



**Gewobag**  
Die ganze Vielfalt Berlins.

# Jahresbericht

nach HGB zum 31. Dezember 2019

# Inhalt

## Jahresbericht

03	Wichtige Finanzkennzahlen
06	Ziele und Maßnahmen
09	Mehrjahreskennzahlen
10	Vorwort des Vorstands
12	Organe der Gewobag
14	Bericht des Aufsichtsrats
21	Beteiligungsübersicht der Gewobag
23	Gleicher Lohn für gleiche Arbeit
24	Konzernlagebericht nach HGB
60	Konzernbilanz
62	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
63	Entwicklung des Konzernanlagevermögens
66	Forderungsspiegel
67	Verbindlichkeitspiegel
68	Konzernanhang

FINANZKENNZAHLEN  
DES JAHRES 2019

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IFRS)

**10.267,5**

Mio. € (Vorjahr 7.811,7)

**+31,4%**

Finanzverbindlichkeiten (IFRS)

**4.356,7**

Mio. € (Vorjahr 2.519,6)

**+72,9%**

Umsatzerlöse (HGB)

**456,3**

Mio. € (Vorjahr 427,7)

**+6,7%**

**FINANZKENNZAHLEN**  
**DES JAHRES 2019**

**EBITDA (IFRS)\***

**108,5**

Mio. € (Vorjahr 144,1)

**-24,7%**

**Jahresergebnis (HGB)**

**18,5**

Mio. € (Vorjahr 24,1)

**-23,2%**

**Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)**

**213,4**

Mio. € (Vorjahr 138,7)

**+53,9%**

FINANZKENNZAHLEN  
DES JAHRES 2019

**Aktivierte Modernisierungsmaßnahmen**

**27,6**

Mio. € (Vorjahr 32,6)

**-15,3%**

**Instandhaltungsaufwand**

**71,0**

Mio. € (Vorjahr 72,9)

**-2,6%**

## ZIELE UND MASSNAHMEN

### **Verschuldungsgrad (LTV)**

Der Gewobag-Konzern hat sich zum Ziel gesetzt, den LTV nicht dauerhaft über 50% steigen zu lassen. Durch die umfangreichen Bestandsankäufe liegt der LTV mit 40% über dem Vorjahr (31%), jedoch aufgrund steigender Marktwerte unter dem prognostizierten LTV von 42%.

### **Wohnungen im Bestand**

Mittelfristig (bis 2026) will der Gewobag-Konzern durch Ankäufe und Neubau von derzeit 69.794 auf 85.300 eigene Wohnungen wachsen. Damit sollen die politischen Vorgaben des Berliner Senats umgesetzt werden.

## Ankauf

Insgesamt wurden vom Konzern 7.851 Bestandswohnungen angekauft. Darüberhinaus wurden in 2019 Kaufverträge über weitere 1.185 Wohnungen geschlossen, deren Übergang in die Gewobag im Jahr 2020 erfolgen wird.

## Neubau

Von den 2.300 im Geschäftsjahr 2019 im Bau befindlichen Wohnungen werden 1.077 Wohnungen im Rahmen öffentlicher Förderprogramme errichtet, welche mit entsprechender Mietpreisbindung vermietet werden.

## Vermietung

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich die jahresdurchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen im Konzern auf 6,22 € je Quadratmeter erhöht, geplant waren 6,31 €. Die Abweichung lässt sich durch den Mitte des Geschäftsjahres angekündigten Mietendeckel erklären.

## Künftige Entwicklung

Besonders durch die erwartete weitere positive Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes bieten sich in Zukunft zahlreiche Entwicklungschancen.

Hinsichtlich der operativen Geschäftstätigkeit wird vom Vorstand in den nächsten Jahren tendenziell eine stabile positive Ertragsentwicklung erwartet.





## Mehrjahreskennzahlen

		2019	2018	2017	2016	2015
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IFRS)	Mio. €	10.267,5	7.811,7	5.613,3	4.601,4	3.941,6
Finanzverbindlichkeiten (IFRS)	Mio. €	4.356,7	2.519,6	2.343,6	1.968,0	1.762,3
Umsatzerlöse (HGB)	Mio. €	456,3	427,7	401,7	399,2	393,9
EBITDA (IFRS)*	Mio. €	108,5	144,1	139,0	133,3	123,7
Jahresergebnis (HGB)	Mio. €	18,5	24,1	28,8	44,6	60,2
Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)	Mio. €	213,4	138,7	105,5	54,7	16,7
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	Mio. €	27,6	32,6	47,4	40,0	23,2
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	71,0	72,9	67,0	57,3	68,9

\*in 2019: unbereinigtes EBITDA. Das adjusted EBITDA beträgt 163,3 Mio. € (ohne Grunderwerbssteuer für Erwerb von Einzelgesellschaften der ADO Properties S.A.)

		2019	2018	2017	2016	2015
Ertragsbringende Mieteinheiten am 31.12 (Wohnen + Gewerbe)	Anzahl	72.172	63.094	61.717	60.226	59.929
Nettokaltmiete Wohnen (Konzerndurchschnitt)	€/m <sup>2</sup>	6,22	6,09	5,93	5,81	5,64
Ist-Mieten-Multiplikator	x	25,9	24,2	18,9	16,9	15,3
Fair Value pro m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	1.994	1.823	1.371	1.174	1.043

		2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote (IFRS)	%	46,8	57,2	49,9	50,4	49,4
Zinsdeckungsgrad (IFRS)	x	2,6	2,6	2,8	2,8	2,5
Loan-to-Value Ratio (IFRS)	%	40,0	30,6	35,9	38,6	43,6



## Vorwort des Vorstands

Liebe Partnerinnen und Partner,

wir lieben die bunte Vielfalt unserer Stadt, die Lebendigkeit, die Einzigartigkeit. Berlin ist bewegend und bewegt sich gleichzeitig selbst. Denn es wächst weiter. Dazu tragen wir von der Gewobag einen entscheidenden Teil bei; deshalb stand für uns das Thema Wachstum auch im Mittelpunkt des Geschäftsjahres 2019. Insgesamt haben wir unseren Bestand in den letzten 10 Jahren um 20.000 auf ca. 70.000 Wohnungen erweitert. Aber ein großer Teil dieses Wachstums wurde 2019 realisiert – über 7.000 Wohnungen allein durch Ankäufe.

Im Hinblick auf unsere Neubauten haben wir ebenfalls ordentlich Fahrt aufgenommen: Aktuell realisieren wir innerhalb unseres größten Neubauprojekts, der WATERKANT Berlin, insgesamt 2.000 Wohnungen. Bis 2025 werden wir mit insgesamt 2.500 Wohnungen – gemeinsam mit der WBM – ein komplettes Stadtquartier schaffen. Bereits im Mai 2020 konnten die ersten MieterInnen ihre Wohnungen beziehen. Und dabei bietet die WATERKANT Berlin für uns viel mehr als reines Wohnen: Das ganzheitliche Konzept berücksichtigt soziale, ökologische und ökonomische Faktoren gleichermaßen

Diese Dynamik, mit der wir Wachstum generieren, treibt auch unsere Innovationskraft voran. Denn Innovationen unterstützen nicht nur unser Kerngeschäft, sondern dienen auch dazu, den Anforderungen und Wünschen unserer MieterInnen gerecht werden zu können. Dabei gilt für uns: Zusammen sind wir stärker, besser und schneller.

Deshalb freuen wir uns, auf viele verschiedene Kooperationen mit Partnern wie Hochschulen, Vereinen und Start-ups blicken zu können. So haben wir in diesem Jahr gemeinsam mit Vattenfall und dem Start-up Lumenion einen neuartigen Stahlspeicher in Betrieb nehmen können. Mit der Hochschule für Technik arbeiten wir gemeinsam an innovativen Wohn- und Arbeitswelten und haben dafür ein Projekt in der Bülowstraße in Schöneberg ausgewählt. Im Zuge unserer Mobilitätsstrategie kooperierten wir mit der BVG: Es entstanden die ersten Jelbi-Hubs.

Dynamik und Innovationskraft sind für die Gewobag aber auch entscheidende Parameter, um die Klimaschutzziele der EU und des Landes Berlin erfüllen zu können. Vor diesem Hintergrund haben wir Klimaschutz und Nachhaltigkeit als wichtige und zentrale Dimensionen unserer Unternehmensstrategie definiert. Konkret heißt das für uns beispielsweise, bei Neubauten und Modernisierungen Energiestandards zu setzen, die die Anforderungen einer nachhaltigen Zukunft erfüllen. So investierten wir im vergangenen Geschäftsjahr deshalb knapp 100 Millionen € in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen. Das alles sind sehr große Aufgaben, weshalb wir uns als Gründungsmitglied der Initiative Wohnen.2050 in einem Verbund großer und kleiner Wohnungsunternehmen Deutschlands zusammen geschlossen haben.

Aber auch der Blick zurück auf das Jahr 2019 lohnt sich noch einmal: Denn unser Geburtstagsjahr zum 100jährigen Bestehen hielt einige Veranstaltungen bereit. Vor allem unsere Jubiläumsfeier im Mai – gemeinsam mit vielen StakeholderInnen und PartnerInnen – sowie die URBAN NATION Biennale, die im September über 12.000 Besucher anlockte, stellten außergewöhnliche Highlights dar.

Das hat nicht nur uns richtig begeistert, sondern auch die Stiftung Rat für Formgebung, deren Jury uns für die Kampagne rund um unser 100-jähriges Bestehen den German Brand Award verliehen hat. Erneut ein Grund zu großer Freude.

Stimmung und Stolz haben sich positiv auf unseren Tatendrang ausgewirkt: Im Bereich Digitalisierung sind wir in großen Schritten vorangekommen. Wir haben nicht nur unseren Internetauftritt neu gestaltet und die Service-App für MieterInnen gelauncht, sondern neben Twitter und YouTube zudem Instagram und Facebook als soziale Medien für uns entdeckt.

Auch intern hat der Digitalisierungsschub Wirkung gezeigt und unsere Prozesse weiter optimiert. Und nicht zuletzt hat uns dieser digitale Transformationsschritt im Jahr 2019 auf eine Phase vorbereitet – ab März 2020 die Corona-Pandemie – in der alltägliche Kommunikation zeitweise nicht mehr persönlich möglich war.

Innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntwerden der Pandemie Mitte März haben wir es geschafft, 80% unserer MitarbeiterInnen ein arbeitsfähiges Homeoffice bereitzustellen.

Wir möchten uns bei allen MieterInnen für das große Verständnis, das sie uns in dieser schwierigen Zeit entgegengebracht haben, bedanken. Aber unser Dank gilt auch allen MitarbeiterInnen, die diesen Umschwung vom analogen Arbeiten im Büro hin zum digitalen Arbeiten derart engagiert, konstruktiv und kreativ mitgestaltet haben.

Das Alles wäre ohne sie nicht möglich gewesen. Deshalb also unser herzlicher Dank! Wir freuen uns auf ein zweites Halbjahr 2020, in dem die Dinge sich hoffentlich wieder deutlich verbessern und normalisieren werden.

Lassen Sie uns gemeinsam nach vorne schauen und ganz wichtig: Lassen Sie uns gemeinsam weiter wachsen!

**Snezana Michaelis**  
Vorstand

**Markus Terboven**  
Vorstand

# Organe der Gewobag

## AUFSICHTSRAT

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind bzw. waren:

### **Anke Brummer-Kohler**

Vorsitzende

Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Wohnen, Baurecht

a.D.

(ab 13.08.2019)

### **Sebastian Scheel**

Stellv. Vorsitzender Staatssekretär für Wohnen  
bei der Berliner Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen; Berlin  
(ab 13.08.2019)

### **Dorette König**

Geschäftsführerin ADAC Berlin-Brandenburg  
e. V.  
(ab 13.08.2019)

### **Kerstin Liebich**

Volkssolidarität Landesverband M-V e. V.,  
Schwerin – Landesgeschäftsführerin  
(ab 13.08.2019)

### **Olaf Kleindienst**

Arbeitnehmervertreter, Kfm. Angestellter der  
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft  
Berlin  
(ab 13.08.2019)

### **Jean Lukoschat**

Arbeitnehmervertreter, Angestellter /  
Betriebsratsmitglied der Gewobag  
Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin  
(ab 13.08.2019)

### **Carla Dietrich**

Verdi, Arbeitnehmervertreterin  
Gewerkschaftssekretärin ver.di Vereinte  
Dienstleistungsgewerkschaft – Landesbezirk  
Berlin-Brandenburg  
(ab 13.08.2019)

### **Klemens Witte**

Vertreter des Mieterrats Politologe und  
Wirtschaftswissenschaftler

### **Michael Sachs**

Vorsitzender

Staatsrat a.D. der Hamburger Behörde für  
Stadtentwicklung und Umwelt  
(bis 13.08.2019)

### **Dr. Jochen Lang**

Stellv. Vorsitzender Senatskanzlei  
(bis 13.08.2019)

### **Boris Matuszczak**

Head of Finance, FFIRE Immobilienverwaltung  
AG; bis 15.10.2018

### **Rolf-Dieter Schippers**

Referatsleiter Beteiligungsmanagement IB bei  
der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
und Finanzen, Berlin  
(bis 13.08.2019)

### **Kerstin Kühn**

Rechtsanwältin in eigener Praxis  
(bis 13.08.2019)

### **Dr. Ottwald Demele**

Ehem. Gewerkschaftssekretär ver.di –  
Landesbezirk Berlin-Brandenburg  
(bis 13.08.2019)

### **Sabine Herbst**

Kaufmännische Angestellte bei der Gewobag,  
Berlin  
(bis 13.08.2019)

### **Andreas Sieber**

Kaufmännischer Angestellter bei der  
Gewobag, Berlin  
(bis 13.08.2019)

## VORSTAND

**Snezana Michaelis**  
Diplom-Ingenieurin (FH)

**Markus Terboven**  
Diplom-Kaufmann



## HAUPTVERSAMMLUNG



**Anke Brummer-Kohler**  
Vorsitzende des Aufsichtsrats

## Bericht des Aufsichtsrats

Seit 100 Jahren baut die Gewobag für Berlin, schafft Raum für Begegnungen und sorgt dafür, dass sich BerlinerInnen in ihrer Stadt zuhause fühlen. Ein Jahrhundert „Zukunft hat Raum“ für Jedermann hinterlässt Spuren, die das heutige Erscheinungsbild der Stadt sichtbar prägen. Ganze Quartiere, wie die Flusspferdhofsiedlung oder die Reichsforschungssiedlung, zeugen von Herausforderungen vergangener Zeiten, denen die Gewobag schon seinerzeit mit Innovation und Selbstbewusstsein begegnet ist. Auch 100 Jahre später ist die Gewobag ein verlässlicher und starker Partner für Berlin, wenn es darum geht, verantwortungsvolle Lösungen für die Bedürfnisse der Menschen zu schaffen. Dabei stehen der Erhalt des historisch Gewachsenen und die Entwicklung des künftig Benötigten gleichberechtigt nebeneinander.

Mit dem Ankauf von über 7.800 Wohnungen und der Fertigstellung von rund 600 Neubauwohnungen allein im vergangenen Jahr konnte die Gewobag ihren Wohnungsbestand auf rund 70.000 Wohnungen erhöhen und gibt damit über 120.000 MieterInnen in Berlin ein bezahlbares Zuhause. Mit Sachverstand und großem Engagement haben die MitarbeiterInnen die neuen Bestände integriert. Den Herausforderungen, die die Quartiere sowohl aus struktureller als auch bautechnischer Sicht mit sich bringen, ist die Gewobag aufgrund der langjährigen Erfahrungen gewachsen.

Die Verantwortung für die Menschen dieser Stadt ist mit den Jahren weit über die Grenzen einzelner Quartiere hinausgewachsen. Denn nur wo ein gesundes Miteinander mit allen AnwohnerInnen herrscht, entsteht das Zuhause-Gefühl. In Kooperation mit vielen Partnern fördert die Gewobag die Entwicklung des sozialen Zusammenhalts, der notwendigen Aufmerksamkeit für die gesellschaftlichen Themen unserer Zeit und gibt das gute Gefühl, den bereitgestellten Wohnraum für mehr als das Wohnen nutzen zu können. Die Partnerschaft mit den Wasserfreunden Spandau 04, die im letzten Jahr geschlossen wurde, ermöglicht es der Gewobag, Unterstützung beim Erwerb wesentlicher Fähigkeiten – hier dem Schwimmenlernen – zukommen zu lassen, und zwar Kindern aus unseren Quartieren, deren Eltern oft durch ihre Lebensumstände in ihren Möglichkeiten eingeschränkt sind.

Die Aufmerksamkeit, die heute dem harmonischen Zusammenleben in der Stadt gewidmet wird, zählt auf die langfristige Bewirtschaftung der Wohnungsbestände ein. Mit dem Anspruch auf Nachhaltigkeit in allen wesentlichen Bereichen arbeitet die Gewobag daran, auch im nächsten Jahrhundert mit alten, aber auch und insbesondere vielen neuen Wohnquartieren sichtbar und mit sozialem Engagement spürbar für die Menschen in dieser Stadt zu bleiben.

Diese strategische Ausrichtung der Gewobag ist zentraler Bestandteil der Arbeit des Aufsichtsrats. Im nachfolgenden Bericht wird dessen Tätigkeit im Geschäftsjahr 2019 dargestellt. Dazu gehören der kontinuierliche Dialog mit dem Vorstand, die thematischen Schwerpunkte seiner Sitzungen, die Arbeit der Ausschüsse und die Veränderungen in den Organen. Der Aufsichtsrat unterstützt und berät den Vorstand dabei, sich als starkes landeseigenes Wohnungsbauunternehmen in einem dynamischen Marktumfeld wirtschaftlich stabil und gesellschaftlich nachhaltig auszurichten.

## 1. Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Im Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, Berliner Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Der Aufsichtsrat hat sich so von der Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Ordnungsgemäßheit der Geschäftsführung durch den Vorstand überzeugt.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und -strategie, die Lage des Unternehmens einschließlich der Chancen und Risiken, den Gang der Geschäfte und das Risikomanagement. Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden umfassend erläutert. Bedeutende Geschäftsvorgänge wurden vom Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse standen die jeweiligen Aufsichtsratsvorsitzenden und weitere Mitglieder des Aufsichtsrats mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und besprachen wesentliche Themen. Diese betrafen unter anderem die strategische Ausrichtung des Unternehmens, die Geschäftsentwicklung und die anstehenden Neubau- und Ankaufsprojekte.

## 2. Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Jahr 2019 fanden insgesamt vier reguläre Aufsichtsratssitzungen, eine konstituierende Aufsichtsratssitzung und zwei kurzfristig angesetzte außerordentliche Sitzungen zu den Sonderprojekten „State“ und „KAPITOL“ statt. Regelmäßig hat sich das Aufsichtsratsplenum mit der Umsatz-, Ergebnis- und Geschäftsentwicklung sowie der Finanz- und Liquiditätslage der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin sowie des Konzerns befasst. Weiterhin wurden die wesentlichen Ankaufsprojekte sowie die geplanten und laufenden Neubau- und Bestandsinvestitionen beraten. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat fortlaufend über seine Einschätzung des Marktgeschehens, die Geschäftsentwicklung und die aus seiner Sicht bestehenden Chancen und Risiken. Den Vorschlägen des Vorstands für zustimmungspflichtige Geschäfte hat der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Beratung zugestimmt.

In der Sitzung am 21. März 2019 hat sich der Prüfungsausschuss schwerpunktmäßig mit dem Jahresabschluss 2018 des Konzerns, der Gewobag und der Tochtergesellschaften befasst. Für die Beratungen zu den Jahresabschlüssen 2018 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen der Unternehmen.

Gegenstand der Aufsichtsratssitzung am 26. März 2019 war der Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss zu geplanten, laufenden bzw. abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen, zum Ankauf von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien.

Weiterhin wurde der Bericht des Prüfungsausschusses erörtert, insbesondere der Jahresabschluss und der Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2018 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen des Unternehmens und des Konzerns. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss und den Konzernabschluss.

Daneben wurden Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung, unter anderem zum Jahresabschluss und zur Entlastung des Aufsichtsrats und des Vorstands, verabschiedet.

Außerdem wurde aus der Sitzung des Personalausschusses vom gleichen Tage berichtet, deren Inhalt u. a. die Zielerreichung der Vorstände für 2018, die Anpassung der Ressortverteilung des Vorstands und ein Update zur geplanten Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung war. Zudem wurden dem Aufsichtsrat die Ergebnisse der Kundenzufriedenheitsanalyse 2018 sowie das Gewobag Startup-Programm vorgestellt.

In der Sitzung am 19. Juni 2019 befasste sich der Aufsichtsrat mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im ersten Quartal des Berichtsjahrs. Außerdem erfolgten Berichte und Beschlussfassungen zu den Neubauinvestitionen sowie dem Ankauf von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien. Weiterhin hat der Aufsichtsrat der Anpassung der Gesellschaftsverträge der Tochtergesellschaften an die geänderte Satzung der Gewobag zugestimmt.

Zu den Beteiligungsangelegenheiten wurde die Tätigkeit der Gewobag ED vorgestellt und die Fristverkürzung für Umlaufverfahren bei Beschlussnotwendigkeiten aufgrund Beteiligung an geschlossenen Immobilienfonds auf 7 Tage beschlossen.

Zudem hat der Aufsichtsrat den Risikobericht zur Kenntnis genommen. Es gab ferner eine ausführliche Befassung mit dem Eckpunktepapier zum geplanten Berliner Mietengesetz (MietenWoG) und dessen möglichen wirtschaftlichen und rechtlichen Auswirkungen. Für vorzunehmende Anpassungen in Personalangelegenheiten wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Am 13. August 2019 wurde turnusmäßig ein neuer Aufsichtsrat durch die Hauptversammlung gewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 13. August 2019 wählten die neuen Aufsichtsratsmitglieder Frau Anke Brummer-Kohler zur neuen Vorsitzenden des Gremiums und Herrn Staatssekretär Sebastian Scheel zu ihrem Stellvertreter. Ferner wurden die Mitglieder des Bau- und Grundstücksausschusses, des Prüfungsausschusses, des Personalausschusses und des Wirtschafts- und Finanzausschusses gewählt. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus der Aufnahme von Schuldscheindarlehen/Namenschuldverschreibungen zugestimmt.

In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 25. September 2019 wurde der Ankauf des Portfolios „State“ beschlossen. In der sich anschließenden ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 25. September 2019 wurde über den Stand der Neubauinvestitionen und Grundstückseinbringungen berichtet und es wurden Beschlüsse zum Ankauf weiterer Bestandsimmobilien gefasst.

Weiterhin berichtete die Vorsitzende aus dem Wirtschafts- und Finanzausschuss. Darin wurden der Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im zweiten Quartal sowie der Finanzierungsbericht zur Kenntnis genommen.

Außerdem erfolgte ein ausführlicher Bericht zu den möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen des Berliner Mietengesetzes (MietenWoG) in der seinerzeit vorliegenden Entwurfsfassung.

Der Aufsichtsrat wurde ausführlich über die Ergebnisse der Ausschreibung der Wirtschaftsprüferleistung informiert. Dieser gab die Beschlussempfehlung zur Beauftragung der KPMG an die Hauptversammlung.



Ferner wurde der Bericht zur Unternehmensstrategie zur Kenntnis genommen und der neuen Struktur und Geschäftsverteilung gemäß Organigramm zugestimmt. Im Rahmen der Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung wurde der Aufsichtsrat über die aktuelle Entwicklung informiert. Der Niederlegung von Geschäftsführertätigkeiten und Beendigung von Geschäftsführerverträgen in Tochtergesellschaften wurde zugestimmt. Der Nachhaltigkeitsbericht 2018 wurde übergeben.

In seiner außerordentlichen Sitzung am 28. November 2019 stimmte der Aufsichtsrat dem Erwerb des „KAPITOL“-Portfolios zu.

In seiner anschließend stattfindenden ordentlichen Sitzung am 28. November 2019 befasste sich der Aufsichtsrat mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im dritten Quartal. Es wurde die Wirtschaftsplanung 2020 beschlossen sowie die Mittelfristplanung bis 2030 erörtert und zur Kenntnis genommen.

Die erforderlichen Beschlüsse für den Ankauf weiterer Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien wurden gefasst. Über die Neubau- und Bestandsinvestition wurde umfassend berichtet, die erforderlichen Beschlüsse für die aktuellen Projekte wurden gefasst.

Die Zielvereinbarungen des Vorstands für 2020 wurden beschlossen und der Aufsichtsrat über die neusten Entwicklungen bei der Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung informiert.

Im Rahmen der Beteiligungsangelegenheiten wurden weitere Beschlüsse zum Erwerb von Gesellschaftsbeteiligungen an verschiedenen Fondsgesellschaften gefasst. Im Rahmen des „State“-Projektes wurde der Verschmelzung der erworbenen Gesellschaften auf die Gewobag AG zugestimmt.

Schließlich hat der Mieterrat aus der Arbeit des Gremiums berichtet. Weiterhin wurde die Richtlinie für Spenden und Sponsoring nebst Übersicht der gemäß Wirtschaftsplan vorgesehenen Mietverzicht, Spenden und Sponsorings vorgestellt.

Neben den abgehaltenen Sitzungen führte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 vier Umlaufverfahren zu Ankaufsprojekten, vorwiegend Vorkaufsrechten, durch. Außerdem stimmte der Aufsichtsratsvorsitzende gemäß § 16 Abs. 6 der Satzung der Gewobag dem Ankauf der Wohnanlagen „Friedrichstr. / Wilhelmstr. u.a.“ zu, wovon der Aufsichtsrat in der folgenden Sitzung umfassend in Kenntnis gesetzt wurde.

### 3. Effiziente Arbeit in vier Ausschüssen des Aufsichtsrats

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet. Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr folgende vier Ausschüsse:

- Bau- und Grundstücksausschuss (BGA),
- Wirtschafts- und Finanzausschuss (WFA),
- Prüfungsausschuss (PRA),
- Personalausschuss (PEA).

Grundsätzlich werden in den Ausschüssen die Beschlüsse des Aufsichtsrats und Themen, die im Aufsichtsratsplenum zu behandeln sind, vorbereitet. Die jeweiligen Ausschussvorsitzenden berichteten in den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig und umfassend über die Inhalte und Ergebnisse abgehaltener Ausschusssitzungen.

Der Bau- und Grundstücksausschuss (BGA) tagte im Berichtsjahr zweimal: am 21. März und am 19. November 2019. Erörtert wurden dabei insbesondere die Planung und die Realisierung von Baumaßnahmen im Bestand und Neubauaktivitäten zur Umsetzung der Wachstumsstrategie, der Ankauf von Grundstücken und Bestandsimmobilien sowie der Ankauf bzw. die Beteiligung an Projektentwicklungen bzw. Projektentwicklungsgesellschaften.

Der Wirtschafts- und Finanzausschuss (WFA) kam im Jahr 2019 zu zwei Sitzungen zusammen, am 25. September und am 19. November 2019. Gegenstand der Sitzungen waren insbesondere die Erörterung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften, die Wirtschaftsplanung 2020–2030 sowie der Finanzierungsbericht.

Der Prüfungsausschuss (PRA) befasste sich in seiner Sitzung am 21. März 2019 insbesondere mit der Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2018.

Der Personalausschuss (PEA) tagte im Berichtsjahr zweimal. Er kam am 26. März und am 28. November 2019 zusammen. Hierbei befasste er sich hierbei schwerpunktmäßig mit den Zielvereinbarungen und -erreichungen und der Anpassung der Ressortverteilung der Vorstände sowie mit Bestellungen, Verlängerungen, Niederlegungen und Vertragsanpassungen von Geschäftsführern und Prokuristen in den Tochtergesellschaften. Der Ausschuss wurde über die Mitgliedschaften und Positionen der Vorstände in Verbänden, Arbeitskreisen, Stiftungen und Vereinen informiert. Zudem war die Neuordnung der betrieblichen Altersvorsorge Gegenstand der Beratungen.

Das Gesamtplenium wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse jeweils über Inhalt und Ergebnis der Ausschussberatungen unterrichtet. Die Sitzungsfrequenz und die Zeitbudgets entsprachen den Erfordernissen der Unternehmensgruppe.

## 4. Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Der Vorstand hat für das Berichtsjahr 2019 die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) abgegeben. Der Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin erklärt für das Geschäftsjahr 2019, dass den Verhaltensempfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Dezember 2015 durch die Gewobag und durch die Tochtergesellschaften der Gewobag in der Rechtsform der GmbH entsprochen worden ist. Die Entsprechenserklärung wurde vom Aufsichtsrat am 6. Mai 2020 beschlossen.

## 5. Vorstand

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr unverändert aus Frau Snezana Michaelis und Herrn Markus Terboven.

## 6. Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Aufsichtsrat der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin gab es im Berichtsjahr folgende personellen Veränderungen:

Mit Abschluss der außerordentlichen Hauptversammlung sind am 13. August 2019 mit dem Ende der Wahlperiode planmäßig aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden:

Herr Michael Sachs  
Herr Dr. Jochen Lang  
Frau Kerstin Kühn  
Frau Sabine Herbst  
Herr Andreas Sieber  
Herr Dr. Ottwald Demele

Von der Hauptversammlung wurden am 13. August 2019 folgende neue Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt:

Frau Anke Brummer-Kohler  
Herr StS Sebastian Scheel  
Frau Dorette König  
Frau Kerstin Liebich (jetzt Mieth)

Zum 13. August wurden ebenfalls die seitens der Arbeitnehmer gewählten Vertreter Mitglieder des Aufsichtsrats:

Frau Carla Dietrich  
Herr Jean Lukoschat  
Herr Olaf Kleindienst

Unverändert blieben Herr Rolf-Dieter Schippers als Vertreter der Senatsverwaltung für Finanzen sowie Herr Klemens Witte als vom Mieterrat gewähltes Mitglied gemäß Wohnraumversorgungsgesetz Mitglieder des Aufsichtsrates.

Frau Heike Strehlau nahm als vom Mieterrat gewählter Gast des Aufsichtsrates mit dessen Zustimmung an den Beratungen des Aufsichtsrates teil.

## 7. Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2019 ausführlich erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin zum 31. Dezember 2019 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die Hauptversammlung am 19. November 2019 bestellten und von der Aufsichtsratsvorsitzenden beauftragten Abschlussprüfer KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzernabschluss, die Berichte über die Lage der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und des Konzerns sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Prüfungsausschusses am 17. März 2020 und an den Bilanzaufsichtsratssitzungen am 24. März und 6. Mai 2020 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns hat der Aufsichtsrat nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 24. März 2020 umfassend über die Jahresabschlüsse der Tochtergesellschaften, der vollkonsolidierten Fondsgesellschaften und Projektentwicklungsgesellschaften berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung.

In der Aufsichtsratssitzung am 6. Mai 2020 wurden der Jahres- und Konzernabschluss und der Konzernlagebericht vorgestellt. Der Abschlussprüfer stand für Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzverlusts sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin weist einen Bilanzverlust von 63,2 Mio. € aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzverlusts an. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wird daher eine Beschlussfassung über den Vortrag des Bilanzverlustes auf neue Rechnung vorsehen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften sowie allen MitarbeiterInnen der Unternehmen des Gewobag-Konzerns für ihre im Berichtsjahr erbrachten Leistungen.

Berlin, den 6. Mai 2020

**Anke Brummer-Kohler**

Vorsitzende des Aufsichtsrats

## Beteiligungsübersicht der Gewobag zum 31. Dezember 2019

Name und Sitz	Anteil am Kapital
	%
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag</b>	
<b>a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)</b>	
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin	100,00
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	90,06
Rhinstraße 143 GmbH, Berlin	94,90
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	8,90
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin	40,00*
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH, Berlin	40,00*
ZS/Gewobag Landsberger Allee GmbH, Berlin	40,00*
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH, Berlin	40,00*
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Leipzig	40,00*
<b>b) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)</b>	
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG, Berlin	89,22
Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin	94,67
Gerichtstr. 10-11 GmbH & Co. KG, Berlin	99,96
UTB / Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin	40,00*
INITIA Erste Projekt GmbH & Co. KG, Berlin	40,00*
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG, Berlin	40,00*
TWP/Gewobag Projektentwicklung Buckow/Rudow GmbH & Co. KG, Berlin	40,00*
Interholmes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG, Bremen	40,00*
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG, Berlin	58,90
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	89,35
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG, Berlin	72,21

\* Konsolidierung als Zweckgesellschaft gemäß § 290 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 HGB

Name und Sitz	Anteil am Kapital
	%
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB</b>	
<b>a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)</b>	
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	90,0
<b>b) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)</b>	
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR, Berlin (WIR Fonds 7)	98,3
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR, Berlin (WIR Fonds 9)	99,9
Grundstücksgesellschaft Ostseestraße GbR, Berlin (WIR Fonds 11)	98,9
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG, Berlin	96,7
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG, Berlin	99,5
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG, Berlin	99,8
Pallaseum Wohnbauten KG, Berlin	90,7



## Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

### Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen

Entgeltgruppe	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers		Durchschnittlicher tariflicher Stundenlohn in €*  
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	
Minijobs/Aush.	2	40%	3	60%	0	0	14,14
Azubiverg.	17	50%	17	50%	0	0	6,63
1	0	0%	0	0%	0	0	14,84
1A	0	0%	0	0%	0	0	15,92
2	0	0%	0	0%	0	0	16,66
2A	0	0%	0	0%	0	0	17,53
3	41	75%	14	25%	0	0	18,38
3A	65	76%	20	24%	0	0	20,66
4	121	83%	25	17%	0	0	22,77
4A	26	62%	16	38%	0	0	24,15
5	41	58%	30	42%	0	0	26,02
5A	10	42%	14	58%	0	0	27,94
6	14	54%	12	46%	0	0	29,86
AT							über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.
	21	46%	25	54%	0	0	

\* arithmetisches Mittel des Stundenlohns der in der Entgeltgruppe beinhalteten Erfahrungsstufen

### Anteil von Frauen und Männern in den Führungsebenen

Führungsebene	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
1 (VS)	1	50%	1	50%	0	0
2	4	33%	8	67%	0	0
3	12	40%	18	60%	0	0
....						
n						

# Lagebericht Gewobag- Konzern für das Geschäftsjahr 2019

## INHALT

- Überblick über den Konzern →
- Geschäftsverlauf →
- Mittelfristige Chancen und Risiken →
- Berliner Corporate Governance Kodex →
- Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen →
- Ausblick 2020 →

---

## Überblick über den Konzern

### Geschäftsmodell

#### Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Gewobag-Konzerns ist das Betreiben von Immobiliengeschäften jedweder Art, insbesondere die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung, darunter Haushalte mit geringem Einkommen, zu tragbaren Belastungen.

#### Rahmenbedingungen

Die Gewobag ist ein kommunales Wohnungsunternehmen. Der Eigentümer, das Land Berlin, nimmt Einfluss auf die Geschäftstätigkeit des Konzerns.

Für den Gewobag-Konzern gelten beispielsweise die allgemeinen Richtlinien für Beteiligungsunternehmen des Landes, bestimmte Teile der Landeshaushaltsordnung, die Mietpreisbremse und das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG). Seit 2017 gilt die mit dem Land Berlin geschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Außerdem werden Satzung, Geschäftsordnungen und Zielbilder vom Senat vorgegeben. Dieser entscheidet zum Teil über die Besetzung des Aufsichtsrats.



Mit Senatsbeschluss vom 18. Juni 2019 kündigte das Land Berlin das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), den sogenannten „Mietendeckel“, an. Inhalte dieses Gesetzes sind insbesondere das Aussetzen von Mieterhöhungen für fünf Jahre, die Einführung von Mietobergrenzen sowie die Begrenzung von Modernisierungsumlagen auf maximal einen Euro pro Quadratmeter. Das Gesetz bezieht sich auf alle freifinanzierten Wohnungen in Berlin, die vor 2014 fertiggestellt wurden. Das Gesetz ist am 23. Februar 2020 in Kraft getreten und gilt rückwirkend ab dem 18. Juni 2019.

## **Nachhaltigkeitsmanagement**

Mit der Einführung des Nachhaltigkeitsmanagements werden stetig die Aktivitäten der Gewobag anhand der drei Nachhaltigkeitsdimensionen Wirtschaft, Soziales und Umwelt bewertet. 2019 wurden die internen Prozesse konkretisiert und weiterentwickelt, um zusätzlich relevante Kennzahlen zu erheben und konzernweite Ziele und Maßnahmen abzuleiten.

Im Gewobag Nachhaltigkeitsprogramm fließen die gesetzten Ziele und Maßnahmen aus dem gesamten Spektrum der Nachhaltigkeit an einem Ort zusammen. Dadurch wird eine integrierte Sicht auf die nachhaltige Entwicklung der Gewobag ermöglicht. Unterstützt wird dies durch die Entscheidung, ab dem Berichtsjahr 2019 den Geschäftsbericht und Nachhaltigkeitsbericht der Gewobag zusammenzuführen.

Die Gewobag erstellte im Berichtsjahr erstmalig eine CO<sub>2</sub>-Bilanz nach dem internationalen Standard des Greenhouse Gas Protocols (GHG Protocol). Um diese Daten und Analysen zukünftig in eine Strategie zu überführen, wird aktuell eine konzernweite Klimastrategie auf Grundlage der Anforderungen der Science Based Targets Initiative erstellt und dabei die aktuellen Erkenntnisse der Klimaforschung berücksichtigt. Konkret wird errechnet, in welchem Ausmaß die Gewobag Treibhausgasemissionen (THG) als Unternehmen reduzieren müsste, um das Pariser Klimaabkommen, welches vorsieht, die Erderwärmung auf unter 2 Grad Celsius zu begrenzen, zu erfüllen.

## **Aufbau**

Der Gewobag-Konzern besteht zum 31. Dezember 2019 aus folgenden Gesellschaften:

### Bestandhaltende Gesellschaften

- Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
- Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH
- Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH
- Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH
- Gewobag KA GmbH & Co. KG

### Dienstleistungsgesellschaften

- Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH
- Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH
- Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH
- Treuconsult Immobilien GmbH

## Fondsbeteiligungen

- Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG
- Gerichtstraße 10-11 GmbH & Co. KG
- Gewobag Immobilienfonds 1 GbR
- Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG
- Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG
- UNUS Grundstücks- Verwaltungs- GmbH & Co. Beusselstraße KG
- Grundstücksgesellschaft „Falkenseer Chaussee“ GbR (WIR-Fonds 7)
- Grundstücksgesellschaft „Nelly-Sachs-Park“ GbR (WIR-Fonds 9)
- Grundstücksgesellschaft „Ostseestraße“ GbR (WIR-Fonds 11)
- Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG
- Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG
- Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG
- Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG
- Bülowstraße 12 GmbH & Co. KG
- Pallaseum Wohnbauten KG

## Projektentwicklungsgesellschaften

- Rhinstraße 143 GmbH
- UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG
- Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- INITIA Erste Projekt GmbH & Co. KG
- BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH
- TWP/Gewobag Projektentwicklung Rudow/Buckow GmbH & Co. KG
- Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG
- ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH
- ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Straße GmbH
- ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

## Wachstumsziel

Der Gewobag-Konzern setzt seinen Wachstumskurs konsequent fort und erweitert seinen Immobilienbestand. Mittelfristig will der Konzern durch Ankäufe und Neubauten von derzeit 69.794 auf 87.500 (85.300 bis 2026) eigene Wohnungen wachsen. Damit werden die politischen Vorgaben des Berliner Senats umgesetzt, die Zahl der landeseigenen Wohnungen anzuheben und mehr Wohnraum in allen Bezirken Berlins für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten.

## Steuerungskennzahlen

Sowohl beim Neubau als auch bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich der Gewobag-Konzern an den Vorgaben, die insbesondere durch Mietpreisbremse, WoVG und Kooperationsvereinbarung festgelegt sind. Beispielsweise werden 60 Prozent der Wohnungen an WBS-Berechtigte (WBS = Wohnberechtigungsschein) und davon 25 Prozent an besondere Bedarfsgruppen (z. B. Obdachlose und Geflüchtete) vermietet. Mit Baubeginn seit 1. Juli 2017 müssen zudem 50 Prozent der Neubauwohnungen als geförderte Wohnungen errichtet werden

Typisch für ein bestandshaltendes Unternehmen ist des Weiteren das laufende Monitoring von Miethöhe, Leerstand, Fluktuation und Instandhaltung. Die seit 2017 geltende Kooperationsvereinbarung sieht vor, dass die Bestandsmieten um nicht mehr als zwei Prozent jährlich bzw. vier Prozent alle zwei Jahre steigen und maximal sechs Prozent der umlagefähigen Modernisierungskosten an die Mieterinnen und Mieter weiterzureichen sind. Sollte die Miete dadurch über 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens eines Mieters betragen, wird sie auf Antrag des Mieters auf dieser Höhe gekappt. Das MietenWoG wird künftig die Mieterhöhungsmöglichkeiten noch weiter einschränken. Die durchschnittliche Miethöhe wird danach nur noch durch fertiggestellte Neubauobjekte und Mietanpassungen im Sozialen Wohnungsbau steigen.

Um die wirtschaftliche Stabilität des Konzerns zu sichern, werden bestimmte Finanzkennzahlen regelmäßig beobachtet. Beispielsweise wird die Investitionstätigkeit des Konzerns über den Verschuldungsgrad (LTV = Loan-to-Value) nach IFRS gesteuert. Dieser stellt die Kreditverbindlichkeiten (abzüglich der Eigenmittel) dem Vermögen (Summe der Verkehrswerte der Immobilien) gegenüber. Der Gewobag-Konzern hat sich zum Ziel gesetzt, den LTV nicht dauerhaft über 50 Prozent steigen zu lassen. Durch die umfangreichen Bestandsankäufe liegt der LTV per 31. Dezember 2019 mit 40 Prozent über dem Vorjahr (31 Prozent), jedoch aufgrund steigender Verkehrswerte unter dem prognostizierten LTV von 42 Prozent.

Der Zinsdeckungsgrad (ISCR = Interest Service Cover Ratio) dient ebenfalls als Steuerungsgröße. Dieser berücksichtigt das EBITDA, welches als Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen sowie Zuschreibungen definiert ist. Das EBITDA wird zur Berechnung des Zinsdeckungsgrads durch den Zinsaufwand dividiert. Für das Geschäftsjahr 2019 beträgt der Zinsdeckungsgrad des Konzerns 2,6 (Vorjahr: 2,7). Ziel ist, den Zinsdeckungsgrad des Konzerns deutlich über 1,5 zu halten.

Das durch die Gewobag vorfinanzierte Bauvolumen (Grundstücke ohne Bauten, Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten, geleistete Anzahlungen auf Projektentwicklungen sowie Vorfinanzierung von in den Konzernabschluss einbezogenen Projektentwicklungsgesellschaften) hat sich gegenüber dem Vorjahr von 365,9 Mio. € auf 715,3 Mio. € erhöht. Den Zinsaufwendungen für diese Wachstumsfinanzierung während der Planungs- und Bauphase von etwa 13 Mio. € in 2020 (rund 10 Mio. € in 2019) stehen derzeit noch keine Mieterträge gegenüber und belasten somit zunächst das Jahresergebnis und den Zinsdeckungsgrad.

# Portfolio

## Bestand

Der Bestand des Gewobag-Konzerns ist fast über das gesamte Stadtgebiet Berlins verteilt. Durch Ankäufe der letzten Jahre wurde der Bestand in allen Stadtteilen erweitert. Zukünftig wächst der Bestand verstärkt durch Neubautätigkeit und Akquisition von Projektentwicklungen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der Anzahl der Wohnungen:

	Wohnungen
Bestand per 31.12.2018	61.286
Ankäufe	7.851
Sonstige Zugänge/Abgänge	2
Neubau	655
<b>Bestand per 31.12.2019</b>	<b>69.794</b>

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Struktur und Entwicklung des Bestands (Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Garagen/Stellplätze):

Mieteinheiten	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
<b>Anzahl</b>			
Gewobag	48.122	38.228	9.894
Gewobag PB	14.482	14.449	33
Gewobag WB	23.325	23.279	46
Gewobag EB	689	692	-3
Gewobag KA	305	305	0
Fondsgesellschaften	2.203	918	1.285
Projektentwicklungs-gesellschaften	809	58	751
<b>Eigener Bestand</b>	<b>89.935</b>	<b>77.929</b>	<b>12.006</b>
- davon Wohnungen	69.794	61.286	8.508
- davon Übrige	20.141	16.643	3.498
- davon durch Dritte verwaltet	2.080	158	1.922

## Ankauf

Die im Berichtszeitraum erfolgten Zukäufe verteilen sich auf die Konzerngesellschaften:

<b>Ankäufe mit Nutzen-/Lastenwechsel</b>	<b>Wohnungen</b>	<b>Gewerbe</b>	<b>Garagen Sonstige</b>
Gewobag	7.289	160	1.751
Gewobag WB	562	16	288
<b>Gesamt</b>	<b>7.851</b>	<b>176</b>	<b>2.063</b>

Bei den Ankäufen entfallen 5.894 Wohnungen auf zwei Quartiere in den Berliner Bezirken Spandau und Reinickendorf, die im Rahmen des Ankaufs von der ADO Properties S.A. erworben wurden. Weitere große Ankäufe waren drei Blöcke der Karl-Marx-Allee mit 624 Wohnungen sowie das „Pallasseum“ in Berlin-Schöneberg mit 514 Wohnungen. In weiteren 16 Transaktionen wurden insgesamt 813 Wohnungen erworben; so vergrößerte sich das Portfolio in den Berliner Bezirken Lichtenberg, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Reinickendorf, Neukölln und Tempelhof-Schöneberg. Darunter befanden sich auch insgesamt sieben Ankäufe im Rahmen der Ausübung bezirklicher Vorkaufsrechte mit insgesamt 208 Wohnungen.

Darüber hinaus wurden im Betrachtungszeitraum Kaufverträge über weitere 1.185 Wohnungen geschlossen, deren Übergang in die Gewobag im Jahr 2020 erfolgen wird.

## Neubau

Die Neubautätigkeit im Jahr 2019 verteilt sich auf die Konzerngesellschaften:

<b>Neubau fertiggestellt und in Realisierung</b>	<b>Wohnungen</b>	<b>Gewerbe</b>	<b>Garagen Sonstige</b>
Gewobag	2.111	14	220
Gewobag PB	8	-	24
Gewobag WB	180	7	-
<b>Gesamt</b>	<b>2.300</b>	<b>21</b>	<b>244</b>

Von den 2.300 im Geschäftsjahr 2019 im Bau befindlichen Wohnungen werden 1.077 Wohnungen im Rahmen öffentlicher Förderprogramme errichtet, welche mit entsprechender Mietpreisbindung vermietet werden.

Im Jahr 2019 erfolgte der Baubeginn für 886 Wohnungen, davon 820 Wohnungen in Berlin Lichtenberg und 66 Wohnungen in Berlin Mitte.

655 Wohnungen wurden 2019 fertiggestellt, davon 225 in Falkenberg und 198 im Rahmen des Projekts „Dolgensee-Center“ in Berlin Lichtenberg. Weitere 113 Wohnungen wurden in zwei Projekten in Berlin Mitte und Berlin Schöneberg abgeschlossen. Bereits in der ersten Jahreshälfte wurden die Studentenprojekte „Norderoog“ und „Süderoog“ mit 88 Wohnungen bzw. 195 Wohnplätzen fertiggestellt. Ergänzend wurden weitere 31 Dachgeschosswohnungen in Berlin Prenzlauer Berg und im Wohnpark Mariendorf finalisiert.

Mit dem Bau von weiteren 759 Wohnungen wurde vor 2019 begonnen. Diese werden voraussichtlich im Jahr 2020 fertiggestellt. Dabei handelt es sich beispielsweise um das erste Teilprojekt der Quartiersentwicklung „WATERKANT“ in Spandau und um den zweiten Bauabschnitt des Vorhabens „Dolgensee-Center“.

Im Jahr 2020 wird der Baubeginn für über 2.000 Wohnungen in 14 Projekten angestrebt.

Das Land Berlin bringt im Rahmen seiner Liegenschaftspolitik Grundstücke als Sachwerteinlage in die Gewobag ein. Beim geplanten Wohnungsneubau auf den eingebrachten Grundstücken werden mietenpolitische Verpflichtungen berücksichtigt, die mit der Einbringung verbunden sind. Bisher sind 33 Einbringungsgrundstücke für Wohnungsneubau wie vorgesehen in den Jahren 2015 bis 2019 übertragen worden, davon zwei in 2019.

## Personal



Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Struktur und Entwicklung des Personals:

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Gewobag	76	79	-3
Gewobag PB	146	164	-18
Gewobag WB	312	252	60
<b>Zwischensumme</b>	<b>534</b>	<b>495</b>	<b>23</b>
Gewobag EB	15	14	1
Gewobag ED	29	25	4
Gewobag MB	56	56	0
Gewobag VB	57	68	-11
Pallasseum Wohnbauten KG	22	-	22
<b>Gesamt</b>	<b>713</b>	<b>658</b>	<b>33</b>
davon Angestellte	635	605	40
davon ruhend (Elternzeit, EU-Rente)	15	9	6
davon Auszubildende/ Praktikantinnen und Praktikanten	34	30	4
<b>Nachrichtlich:</b>			
Personaldurchschnitt	691	635	56
teilzeitbereinigt	645	600	45

Das fortgesetzte Bestandswachstum hat auch im Jahr 2019 zu einem Wachstum der Beschäftigtenzahl bei der Gewobag WB geführt, da weiterhin in dieser Gesellschaft die Neueinstellungen für den Verbund von Gewobag, Gewobag WB und Gewobag PB durchgeführt werden. Die Beschäftigtenzahlen der Gewobag und der Gewobag PB sind 2019 durch altersbedingte Austritte weiter gesunken. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gewobag, der Gewobag PB und der Gewobag WB sind jeweils für die anderen Unternehmen sowie zum Teil für weitere Konzerngesellschaften tätig.

Die Gewobag VB hat die Umstellung von Prozessen und Strukturen abgeschlossen und daher eine leicht gesunkene Beschäftigtenzahl. Die Mitarbeiterzahl der Gewobag MB ist unverändert. Die Gewobag ED baut ihr Geschäftsfeld weiter aus und ist entsprechend personell gewachsen. Mit der Beteiligung an der Pallasseum Wohnbauten KG ist der Konzern um weitere 22 Mitarbeiter angewachsen.

## **Ausbildung**

Die Zahl der Auszubildenden ist um mehr als 10 Prozent gestiegen. Das im Jahr 2016 gestartete und mittlerweile weiterentwickelte Arbeitsintegrationsprojekt für Geflüchtete hat sich hierbei bewährt, so dass etwa ein Drittel unserer Auszubildenden einen Migrations- und/oder Fluchthintergrund haben. Die Ausbildungsprogramme des Gewobag-Konzerns sollen die Stärken der Auszubildenden fördern und bedarfsorientiert gezielte Unterstützung anbieten. Durch projektorientierte Ausbildung soll der Nachwuchs optimal auf die spätere berufliche Laufbahn vorbereitet werden.

## **Weiterbildung**

Die Ausgaben für Weiterbildung sind gegenüber dem Vorjahr um 23 Prozent gestiegen. Gründe dafür liegen u. a. darin, dass in nahezu allen Unternehmensbereichen die Digitalisierung der Arbeitsprozesse vorangebracht werden soll und in Zeiten des demographischen Wandels generationenübergreifender Wissenstransfer zu gewährleisten ist. Dazu hat die grundsätzliche Weiterbildung aller Beschäftigten einen hohen Stellenwert.

Der Vorstand dankt – auch im Namen der Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften – allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Gewobag-Konzerns für ihren Einsatz und spricht ihnen seine Anerkennung für die erbrachten Leistungen aus.

## **Soziales Engagement**

Als kommunales Wohnungsunternehmen trägt die Gewobag soziale Verantwortung. Sie engagiert sich für aktive Nachbarschaften, bürgerschaftliches Engagement und Integration. Ihre Strategie „Pro Quartier – Verantwortung übernehmen in Berlin“ bündelt innovative Konzepte und maßgeschneiderte Projekte zur ganzheitlichen Quartiersentwicklung. BewohnerInnen sollen sich in ihrem Quartier wohlfühlen und dieses als lebendigen Teil der bunten Vielfalt Berlins verstehen. Kiezfeste, Informationsveranstaltungen sowie die Förderung ehrenamtlicher Aktivitäten regen die Kommunikation zwischen der Nachbarschaft und der Gewobag als Vermieterin an.

So haben beispielsweise die Aktionstage „Gemeinsam für einen schönen Kiez“ bereits Tradition. Im Frühjahr und Herbst 2019 fanden insgesamt 10 Aktionen unter diesem Motto statt. MieterInnen, Mieterbeiräte, KiezakteurInnen und die Gewobag räumten in den Quartieren auf, sammelten Müll und bepflanzten Beete.

Auch die 10 „Kiezstuben“ der Gewobag sind als Raum für die Nachbarschaft konzipiert und bieten Möglichkeiten für Austausch, Beratung, Kurse, Sprechstunden und Veranstaltungen. Die Angebote werden Schritt für Schritt ausgeweitet.

Einmal wie die Bauprofis hämmern, baggern oder tischlern – diesen Wunsch erfüllt die Gewobag mit dem „Tag der kleinen Baumeister“ Berliner Kindern in den Sommerferien. Seit nunmehr 10 Jahren erleben so Kinder, die nicht in den Urlaub verreisen können, eine spannende Ferienaktion – und das völlig kostenfrei. 2019 testeten 300 Kinder an den verschiedenen Handwerksstationen ihr Können.

### **Berliner Leben – eine Stiftung der Gewobag**

Die Stiftung Berliner Leben fördert Kunst und Kultur, Jugend- und Altenhilfe sowie den Sport in den Berliner Quartieren. Sie verbindet in ihren Projekten Generationen und Kulturen und inspiriert dazu, über den eigenen Tellerrand zu schauen. Leuchtturmprojekte sind hier beispielsweise „Abenteuer Oper!“, „Wir aktiv. Boxsport & mehr“ sowie „URBAN NATION“, ein innovatives Netzwerk für Kunstschaffende und Kunstprojekte der Urban Contemporary Art. 116.968 Gäste haben 2019 das URBAN NATION MUSEUM besucht, was einen neuen Besucherrekord darstellt. Mit 277 Veranstaltungen in 2019 erreichte die Zahl der Events, Führungen und Workshops im URBAN NATION MUSEUM einen neuen Rekord.

### **Aktionen zum 100. Jubiläum der Gewobag**

Um der Berliner Stadtgesellschaft im Rahmen ihres 100. Jubiläum etwas zurückzugeben, nahm die Gewobag mit „Endlich August“ und MieterInnen und MitarbeiterInnen 2019 nicht nur den Song „Willkommen Zuhause“ auf: Sie lud auch Interessierte ein, mit auf Entdeckungsreise in fünf Berliner Kiezen zu gehen. Bei 13 Touren lernten die insgesamt 330 Teilnehmenden soziale Projekte, Manufakturen und Gastronomie vor Ort kennen, bekamen einen Einblick in Hinterhöfe und sogar in die eine oder andere Wohnung. Nicht zuletzt bot die URBAN NATION Biennale den Mieterinnen und Mietern der Gewobag wie auch allen anderen Berlinern ein ganz besonderes Kiezfest. Rund 12.000 Besucher konnten an drei Tagen auf einer Länge von 100 Metern eine einzigartige Kunstmeile unter der U-Bahntrasse in Schöneberg erleben. Unter dem Titel „Robots and Relics: Un-manned“ waren faszinierende Kunstwerke von 25 internationalen KünstlerInnen entstanden.



# Geschäftsverlauf

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft erfuhr 2019 im zehnten Jahr in Folge ein Wachstum, das jedoch deutlich an Dynamik verloren hat. Positive Wachstumsimpulse waren maßgeblich der Konsum der Verbraucher und die Ausgaben des Staats. Niedrige Zinsen und eine geringe Inflation begünstigten die Kaufkraft. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt entwickelte sich weiterhin positiv. Sinkende Arbeitslosigkeit und anhaltende Investitionen in Immobilien, Maschinen und Fahrzeuge sorgten für Dynamik. Das Wachstum wurde jedoch durch temporäre Sondereffekte in der Automobilindustrie und der Außenwirtschaft, wie z. B. dem Brexit-Beschluss, gedämpft. Steigende Immobilienpreise sowohl beim Kaufen als auch beim Mieten könnten ebenfalls bremsend gewirkt haben, da Menschen weniger flexibel bei der Arbeitsplatzsuche sind und so der lokale Fachkräftemangel verstärkt wird. Steigende Energiepreise erinnern daran, dass die Umstellung auf erneuerbare Energien eines der starken, zukunftsorientierten Themen bleibt. Die Digitalisierung ist eine große Herausforderung dieser Zeit. Sie soll zur Steigerung der Lebensqualität und zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Um sie in einem politisch komplexen internationalen Umfeld zu meistern, benötigt sie umfangreiche Investitionen und eine fundierte Bildung in der Bevölkerung.

Berlins Wirtschaft entwickelt sich weiterhin günstig. Anhaltendes Bevölkerungswachstum, insbesondere durch Zuzug, steigende Beschäftigung durch ein überdurchschnittliches Wachstum an Arbeitsplätzen sowie stärkerer Tourismus schaffen Nachfrage vor allem im Handel und Wohnungsbau. Dienstleistungsbranchen und Baugewerbe legen dynamisch zu. Gleichzeitig entstehen neue Unternehmen, die Digitalisierung mit Produktion verbinden. Der Standort Berlin entwickelt sich dabei stärker als der Bundesdurchschnitt. So beträgt das BIP-Wachstum in Berlin etwa 3 Prozent<sup>1</sup>, im Bundesdurchschnitt 0,6 Prozent<sup>2</sup>. Eine der großen Herausforderungen ist die Qualifikation der Arbeitssuchenden, um zukünftig eine positive wirtschaftliche Entwicklung zu sichern.

<sup>1</sup> [www.berlin.de](http://www.berlin.de), Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Pressemitteilung vom 30. März 2020 „Wirtschaftswachstum in Berlin 2019“.

<sup>2</sup> [www.destatis.de](http://www.destatis.de), Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 15. Januar 2020 „Deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 um 0,6 Prozent gewachsen“

## Ertragslage

Mio. €	2019	2018	Veränderung
Mieterträge	319,2	293,9	25,3
Ergebnis aus Betriebskosten	-8,9	-3,5	-5,4
Ergebnis aus Verkäufen	0,0	0,5	-0,5
Zuschreibungen	0,1	0,3	-0,2
Übrige Erträge	14,6	11,4	3,2
Instandhaltungsaufwendungen	-71,0	-72,9	1,8
Übriger operativer Aufwand	-9,4	-8,7	-0,7
Personalaufwand	-49,2	-41,7	-7,4
Abschreibungen (bereinigt)	-71,1	-60,9	-10,2
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-37,3	-31,1	-6,2
Beteiligungsergebnis	2,1	1,5	0,6
Zinsergebnis	-67,4	-56,0	-11,4
Ertragsteuern und Grunderwerbsteuer (bereinigt)	-3,0	-8,5	5,5
<b>Jahresergebnis</b>	<b>18,5</b>	<b>24,1</b>	<b>-5,6</b>
./. Erträge aus Zuschreibungen	-0,1	-0,3	0,2
./. Ergebnis aus Verkäufen	0,0	-0,5	0,5
<b>Jahresergebnis aus planmäßigem Geschäft</b>	<b>18,4</b>	<b>23,4</b>	<b>-4,9</b>

Vorstehend werden jeweils Umsätze, Bestandsveränderungen und Aufwendungen aus Betriebskosten und Grundstücksverkäufen als Ergebnis zusammengefasst. Weiterhin wurden konsolidierungsbedingte Effekte auf Abschreibungen und latente Steuern von jeweils 88,2 Mio. € miteinander verrechnet (bereinigt). Im Übrigen ergaben sich aus der Konsolidierung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung, da die Erwerbe überwiegend zum Jahresende 2019 erfolgten. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2019 ein Konzern-Jahresüberschuss von 18,5 Mio. € erwirtschaftet.

Die Erhöhung der Mieterträge basiert vor allem auf der gestiegenen Anzahl konzerneigener Wohnungen. Diese wurden durch höheren Bewirtschaftungs-, Abschreibungs- und Finanzierungsaufwand ausgeglichen.

Die Reduzierung des Jahresergebnisses insgesamt resultiert im Wesentlichen aus dem investitionsbedingt höheren Personal- und Zinsaufwand (durch investitionsbedingt gestiegene Darlehensaufnahme).

Dabei stehen die Ausnutzung von Skaleneffekten in der Bewirtschaftung der Immobilienbestände sowie Finanzierungsaktivitäten zur Optimierung des Zinsergebnisses im Vordergrund der geschäftlichen Aktivitäten.

# Geschäftsentwicklung im Einzelnen

## Hausbewirtschaftung

### Mietenentwicklung

Per Stichtag 31. Dezember 2019 lag die Wohnungsmiete bei 6,28 € je Quadratmeter. Die jahresdurchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter haben sich im Konzern gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Nettokaltmiete	2019	2018	Veränderung	
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	absolut	in %
Gewobag	6,32	6,15	0,18	2,90
Gewobag PB	6,12	6,03	0,09	1,50
Gewobag WB	6,11	6,01	0,10	1,60
Gewobag EB	6,18	6,08	0,10	1,70
WIR-Fonds	6,60	6,54	0,06	0,90
KG-Fonds	6,18	6,72	-0,54	-8,10
Gewobag KA	7,36	7,36	0,00	0,00
<b>Konzern</b>	<b>6,22</b>	<b>6,09</b>	<b>0,13</b>	<b>2,10</b>

### Preisfreier Bestand

Mietanhebungen im preisfreien Bestand nach Mietspiegel 2019 wurden aufgrund der Vorgaben des Gesellschafters nur noch für Neubau ab 2014 umgesetzt, Neu- bzw. Wiedervermietungen sowie Modernisierungsumlagen wurden, wie bereits bei den Rahmenbedingungen erwähnt, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und der mit dem Gesellschafter vereinbarten Begrenzungen durchgeführt. Hervorzuheben sind die Kooperationsvereinbarung, die Mietpreisbremse und das WoVG sowie die Vereinbarungen, die in der Zeit vor Inkrafttreten des MietenWoG Bln für städtische Wohnungsunternehmen galten und ab Februar 2020 gesetzlich verankert wurden. Im Geschäftsjahr wurden 61,3 Prozent der Wohnungen an WBS-Berechtigte vermietet. (Soll: 60 Prozent). 27,4 Prozent aller neu vermieteten Wohnungen wurden an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet (Soll: 25 Prozent).

### Preisgebundener Bestand

Aufgrund der Marktentwicklung konnten auch im preisgebundenen Bestand (Sozialer Wohnungsbau bis Wohnungsbauprogramm 1997) im Rahmen der „Kooperationsvereinbarung Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ die in der Vergangenheit marktbedingt ausgesprochenen Mietnachlässe weiter reduziert werden. Dennoch bestehen weiterhin marktbedingt Mietnachlässe und -verzichte im preisgebundenen Bestand.

## Leerstand

Im Konzern stieg der stichtagsbezogene Leerstand im eigenen Wohnungsbestand (inklusive Beteiligungen und eigene Einheiten in Drittverwaltung) zum 31. Dezember 2019 auf 1.841 Wohnungen (Vorjahr: 1.163 Wohnungen). Die Leerstandsquote beträgt rund 2,6 Prozent (Vorjahr 1,9 Prozent). Davon befinden sich 1,2 Prozent / 824 Wohnungen (Vorjahr: 0,4 Prozent / 449 Wohnungen) in der Vermarktung. Begründet ist der Wohnungsleerstand vorrangig durch den Initial-Leerstand für Neubauobjekte (621 Wohnungen), also der Leerstand, der dadurch entsteht, dass zum Ende des Jahres Neubauobjekte fertiggestellt sind, jedoch noch gar nicht oder noch nicht vollständig vermietet sind. Ebenfalls wirken sich die umfassenden Sanierungsarbeiten der asbestbetroffenen Wohnungen im unbewohnten Zustand sowie die notwendigerweise leerstehenden Objekte im Rahmen von Modernisierungsarbeiten auf den Leerstand aus.

## Erlösschmälerungen

Die durch Leerstände sowie alle Arten von wohnungsbezogenen Mietminderungen verursachten Erlösschmälerungen (Miete und Betriebskosten) stiegen 2019 insgesamt auf rund 16,5 Mio. € (Vorjahr: rund 15,3 Mio. €).

## Mietforderungen

Am 31. Dezember 2019 beliefen sich die Mietforderungen im Konzern vor Wertberichtigungen wie im Vorjahr auf rund 4,2 Mio. €. Wertberichtigt bzw. abgeschrieben wurden 2019 rund 2,2 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €). In Bezug auf die Sollmieten betrugen die Mietforderungsausfälle 0,7 Prozent (Vorjahr: 0,6 Prozent) und lagen somit deutlich unter dem kalkulatorischen Mietausfallwagnis von 2,0 Prozent.

## Fluktuation

Im Konzern hat sich die Fluktuationsquote verringert (2019: 4,0 Prozent, 2018: 5,1 Prozent). Die Kündigungen sanken auf 2.811 Fälle (Vorjahr: 3.108 Fälle) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,27 €/m<sup>2</sup>). Dem standen Neuvermietungen von 3.131 Wohnungen (Vorjahr: 3.303 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,56 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 7,36 €/m<sup>2</sup>) gegenüber.

## Bautätigkeit

Im Jahr 2019 wurden die Gebäude „Norderoog“ und „Süderoog“ in der Amrumer Straße 16 und 36 mit insgesamt 88 Wohneinheiten bzw. 195 Wohnplätzen für Studenten fertiggestellt. Darüber hinaus konnten das Objekt Schönwalder Straße 9 / Kunkelstraße 9 mit 42 Wohnungen sowie die fertiggestellten Neubauten in der Dolgenseestraße und in Falkenberg mit 423 Wohnungen zur Vermietung übergeben und der Baubeginn des Projektes in der Wiciefstraße mit 66 Wohnungen umgesetzt werden. Für das kommende Geschäftsjahr 2020 ist die Fertigstellung der Projekte in der Franz-Klühs-Straße mit 114 Wohnungen sowie das Teilprojekt 1 der WATERKANT mit 362 Wohneinheiten geplant. Im Dolgensee-Center ist die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts mit 243 Wohnungen vorgesehen. Für weitere Neubauprojekte mit insgesamt 1.391 Einheiten wurden wichtige Meilensteine erreicht, um im kommenden Jahr die bauliche Umsetzung zu realisieren.

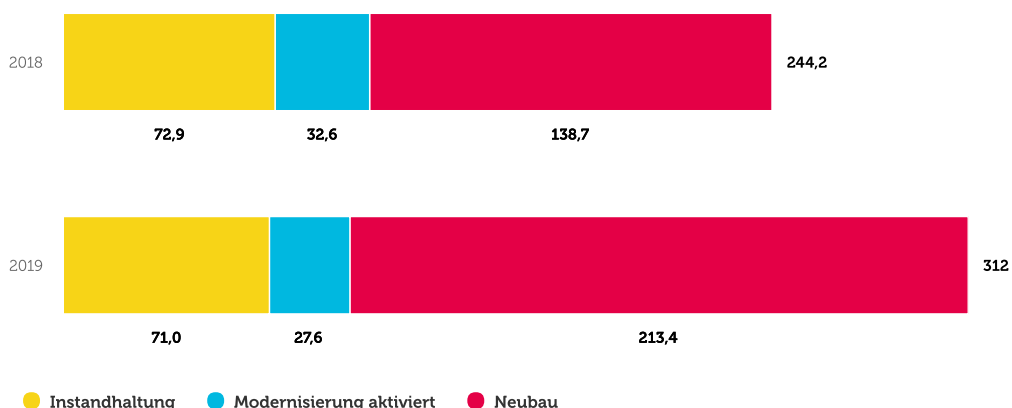
Die Aktivitäten zur Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands wurden in Ergänzung der laufenden/geplanten Instandhaltung portfolioorientiert planmäßig fortgesetzt. Der Fokus der Bautätigkeit lag im Berichtszeitraum weiterhin auf der Vorbereitung und Realisierung umfangreicher energetischer Sanierungen in größeren Wohnkomplexen, der fortführenden Planung und Realisierung weiterer Neubauvorhaben sowie umfassenden Modernisierungsmaßnahmen in bisher unsanierten Altbauten u.a. auch der Einbau von Zentralheizungen. Zur Finanzierung der Bauvorhaben wurden auch KfW-Förderdarlehen in Anspruch genommen. Darüber hinaus bleibt die Baurechtschaffung in neuen Baugebieten ein umfangreiches Handlungsfeld.

Anfang 2019 konnten die Modernisierungsprojekte „Wohnpark Mariendorf“ mit insgesamt 73 zusätzlichen Wohnungen, die durch Aufstockung entstanden, die Berliner Straße / Esplanade in Berlin Prenzlauer Berg mit zusätzlichen 26 Dachgeschosswohnungen sowie Friedrichstraße 4 in Berlin Mitte fertiggestellt werden. Im 1. Quartal begann die umfangreiche Strangsanierung (Zentralheizung, Zentrale Warmwasserversorgung, BHKW) in der Knaackstraße in Berlin Prenzlauer Berg. In Neukölln startete die Altbausanierung in der Herrmannstr./Herthastraße. Etwa 30 Prozent der aktivierungsfähigen Maßnahmen wurden im Rahmen der geplanten Instandsetzung umgesetzt.

Der Gewobag-Konzern hat im Berichtsjahr durchschnittlich 21,02 €/m<sup>2</sup> in Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung investiert. Einige Bauleistungen, insbesondere im investiven Bereich, verschieben sich in das Folgejahr, weshalb der Planwert von 28,07 €/m<sup>2</sup> unterschritten wurde. In den nächsten fünf Jahren soll die gesamte Instandhaltung weiterhin über 25 €/m<sup>2</sup> liegen. Die aufwandswirksamen Maßnahmen beinhalten 15,8 Mio. € für die Leerwohnungssanierung inklusive Asbestbeseitigung.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Struktur und die Entwicklung der für die Bautätigkeit inklusive Instandhaltung angefallenen Kosten:

Mio. €	2019	2018	Veränderung
Gewobag	162,5	122,8	39,7
Gewobag PB	16,3	18,7	-2,4
Gewobag WB	46,7	39,7	6,9
Gewobag EB	0,3	0,4	-0,1
Gewobag ED	2,7	1,9	0,8
Fondsgesellschaften	1,6	1,1	0,5
Projektentwicklungsgesellschaften	81,8	59,6	22,3
<b>Summe</b>	<b>312,0</b>	<b>244,2</b>	<b>67,8</b>
davon Neubau	213,4	138,7	74,7
davon Modernisierung aktiviert	27,6	32,6	-5,0
davon Instandhaltung	71,0	72,9	-1,9



## Beteiligungen

### Gewobag WB

Die Gewobag WB zählt zu den drei großen bestandshaltenden Gesellschaften des Gewobag-Konzerns. 90,1 Prozent der Anteile an der Gewobag WB hält die Gewobag. Minderheitsgesellschafter ist die BERLETAS. Die Gewobag WB ist Eigentümerin von 18.491 Wohnungen (Vorjahr: 18.492 Wohnungen). Der Bestand befindet sich überwiegend in den westlichen Stadtbezirken Berlins.

### Gewobag PB

Die Gewobag PB zählt zu den drei großen bestandshaltenden Gesellschaften des Gewobag-Konzerns. Die Gewobag WB hält 90 Prozent der Anteile an der Gewobag PB und die Gewobag hält 8,9 Prozent. Weiterer Minderheitsgesellschafter ist die BERLETAS. Die Gewobag PB ist Eigentümerin von 13.163 Wohnungen (Vorjahr: 13.154 Wohnungen). Die Bestände liegen größtenteils im Stadtteil Prenzlauer Berg.

Der allein bei der Gewobag PB vorhandene Bereich der Restitution ist aufgrund der fortschreitenden Abarbeitung der vorliegenden Restitutionsanträge rückläufig und wird mittelfristig beendet sein. Am 31. Dezember 2019 wurden 50 Vertragseinheiten (Vorjahr: 83) auf fremde Rechnung betreut. Im Februar 2020 wurden weitere Objekte an die Gewobag PB übertragen, sodass nur noch neun Vertragseinheiten auf fremde Rechnung betreut werden.

### Gewobag EB

Die Gewobag EB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag. Sie verfügt über 408 eigene Wohnungen und unterstützt die Gewobag bei der Umsetzung ihrer Wachstumsziele.

Im Auftrag der Gewobag betreut sie den Ankauf sowohl von Bestandswohnungen als auch von Projektentwicklungen als Forward Deals oder im Beteiligungsmodell. Ihre Aufgaben im Transaktionsprozess umfassen die Akquisition, die Betreuung der Due Diligence sowie das Vertragsmanagement während der Realisierung von Projektentwicklungen bis zur Übergabe der angekauften bzw. neu gebauten Wohnungen in den Bestand der Gewobag.

## **Gewobag ED**

Die Gewobag ED ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag. Sie ist als Serviceanbieter für die Energiedienstleistungen des Gewobag-Konzerns und für die Wärmeversorgung der zentral und dezentral beheizten Quartiere zuständig, managt den Betrieb der Wärmeanlagen und optimiert Betrieb sowie Energieeinkauf mit Blick auf die Reduzierung klimaschädlicher Emissionen.

Neben dem Einsatz von KWK-Anlagen und der Vermarktung des daraus gewonnenen Quartier-Stroms unterstreichen auch Photovoltaikanlagen, solarthermische Anlagen sowie quartiersbezogene Energiekonzepte das aktive Engagement für die Energiewende.

Messdienstleistung (Sub-Metering) ist ein weiterer Servicebaustein der Gewobag ED. Mit der Umsetzung einer vollständig automatisierten Datenerfassung und -übertragung mittels neuer Verbrauchsdatenerfassungsgeräte und digitaler Kommunikationstechnik bis hinein in die Abrechnungssysteme der Gewobag werden weitere Schritte zum intelligenten Wohnen umgesetzt.

Im Bereich Mobilität wird die ED zukünftig den Aufbau und den Betrieb der Ladeinfrastruktur (LIS) vorantreiben.

## **Gewobag MB**

Die Gewobag MB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag und als integrierter Serviceanbieter für die Gesellschaften des Gewobag-Konzerns tätig. Zu ihrem Unternehmensgegenstand und damit zu ihren Servicebereichen gehören der Mieterservice (Vermietungsservice, Mietschuldnerberatung), die Modernisierungsberatung/Senioren und die Quartiersentwicklung in kooperativer und konstruktiver Zusammenarbeit mit dem Bestands- und Assetmanagement. Hierzu gehört auch die Kiezkoordination, einschließlich der intensiven Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten und der Betreuung des Mieterrates. Im Kalenderjahr 2019 wurden durch den Vermietungsservice knapp 3.000 Wohnungsmietverträge vermittelt, im Bereich der Mietschuldnerberatung mehr als 9.400 Aufträge erfolgreich bearbeitet.

## **Gewobag VB**

Die Gewobag VB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag, deren Kerngeschäft in der reinen Fremdverwaltung von Miethäusern und Wohnungseigentümergeinschaften liegt und damit die professionelle Bewirtschaftung von Miet- und Eigentumswohnungen umfasst. Diese Leistungen übernimmt die Gesellschaft für rund 3.100 Vertragseinheiten des Gewobag-Konzerns, die Teil von Wohnungseigentümergeinschaften bzw. geschlossenen Immobilienfonds sind. Neu hinzugekommen sind im Geschäftsjahr insbesondere die Pallasseum Wohnbauten KG und die Karl-Marx-Allee. Darüber hinaus verwaltet die Gewobag VB rund 10.700 Einheiten von Dritten.

## **TREUCONSULT**

Die TREUCONSULT ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag, zu deren Kerngeschäft die Geschäftsführung und Geschäftsbesorgung für Kommanditgesellschaften zählt. Die Konzerngesellschaften Gewobag und Gewobag WB halten Anteile an diversen geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform der GmbH & Co. KG. Die TREUCONSULT fungiert in den folgenden dieser Gesellschaften als Geschäftsführerin und als persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ohne Beteiligung am Kapital der jeweiligen Fondsgesellschaften:

- BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG
- Gewobag KA GmbH & Co. KG
- Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG
- Gerichtstraße 10-11 GmbH & Co. KG
- Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG
- Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG
- Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG
- Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG
- Bülowstraße 12 GmbH & Co. KG

Bei der Pallasäum Wohnbauten KG nimmt die TREUCONSULT die Rolle der persönlich haftenden Gesellschafterin (Komplementärin) wahr.

## **Gewobag KA**

Die Gewobag hält 94,7 Prozent der Anteile an der bestandshaltenden Gesellschaft Gewobag KA GmbH & Co. KG und führt deren Geschäftsbesorgung durch. Die Gewobag KA verfügt über 300 eigene Wohnungen. Die TREUCONSULT ist Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital).

## **BERLETAS**

Die Geschäftstätigkeit der BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG beschränkt sich auf den Erwerb, das Halten, das Verwalten und die Veräußerung von Gesellschaftsbeteiligungen. Die Geschäftsführung erfolgt durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die TREUCONSULT. Die Kommanditisten der Gesellschaft sind mit 51,52 Prozent die Stiftung Berliner Leben und mit 48,48 Prozent die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin.

Die BERLETAS hält Beteiligungen an den Konzerngesellschaften Gewobag WB in Höhe von 9,94 Prozent und Gewobag PB in Höhe von 1,1 Prozent. Weiterhin ist sie als Minderheitsgesellschafterin mit 10 Prozent an der Eckwerk Entwicklungs GmbH (EEG) beteiligt. Geplant war die Entwicklung eines mittels Erbbaurecht zur Verfügung gestellten Areals an der Holzmarktstraße für u. a. akademisches Wohnen durch die EEG. Die Grundstückseigentümerin hat den Erbbaurechtsvertrag beendet, nachdem das erforderliche Baurecht für die geplante Entwicklung nicht geschaffen werden konnte. Die EEG verfolgt nach den Maßgaben ihrer Mehrheitsgesellschafter nunmehr Ersatzansprüche gegen den für das Baurecht zuständigen Bezirk.



### **Projekt Allee der Kosmonauten**

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Allee der Kosmonauten“ hat die Gewobag eine Beteiligung in Höhe von 40 Prozent an der Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH (ehem. firmierend als Zweite Caurus Grundstücksgesellschaft mbH) erworben. Die verbleibenden 60 Prozent hält die Notos Vermögensverwaltung 4. GmbH. Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Allee der Kosmonauten in Berlin Lichtenberg. Auf dem Grundstück soll Baurecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen und sollen Neubauprojekte entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, den Großteil der in Planung befindlichen Neubauprojekte in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

### **Projekt „Das Neue Gartenfeld“**

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Das Neue Gartenfeld“ hält die Gewobag eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent und eine Call Option auf die Mehrheitsanteile an der UTB / Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG. Die Komplementärfunktion (ohne Beteiligung am Kapital) übernimmt die UTB / Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH, an der die Gewobag ebenfalls zu 40 Prozent beteiligt ist.

### **Projekt Hohensaatener Straße**

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Hohensaatener Straße“ hat die Gewobag eine Beteiligung in Höhe von 40 Prozent an der ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH (ehem. firmierend als Hohensaatener Str. Berlin Objekt GmbH) erworben. Die verbleibenden 60 Prozent hält die ZS Beteiligungs GmbH. Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Hohensaatener Straße in Berlin Marzahn.

Auf dem Grundstück soll Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen und sollen Neubauprojekte entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, den Großteil der in Planung befindlichen Neubauprojekte in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

### **Projekt Landsberger Allee**

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Landsberger Allee“ hat die Gewobag eine Beteiligung in Höhe von 40 Prozent an der ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (ehem. firmierend als ZS Landsberger Allee 341 GmbH) erworben. Die verbleibenden 60 Prozent hält die ZS Beteiligungs GmbH. Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Landsberger Allee in Berlin Lichtenberg. Auf dem Grundstück soll Baurecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen und sollen Neubauprojekte entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, den Großteil der in Planung befindlichen Neubauprojekte in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

### **Projekt Ludwig-Quidde-Straße**

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Ludwig-Quidde-Straße“ hat die Gewobag eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent an der 2019 neu gegründeten Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG erworben. Die verbleibenden 60 Prozent hält die Interhomes AG. Als geschäftsführende Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) fungiert die cato real estate GmbH.

Die Projektgesellschaft hat einen Kaufvertrag über ein Grundstück in der Ludwig-Quidde-Straße in Berlin Pankow geschlossen. Das Eigentum am Grundstück geht erst nach Baurechtschaffung über. Auf dem Grundstück soll Baurecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen und sollen Neubauprojekte entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, den Großteil der in Planung befindlichen Neubauprojekte in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

### **Projekt Rhinstraße**

2017 hat die Gewobag 45 Prozent der Geschäftsanteile an der Gesellschaft Rhinstraße 143 GmbH erworben und 2018 erwarb die Gewobag sämtliche Anteile an der BOG 20 GmbH, die ihrerseits 49,9 Prozent an der Rhinstraße 143 GmbH hält. Die BOG 20 GmbH wurde zum 1. Januar 2019 auf die Gewobag verschmolzen. Die Gewobag hält nun unmittelbar 94,9 Prozent an der Rhinstraße 143 GmbH. Die verbleibenden 5,1 Prozent hält die BBH Immobilien GmbH & Co. KG.

Das Grundstück in der Rhinstraße, dessen Eigentümerin die Rhinstraße 143 GmbH ist, bietet Bebauungspotenzial für Neubauwohnungen. Mit Fertigstellung wird das seit Dezember 2019 in Realisierung befindliche Neubauobjekt in den eigenen Bestand der Gewobag überführt.

### **Projekte Rudow & Buckow**

Im Rahmen der Entwicklung der Projekte Rudow und Buckow hat die Gewobag eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent an der 2019 neu gegründeten TWP/Gewobag Projektentwicklung Rudow/Buckow GmbH & Co. KG erworben. Die verbleibenden 60 Prozent hält die TWP Wiedemann Projektentwicklungsgesellschaft mbH. Als geschäftsführende Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) fungiert die TWP Wiedemann Beteiligungsgesellschaft mbH.

Die Projektgesellschaft hat einen Kaufvertrag über ein Grundstück in Berlin Rudow und ein Grundstück in Berlin Buckow geschlossen. Beide Grundstücke sind ehemalige Bahnhofsgelände. Das Eigentum an den Grundstücken geht erst nach Planungsrechtschaffung über. Auf den Grundstücken sollte Baurecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen und sollen Neubauprojekte entwickelt werden. Der Grundstückskaufvertrag wird 2020 rückabgewickelt und das Joint Venture aufgelöst.

### **Projekte Säntisstraße, Hödurstraße & Seelenbinderstraße**

Im Rahmen der Entwicklung der Projekte Säntisstraße, Hödurstraße und Seelenbinderstraße hält die Gewobag 40 Prozent der Geschäftsanteile an der Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH und hat eine Call Option auf die Mehrheitsanteile. 54,9 Prozent der Anteile werden durch die Kronberg Projektentwicklungsgesellschaft 1 mbH und 5,1 Prozent durch die Kronberg Projektentwicklungsgesellschaft 2 mbH gehalten. Die Gesellschaft ist Eigentümerin der beiden Grundstücke Säntisstraße in Berlin Marienfelde, Hödurstraße in Berlin Heinersdorf und Seelenbinderstraße in Berlin Köpenick.

2018 wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Säntisstraße voraussichtlich kein Planungsrecht für eine überwiegend zu Wohnzwecken dienende Nutzung möglich ist. Aus diesem Grund wurden Kaufvertragsverhandlungen mit den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG) aufgenommen, die Interesse an dem Grundstück äußerten. Die Gewobag und die BVG, die über das Land Berlin als gemeinsame Gesellschafterin verbunden sind, haben sich grundsätzlich verständigt, dass der Verkauf des Grundstücks neutral ohne Gewinn und Verlust erfolgen soll.

Auf den Grundstücken Hödurstraße und Seelenbinderstraße soll Planungsrecht für Wohnnutzung geschaffen und sollen Neubauprojekte entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, den Großteil der in Planung befindlichen Neubauprojekte in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

### **Projekt Schönerlinder Straße**

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts Schönerlinder Straße hält die Gewobag 40 Prozent der Geschäftsanteile an der INITIA Erste Projekt GmbH & Co. KG und hat eine Call Option auf die Mehrheitsanteile. 54,9 Prozent der Anteile werden durch die Treucon Grundbesitz GmbH und 5,1 Prozent werden jeweils hälftig durch die Verkäufer GALA Myhome Estate SL und die INTIA Consulting GmbH gehalten. Als Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) trat die Treucon Zweite Development GmbH ein.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin mehrerer Grundstücke in der Schönerlinder Straße in Berlin Pankow. Auf dem Areal soll Baurecht für Wohnnutzung geschaffen werden und ein Neubauprojekt entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, das in Planung befindliche Neubauprojekt in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

### **Projekt Wendenschloßstraße**

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts Wendenschloßstraße hält die Gewobag 40 Prozent der Geschäftsanteile an der ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH (ehem. firmierend als Ecosphere Berlin GmbH) und hat eine Call Option auf die Mehrheitsanteile. Die verbleibenden 60 Prozent der Anteile werden durch die ZS Beteiligungs GmbH gehalten.

Laut Kaufvertrag stand der Gewobag ein Rücktrittsrecht bis zum 29. März 2019 zu, sofern die Verkäufer nicht diversen Nachweisverpflichtungen entsprechend des Kaufvertrags nachkommen. Dieses Rücktrittsrecht wurde nicht in Anspruch genommen, da die Forderungen erfüllt wurden.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Wendenschloßstraße in Berlin Köpenick. Auf dem Grundstück soll Baurecht für Wohnnutzung geschaffen und ein Neubauprojekt entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, das in Planung befindliche Neubauprojekt in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

### **Projekt Westendallee**

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts Westendallee hat die Gewobag eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent an der 2019 neu gegründeten BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG (ehem. firmierend als BOG 19 GmbH & Co. KG) erworben. Die verbleibenden 60 Prozent hält die BBH Immobilien GmbH & Co. KG. Als geschäftsführende Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) fungiert die BOG Verwaltungs GmbH.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Westendallee in Berlin Charlottenburg. Auf dem Grundstück soll Baurecht für Wohnnutzung geschaffen und ein Neubauprojekt entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, das in Planung befindliche Neubauprojekt in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

## **State-Portfolio**

Am 26. September 2019 hat die Gewobag einen Kaufvertrag mit der ADO Properties S.A. über 5.894 Wohnungen und 68 Gewerbeeinheiten in neun Einzelgesellschaften geschlossen. Die Einzelgesellschaften wurden rückwirkend zum 1. Dezember 2019 auf die Gewobag verschmolzen.

### **Weitere Beteiligungen über 20 Prozent der Gewobag**

Die Gewobag hält 89,22 Prozent an der Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG und 99,96 Prozent der Anteile an der Gerichtstraße 10-11 GmbH & Co. KG, deren Geschäftsbesorgung bis auf weiteres weiterhin durch die TREUCON Real Estate GmbH bzw. die AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH erfolgt.

Im Geschäftsjahr hat die Gewobag 72,21 Prozent an der Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG und 58,9 Prozent an der Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG erworben deren Geschäftsführung bis auf weiteres weiterhin durch die Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital), die GEVERKA Zweite Verwaltungs- und Beteiligungs- GmbH, erfolgt. Per 31. Dezember 2019 hat die Gewobag 74,7 Prozent der Anteile an der UNUS Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Beusselstraße KG erworben, deren Geschäftsführung per 1. Januar 2020 durch die TREUCONSULT erfolgt, die auch die UNUS Grundstücks-Verwaltungs- GmbH als Komplementärin ablöste.

Seit 2018 hat die Gewobag 89,35 Prozent der Anteile am GEWOBAG Immobilienfonds I GbR erworben, an dem die Gewobag EB bereits mit 3,1 Prozent und die Gewobag VB mit 2,28 Prozent beteiligt sind.

Im Geschäftsjahr hat die Gewobag ein Paket mit einem Bestandsobjekt in der Markgrafenstraße 9, 9A,10 / Lindenstraße 79, 81 in Berlin Tempelhof-Kreuzberg und einem Bestandsobjekt in der Kissinger Straße 22-26 / Reichenhaller Straße 50-53 in Berlin Schmargendorf von der in Liquidation befindlichen BETA Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien-Fonds-KG erworben, an der sie auch Anteile in Höhe von 29,47 Prozent hält. Nutzen-Lasten-Wechsel trat zum 1. Januar 2020 ein. Aus dem Liquidationserlös fließt ein Teil des Kaufpreises für die Objekte, der den Beteiligungsbuchwert übersteigt, an die Gewobag zurück.

Am 1. März 2019 hat die Gewobag einen Kaufvertrag über 100 Prozent der Anteile an der GE Phoenix Invest GmbH erworben, welche Anteile an drei geschlossenen Immobilienfonds hielt. Durch rückwirkende Verschmelzung zum 1. Januar 2019 gingen die Anteile auf die Gewobag über. Zusätzlich zu den indirekt erworbenen Anteilen an diesen Fondsgesellschaften erwarb die Gewobag weitere Anteile direkt von den Kommanditisten. Per 31. Dezember 2019 hält die Gewobag 28,72 Prozent der Anteile an der Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG, 35,54 Prozent der Anteile an der Plata Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Platanenallee 32 KG und 22,39 Prozent der Anteile an der Beta Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien-Fonds-KG. Per 1. Januar 2020 konnten weitere Anteile erworben werden.

## Weitere Beteiligungen über 20 Prozent der Gewobag WB

Bis 2017 konnte die Gewobag WB sieben Fondsgesellschaften im Wege der gesellschaftsrechtlichen Anwachsung übernehmen. Per 31. Dezember 2019 hält sie zwischen 98,33 und 99,87 Prozent der Anteile an drei im Konzern verbliebenen WIR-Fonds und konzentriert sich auf die nach Wegfall der Anschlussförderung vorhandenen Möglichkeiten zur Begrenzung der Bewirtschaftungsdefizite, insbesondere durch die Optimierung der Finanzierungs- und Verwaltungskosten.

Im Geschäftsjahr erwarb die Gewobag WB 90,7 Prozent an der Pallasseum Wohnbauten KG. Als geschäftsführende Kommanditistin trat die Gewobag WB ein.

Darüber hinaus erwarb sie zum 1. Januar 2019 Anteile in Höhe von 99,98 Prozent an der Bülowstraße 12 GmbH & Co. KG. Weiterhin konnte sie im Geschäftsjahr bei der Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG weitere Anteile erwerben und hält nun 98,26 bis 99,91 Prozent der Anteile an dieser und drei weiteren erbbauberechtigten KG-Fondsgesellschaften. Bei den fünf genannten KG-Fondsgesellschaften ist sie auch Eigentümerin des Stammgrundstücks. Die Geschäftsbesorgung dieser KG-Fonds erfolgt bis zur vollständig geplanten Übernahme aller Anteile weiterhin durch die AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH.

## Vermögenslage

Aktiva	31.12.2019		31.12.2018	
	Mio. €	%	Mio. €	%
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,1	0,0	0,9	0,0
Sachanlagen	4.473,8	92,7	2.553,7	92,6
Finanzanlagen	29,0	0,6	66,4	2,4
<b>Geldbeschaffungskosten</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>
Forderungen aus Grundstücksverkauf (nach Ablauf von fünf Jahren)	0,3	0,0	0,5	0,0
	<b>4.505,7</b>	<b>93,3</b>	<b>2.622,5</b>	<b>95,0</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Forderungen und RAP	65,7	1,4	10,6	0,4
Flüssige Mittel	241,9	5,0	116	4,2
Bausparguthaben	14,5	0,3	9,7	0,4
Übrige Aktiva	0,5	0,0	0,5	0,0
	<b>322,6</b>	<b>6,7</b>	<b>136,8</b>	<b>5,0</b>
<b>Konzern-Bilanzvolumen</b>	<b>4.828,5</b>	<b>100,0</b>	<b>2.759,3</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva</b>				
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Eigenkapital	154,5	3,2	121,8	4,4
Rückstellungen	273	0,6	25,3	0,9
Kreditverbindlichkeiten	4.362,4	90,3	2.522,0	91,4
Latente Steuern	36,9	0,8	7,5	0,3
Rechnungsabgrenzungsposten	72,8	1,5	23,8	0,9
	<b>4.653,9</b>	<b>96,4</b>	<b>2.700,4</b>	<b>97,9</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Rückstellungen	26,6	0,6	27,0	1,0
Übrige Verbindlichkeiten	148,5	3,1	31,9	1,2
	<b>174,6</b>	<b>3,6</b>	<b>58,9</b>	<b>2,1</b>
<b>Konzern-Bilanzvolumen</b>	<b>4.828,5</b>	<b>100,0</b>	<b>2.759,3</b>	<b>100,0</b>

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

Betriebskostenzahlungen mit Vorschüssen der Mieterschaft, Kautionsbankguthaben mit Mietverbindlichkeiten, Treuhandkonten mit entsprechenden Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden insgesamt als langfristig dargestellt, da grundsätzlich eine Prolongation oder Refinanzierung vorgesehen ist. Die Fristigkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel (Anlage zum Konzernanhang) dargestellt.

Der Anstieg des Sachanlagevermögens beruht insbesondere auf aktivierten Modernisierungskosten sowie Neubaumaßnahmen, Ankäufen von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien im Rahmen von Asset Deals, darin enthalten das zum Stichtag 01.12.2019 erworbene Portfolio von ADO Properties S.A mit einem Wert von rd. 981 Mio. €. Den Zugängen (1.992,9 Mio. €) stehen planmäßige Abschreibungen (71,1 Mio. €) gegenüber.

Die Veränderung des Finanzanlagevermögens resultiert aus der Erstkonsolidierung der Projektgesellschaft Wendenschlossstraße, welche im Vorjahr noch nicht dem Gewobag-Konzernkreis zugehörig war.

Die Erhöhung der Forderungen im mittel- und kurzfristigen Bereich resultiert im Wesentlichen aus der Einstellung einer Forderung der Gewobag gegenüber dem Gesellschafter Land Berlin aus dem Betrauungsakt, der die Gewährung von Zuschüssen im Zusammenhang mit dem Erwerb von 630 Wohnungen in der Karl-Marx-Allee in Höhe (Blöcke C-Nord, C-Süd und D-Nord) von 47,1 Mio. € beinhaltet.

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus dem Konzernjahresüberschuss von 18,5 Mio. € (Vorjahr: 24,1 Mio. €). In die Kapitalrücklage wurden daneben 10,2 Mio. € (Vorjahr: 23,3 Mio. €) aufgrund der unentgeltlichen Einbringung von Grundstücken in die Gewobag durch den Gesellschafter eingestellt. Die Eigenkapitalquote sank aufgrund des starken Anstiegs der Bilanzsumme auf 3,1 Prozent (Vorjahr: 4,1 Prozent). Bei einem Ansatz der Immobilien mit Verkehrswerten sind das Vermögen des Konzerns und die Eigenkapitalquote deutlich höher.

Neben der Inanspruchnahme von Fördermitteldarlehen der IBB konnte die Gewobag zur Finanzierung der Ankäufe und der Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung Schuldscheindarlehen sowie kurzfristige Finanzierungsmittel (Commercial Paper) von insgesamt 1.632,5 Mio. € emittieren. Den Fremdmittelzugängen von 1.759,5 Mio. € stehen planmäßige und außerplanmäßige Darlehensrückzahlungen von 364,5 Mio. € gegenüber.

Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten resultiert aus Immobilienankäufen.

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden passive Rechnungsabgrenzungen für Einmalzahlungen aus Erbbauzinsen sowie die gewährten Zuschüsse, die bei planmäßiger Entwicklung über die Laufzeit des Betrauungsaktes aufgelöst werden, ausgewiesen. Weiterhin enthält der Posten nicht rückzahlbare Zuschüsse als Bestandteil der Förderdarlehen mit Mietpreisbindung. Die Auflösung erfolgt über den Zeitraum der Mietpreisbindung.

## Finanzielle Entwicklung

Der Bestand an flüssigen Mitteln laut Vermögenslage belief sich am 31. Dezember 2019 auf 256,4 Mio. € (Vorjahr: 125,7 Mio. €). In dem Bankbestand sind 14,5 Mio. € (Vorjahr: 9,7 Mio. €) Bausparguthaben der Gewobag WB enthalten, die als Kreditsicherheit abgetreten sind.

Der ausgewiesene hohe Bestand an finanziellen Mitteln resultiert im Wesentlichen aus dem Zufluss von Darlehen im Dezember 2019. Die Mittelabflüsse u. a. für Ankäufe, Baufortschrittszahlungen bei Projektentwicklungen und Finanzierung von Neubaumaßnahmen erfolgen im Folgejahr.

## Finanzierungsaktivitäten

Aufgrund des branchenüblich hohen Fremdkapitalanteils und der daraus resultierenden Zinsbelastung ist der Konzern bestrebt, alle Maßnahmen, die der Optimierung dieser Zinslast dienen, zu prüfen und in adäquatem Umfang umzusetzen.

Zusätzlich ist der Konzern bestrebt, seine Finanzierungsbasis laufend zu verbreitern. Zu diesem Zweck haben die Ratingagenturen Moody's und S&P seit 2015 den Auftrag, den Konzern jährlich zu bewerten. Aufgrund des Ankaufs von rund 6.000 Wohnungen zum Marktpreis und des angekündigten Mietendeckels in Berlin und dadurch eventuell bedingter Einnahmeausfälle haben Moody's das A1 Rating auf A2 und S&P das A+ Rating auf A abgesenkt.

Die Aussagen gelten gleichermaßen für den Konzern wie für die Gewobag als Konzernobergesellschaft, die auch die Vorfinanzierung der Projektentwicklungen und Projektentwicklungsbeteiligungen sicherstellt.

### Unbesicherte Finanzinstrumente

Auf Basis des erteilten Ratings ist der Gewobag-Konzern in der Lage, auch unbesicherte Unternehmens- und Projektfinanzierungen zu sehr günstigen Konditionen aufzunehmen. Ein Beispiel dafür ist der zweite Darlehensvertrag mit der Europäischen Investitionsbank vom 18. Dezember 2019, der zum großen Teil ein Neubauprogramm bis 2023 mitfinanziert. Neben der Kooperation mit der Europäischen Investitionsbank führte die Gewobag 2019 intensive Gespräche mit der Council of Europe Bank und beabsichtigt, in den Folgejahren auch dort Finanzierungen aufzunehmen.

Insgesamt konnte die Gewobag im Geschäftsjahr fünf Schuldscheindarlehen bzw. Namensschuldverschreibungen (SSD/NSV) von 1,47 Mrd. € mit Laufzeiten von zwei bis 45 Jahren emittieren. Alle Schuldverschreibungen sind endfällig. Diese Endfälligkeit trägt zur gewollten Absenkung des bislang hohen Durchschnittstilgungssatzes des Konzerns (2019: 2,13 Prozent, Vorjahr: 2,75 Prozent) bei.

Die Namensschuldverschreibungen dienen sowohl der Ablösung bzw. Zusammenfassung kleinteiliger Darlehen und der Finanzierung von Ankäufen als auch der Finanzierung von Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung sowie der Ablösung von Aufwendungsdarlehen. Da es sich bei den SSD/NSV um eine unbesicherte Struktur handelt, schonen sie zudem die Beleihungsreserven und ermöglichen eine projektübergreifende Unternehmensfinanzierung.

### Derivative Finanzinstrumente

Die derivativen Finanzinstrumente des Gewobag-Konzerns umfassen per 31. Dezember 2019 nur Zinsswaps in Euro zur Sicherung einer festen Verzinsung auf vier variable Darlehen als Grundgeschäfte mit einem

- a) Nominalwert von 39,0 Mio. € und einem Marktwert von -9,2 Mio. €
- b) Nominalwert von 45,0 Mio. € und einem Marktwert von -10,8 Mio. €
- c) Nominalwert von 22,0 Mio. € und einem Marktwert von -7,4 Mio. €
- d) Nominalwert von 14,0 Mio. € und einem Marktwert von -4,0 Mio. €

Grund- und Sicherungsgeschäft sind immer zu 100 Prozent effektiv und haben jeweils identische Laufzeiten mit einem Ende zwischen 2031 und 2039.

## **Darlehensmanagement**

Der gesamte Zinsaufwand des Gewobag-Konzerns stieg im Berichtsjahr auf 67,7 Mio. € (Vorjahr: 56,2 Mio. €). Die Erhöhung des Zinsaufwands resultiert aus der weiteren Aufnahme von Darlehen, die durch das niedrige Zinsniveau und die frühzeitigen Darlehensablösungen und Prolongationen zu günstigeren Zinsen ermöglicht wurden.

Parallel wurden im Konzern auf Basis der laufenden Analyse des Kreditportfolios und der Zinsbindungsfristen Prolongationen bzw. Umfinanzierungen teilweise mit Zusammenlegung von Darlehen vorgenommen, wenn sich dies nach Auslaufen der Zinsbindung als sinnvoll erwies.

## **Kurzfristige Liquidität**

Die dem Gewobag-Konzern bei zwei Kreditinstituten eingeräumten Kreditlinien von jeweils 40 Mio. € waren zum Bilanzstichtag nur teilweise für Bürgschaften in Anspruch genommen (2,9 Mio. €). Darüber hinaus besteht eine Bereitwilligkeitserklärung eines Kreditinstituts für eine unbesicherte „Bridgefinanzierung“ von bis zu 100 Mio. € für Ankäufe und Vorfinanzierung von Neubaumaßnahmen. Ein Bürgschaftsrahmen besteht bei der Sparkasse in Höhe von 40 Mio. €, der in Höhe von 6,9 Mio. € per 31.12.2019 in Anspruch genommen ist (Bürgschaft aus einem städtebaulichen Vertrag zur Absicherung von Rechten des Bezirksamts für zu erbringende Leistungen aus dem städtebaulichen Vertrag). Des Weiteren wurde im Mai 2019 eine uncommittete Bürgschaftlinie bei der ING Bank in Höhe von 50 Mio. € vereinbart, welche per 31.12.2019 nicht in Anspruch genommen worden ist.

Seit 2017 besteht die Möglichkeit, Geldhandel mit der Europäischen Investitionsbank zu betreiben. Das heißt, dass die Gewobag sich kurzfristig für bis zu sechs Monate Geld zu äußerst günstigen Konditionen leihen kann. Dies trägt dazu bei, die teureren Kreditlinien zu schonen.

Im Mai 2019 konnte die Gewobag ein Commercial Paper Programm auflegen. Innerhalb dieses einmalig formulierten Rahmenprogramms von 500 Mio. € hat die Gewobag die Möglichkeit, einzelne Commercial Papers mit einer Laufzeit von unter einem Jahr zu emittieren.

## **Fazit**

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich die jahresdurchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen im Konzern auf 6,22 € je Quadratmeter erhöht, geplant waren 6,31 €. Die Abweichung lässt sich durch den Mitte des Geschäftsjahres angekündigten Mietendeckel erklären. Die Leerstandsquote liegt mit 2,6 Prozent aufgrund von Initial-Leerstand der Neubauobjekte deutlich über dem Planwert von 1,6 Prozent.

Das aus dem Jahresergebnis abgeleitete EBITDA fällt mit 158,9 Mio. € aufgrund höherer Grunderwerbsteuer für Ankaufsobjekte (1,2 Mio. €) niedriger aus als geplant (159,9 Mio. €).

Da das Ergebnis und die Abschreibungen bei Zugang von Objekten auch steigen, haben sowohl der Ankauf als auch der Neubau keine starken Auswirkungen auf den Zinsdeckungsgrad. Grundsätzlich erhöhen steigende Kreditverbindlichkeiten den Zinsaufwand. Das weiterhin niedrige Zinsniveau trug 2019 jedoch erneut dazu bei, die Durchschnittsverzinsung des Bestands an Finanzierungsverbindlichkeiten am Jahresende im Vergleich zu 2018 deutlich von 2,15 auf 1,78 Prozent zu senken.



# Mittelfristige Chancen und Risiken

## Integriertes Risiko- und Compliancemanagement

### Internes Kontrollsystem

Der Gewobag-Konzern verfügt über ein konzernweites rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem (IKS).

Wesentliche Elemente des IKS sind unter anderem klare Prozessvorgaben, die durch automatisierte Überwachungsmechanismen abgesichert sind, das Vier-Augen-Prinzip, manuelle Stichprobenkontrollen und eindeutige Bilanzierungsrichtlinien. Ein wesentlicher Teil des IKS ist der Betrieb eines angemessenen Risiko- und Compliancemanagements (RCM), das wiederum ein Element verantwortungsvoller Unternehmensführung ist.

### Risiko- und Compliancemanagement

Der Gewobag-Konzern verfügt über ein integriertes Risiko- und Compliancemanagementsystem (RCMS) mit dem Ziel, Schäden abzuwenden und den langfristigen Fortbestand des Konzerns zu sichern. Unter Compliance ist die Einhaltung von Gesetzen, vertraglichen Verpflichtungen, internen Regelungen und Richtlinien sowie ethischen und moralischen Standards zu verstehen. Das Compliancemanagement unterstützt die Sicherstellung eines regelkonformen Verhaltens der Führungskräfte sowie der Mitarbeiterschaft und ist integrierter Bestandteil des RCMS. Das RCMS wird kontinuierlich weiterentwickelt und regelmäßig durch die interne Revision im Hinblick auf Angemessenheit und Wirksamkeit geprüft.

### Risikostrategie

Im Interesse aller StakeholderInnen hat die Unternehmensführung eine konservative und auf Sicherheit bedachte Risikostrategie vorgegeben. Die Risikostrategie wird laufend vor dem Hintergrund der aktuellen Unternehmensstrategie und sich ändernder Rahmenbedingungen überprüft und bei Bedarf an diese angepasst.

### Maßnahmen

Im Rahmen des Risikomanagementprozesses werden Risiken durch die Risikoeigner im Konzern systematisch erfasst, analysiert, bewertet und anschließend zentral im Risikomanagement gebündelt an die zuständigen Verantwortungsträger kommuniziert. So wird sichergestellt, dass notwendige Präventions- bzw. Gegenmaßnahmen zeitnah und bedarfsgerecht eingeleitet werden. Zudem werden Gesellschafter und Aufsichtsrat regelmäßig über alle relevanten Risikoentwicklungen des Konzerns umfangreich informiert. Im Ergebnis ist sichergestellt, dass alle Organe des Konzerns über wesentliche Konzernrisiken aufgeklärt sind.

# Gesamteinschätzung der Risiken

Im Nachfolgenden werden zunächst allgemeine makroökonomische und marktbezogene Risikosachverhalte erläutert. Danach wird aus den insgesamt ermittelten Risiken auf die aus Sicht der Gesellschaft und des Konzerns besonders relevanten Risiken und deren Steuerungsmaßnahmen eingegangen.

Insgesamt sieht der Vorstand für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 keine bestandsgefährdenden Risiken für den gesamten Gewobag-Konzern.

## Allgemeine Risiken

### **COVID-19-Pandemie (Coronavirus)**

Die rasante weltweite Ausbreitung des SARS-CoV-2 (Coronavirus) hat seit März 2020 auch in Deutschland und Berlin zu deutlichen Einschnitten des sozialen und wirtschaftlichen Lebens geführt. Es wird daher von relevanten konjunkturellen Auswirkungen ausgegangen. Eine zuverlässige Einschätzung der Auswirkungen auf den zukünftigen Geschäftsverlauf ist in Anbetracht der Geschwindigkeit der Entwicklungen derzeit nicht möglich.

Für den Konzern bestehen im Hinblick auf die Pandemie kurzfristig Risiken für die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs, insbesondere durch Personalengpässe aufgrund von COVID-19 Erkrankungen und länger andauernder IT-Ausfälle. Die Gewobag hat kurzfristig Maßnahmen getroffen, um den Schutz von Mitarbeitenden, Kunden, Geschäftspartnern sowie übrigen Stakeholdern zu gewährleisten und den Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten. Im Worst Case könnte die Betriebsschließung durch einen vollständigen berlin- oder bundesweiten Shutdown aller nicht systemrelevanten Geschäftsbetriebe angeordnet werden. Hiervon wird derzeit jedoch nicht ausgegangen.

Im Weiteren ist mit einem relevanten Anstieg der Mietausfälle, insbesondere im Bereich der Gewerbevermietung zu rechnen. Darüber hinaus bestehen Risiken aus der Verzögerung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verbunden mit möglichen Kostensteigerungen und verzögerungsbedingten Einnahmeausfällen und Zinsschäden.

### **Umfeld- und marktbezogene Risiken**

Umfeld- und marktbezogene Risiken werden durch Veränderungen – insbesondere Verschlechterung – der Wirtschaftslage im Allgemeinen oder der Wirtschaftslage Berlins im Speziellen hervorgerufen und könnten sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Von einer Eintrübung der wirtschaftlichen Lage infolge der COVID-19-Pandemie wird ausgegangen. Daneben spielen auch Änderungen der generellen Nachfragestruktur, z. B. durch den demografischen Wandel, eine Rolle. Diese Risiken werden angesichts der demografischen Entwicklung Berlins derzeit als gering beurteilt.

### **Politische und regulatorische Risiken**

Diese Risiken werden durch die Einführung neuer oder die Veränderung von bestehenden, insbesondere mietrechtsbezogenen Gesetzen, Vorschriften oder bestimmten Richtlinien hervorgerufen und können die Ertragslage des Gewobag-Konzerns beeinflussen.

Besonderes Augenmerk ist dabei auf die strikten Begrenzungen der Mieterhöhungsmöglichkeiten zu richten, welche im Wesentlichen durch das seit Februar 2020 in Kraft getretene „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen – MietenWoG“ (sogenannter Mietendeckel), das Mietrechtsanpassungsgesetz und das Wohnraumversorgungsgesetz sowie die mit dem Senat des Landes Berlin geschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ bestimmt werden. Der Gewobag-Konzern ist danach verpflichtet, sowohl bei der Bestandsmietenentwicklung als auch im Rahmen der Neuvermietung mietpreisdämpfend zu wirken, verstärkten Fokus auf die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen zu legen und die Erhöhung des öffentlichen Wohnungsbestands für breite Bevölkerungsschichten durch vermehrten Neubau voranzutreiben. Zudem soll die Partizipation und Bürgerbeteiligung bei Bauprojekten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ausgebaut werden.

Diese Vorgaben sind Bestandteil der Wirtschaftsplanung des Konzerns und aktuell wirtschaftlich und finanziell tragbar. Darüber hinaus wurde mit dem am 25.03.2020 verabschiedeten „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ ein Moratorium für die Erfüllung vertraglicher Ansprüche aus Dauerschuldverhältnissen eingeführt, das Betroffenen, die wegen der COVID-19-Pandemie ihre vertraglich geschuldeten Leistungen nicht erbringen können, einen Aufschub gewährt.

### **Portfolio- und Bewirtschaftungsrisiken**

Zu den Portfoliorisiken zählen alle Risiken einzelner Objekte, beispielsweise Instandhaltungsstau, gesundheitsgefährdende Baustoffe oder auch die Risiken, die ganze Portfolios betreffen, wie z. B. die sinkende Attraktivität bestimmter Standorte oder Einnahmeausfälle durch Leerstände. Um diese Risiken frühzeitig zu erkennen und ihnen rechtzeitig entgegen wirken zu können, betreibt der Gewobag-Konzern ein umfassendes Portfoliomanagement, eine langfristige und systematische Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung sowie eine aktive Quartiersentwicklung und das zugehörige Partizipationsmanagement. Das Immobilienportfolio des Gewobag-Konzerns verteilt sich über fast alle Bezirke Berlins. Durch diese Diversifizierung werden mögliche Klumpenrisiken vermieden.

Weiterhin bestehen auch im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung und Vermietung allgemeine Risiken, beispielsweise im Zusammenhang mit Verkehrssicherungs- und Betreiberpflichten, Versicherungsfällen oder auch Mietminderungen bzw. -nachlässen sowie Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen. Infolge der COVID-19-Pandemie ist mit einem relevanten Anstieg der Erlösausfälle, insbesondere im Bereich der Gewerbevermietung sowie der kleinselbstständigen Wohnungsmieter zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen des Portfoliomanagements und der in der Wirtschaftsplanung vorgesehenen Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung bestehen darüber hinaus im Prognosezeitraum keine wesentlichen Portfolio- und Bewirtschaftungsrisiken.

## **Finanzierungsrisiken**

Als Finanzierungsrisiken gelten alle Risiken, die im Zusammenhang mit der Fremdmittelbeschaffung stehen. Hierunter fallen insbesondere Zinsrisiken, Prolongationsrisiken, Liquiditätsrisiken sowie Risiken im Zusammenhang mit dem Rating des Unternehmens. Branchenbedingt ist das Fremdmittelvolumen hoch, wodurch diese Risiken besonderer Beachtung bedürfen. Das Kreditportfolio des Gewobag-Konzerns wird daher laufend im Hinblick auf Struktur und Konditionen analysiert und optimiert. Hinsichtlich der Neu- bzw. Refinanzierungsnotwendigkeiten erfolgt regelmäßig ein Abgleich mit den mittel- und langfristigen Erfolgs-, Bau- und Finanzplanungen. Die Auswirkungen hoher Investitionskosten bei gleichzeitiger Begrenzung der Ertragspotenziale durch regulatorische Vorgaben auf die wirtschaftliche Lage des Gewobag-Konzerns sind derzeit durch vorhandene Planungs- und Beleihungsreserven abgedeckt. Im Rahmen der aktiven Unternehmenssteuerung erfolgt ein laufendes Monitoring. Ein möglicher Liquiditätsengpass am Markt für kurzfristige Finanzierungen infolge der COVID-19-Pandemie kann durch Inanspruchnahme von Kontokorrentkrediten im bestehenden Gesamtkreditrahmen ausgeglichen werden. Bedeutende Risiken werden angesichts des unter den Steuerungskennzahlen genannten LTV und der weitgehend langfristig fixierten Finanzierungskonditionen derzeit nicht gesehen.

## **Sonstige Risiken**

Weiterhin bestehen für den Gewobag-Konzern verschiedene generelle Unternehmensrisiken, die regelmäßig betrachtet werden. Hierzu gehören insbesondere rechtliche und steuerliche Risiken, die zu unerwarteten Zahlungen führen können, sowie Compliance-, Organisations- und Personalrisiken. Das Risiko eines kurzfristigen Personalengpasses ist durch das überproportional hohe Ausfallrisiko aufgrund der COVID-19-Pandemie trotz der getroffenen Schutzmaßnahmen insbesondere für spezifische Mitarbeitergruppen in definierten Kernprozessen gestiegen.

## **Wesentliche Einzelrisiken**

Einzelrisiken gelten als wesentlich, wenn ihr potenzielles Schadensausmaß unabhängig von der Eintrittswahrscheinlichkeit und unter Berücksichtigung getroffener Gegenmaßnahmen in der kurzfristigen Betrachtung mindestens zwei Mio. € beträgt.

Aufgrund der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie könnten jetzt zusätzlich Verzögerungen bei Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen und erhöhte Mietausfälle wesentlich die Planeinhaltung für 2020 betreffen.

## **Investitions- und Akquisitionsrisiken**

Für die Bestandserweiterung durch Neubau sowie die Pflege der bereits vorhandenen Wohnungsbestände hat der Gewobag-Konzern einen umfassenden Investitionsplan für die nächsten Jahre aufgestellt. Trotz sorgfältiger Planung und Überwachung sämtlicher Maßnahmen bestehen bei Neubau und Akquisition von Projektentwicklungen Risiken, insbesondere hinsichtlich rechtlicher, wirtschaftlicher und technischer Aspekte. Um derartige Risiken bereits vor dem Erwerb erkennen und bewerten zu können, hat die Gewobag einen umfassenden Akquisitionsprozess implementiert, auf dessen Basis für jede Bestandserweiterung eine ausführliche wirtschaftliche, technische, rechtliche und steuerliche Prüfung (Due Diligence) durchgeführt wird. Auch bei der Bestandserweiterung durch Inanspruchnahme von Vorkaufsrechten erfolgt die Due Diligence in dem durch die Akquisitionsbedingungen möglichen Rahmen.

Kostenentwicklungen im Kontext von Baumaßnahmen und Akquisitionstätigkeiten werden im Rahmen der quartalsweisen Berichterstattung entsprechend untersucht und bei Bedarf durch ergänzende Beschaffung von Fremdkapital berücksichtigt. Neben Kostenrisiken können ebenfalls Geschäftspartner-, Termin- und Vermietungsrisiken bestehen. Die Gewobag minimiert diese Risiken, indem sie die Bauherrenaufgaben im Projektmanagement konsequent wahrnimmt und Projekte mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen begleitet.

Das Risiko, erst nach Abschluss eines Ankaufs Kenntnisse zu erlangen, die die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen und somit Auswirkungen auf Profitabilität und Bewertung der Ankaufbestände aufweisen, lässt sich dabei dennoch nicht vollständig ausschließen.

## Weitere potenziell wesentliche Einzelrisiken

Der erwartete Schaden der nachfolgenden Risiken ist aufgrund der geringen Eintrittswahrscheinlichkeit nicht wesentlich. Dennoch werden diese Risiken aufgrund ihres potenziellen Schadensausmaßes abgebildet.

### **Asbest**

Die Verarbeitung des gesundheitsgefährdenden Baustoffes Asbest erfolgte deutschlandweit insbesondere in den 1960er und 1970er Jahren, unter anderem in Wohn- und Verwaltungsgebäuden. Auch im Bestand des Gewobag-Konzerns sind nach derzeitigem Kenntnisstand etwa 21.000 Wohnungen von Asbest betroffen. Bisher haben bereits in rund 10.000 Wohnungen Asbestsanierungen stattgefunden. Der Gewobag-Konzern verfolgt weiterhin einen umfassenden Sanierungsplan zur Asbestbeseitigung und betreibt hierzu eine transparente Informationspolitik. Dennoch bestehen trotz sorgfältiger Planung Risiken bezüglich Kostensteigerungen für die Asbestsanierung und -entsorgung, möglicher Verschärfungen der gesetzlichen Vorschriften oder einer höheren Anzahl asbestbelasteter Wohnungen im Bestand als bisher angenommen.

### **IT-Ausfall**

Ein Ausfall des vom Gewobag-Konzern genutzten IT-Systems würde aufgrund der weit fortgeschrittenen Digitalisierung zu erheblichen Störungen des normalen Geschäftsbetriebs führen. Um einem solchen Ausfall vorzubeugen, hat der Gewobag-Konzern wirksame Prozesse zur Sicherung des IT-Systems und bezüglich der Zugriffsrechte geschaffen.

### **Energie- und Wärmelieferung**

Das Tochterunternehmen Gewobag ED beschäftigt sich seit 2015 mit den Themen Energie- und Wärmelieferung. In diesem Zusammenhang erfolgt eine planmäßige Modernisierung der bestehenden Heizungsanlagen auch unter Einbeziehung von hocheffizienten Blockheizkraftwerken und EE-Anlagen (EE = Erneuerbare Energien). Trotz der genannten Modernisierungsmaßnahmen sowie regelmäßiger Inspektion und Wartung der Anlagen lässt sich die Möglichkeit von Havarien oder Leckagen an relevanten Bauteilen, die Sach- oder gar Personenschäden zur Folge haben können, nicht vollumfänglich ausschließen.

# Chancen der zukünftigen Entwicklung

## **Wachstum und Wandel**

Der Berliner Immobilienmarkt wird auch künftig von Dynamik und Vielfalt geprägt sein. Durch die weiter steigende Wohnraumnachfrage und zunehmend differenzierte Kundenbedürfnisse ergeben sich für den Gewobag-Konzern weitreichende Potenziale bezüglich der Schaffung neuen Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung. Im Rahmen des umfassenden Neubauprogramms wird auf die verschiedenen Kundenbedürfnisse und Möglichkeiten differenziert und bedarfsgerecht eingegangen. Die Verbindung von Wirtschaftlichkeit, sozialer Verantwortung und Umweltfreundlichkeit wird in nachhaltigen Konzepten umgesetzt und leistet so einen entscheidenden Beitrag zur Berliner Stadtentwicklung.

## **Zinsniveau**

Auf den Kapital- und Geldmärkten bestehen durch das weiterhin niedrige Zinsniveau Möglichkeiten, den künftigen Finanzmittelbedarf für geplante Investitionen zu günstigen Konditionen durch den Abschluss von unbesicherten und besicherten Finanzierungen sowie entsprechende Zinsvereinbarungen zu sichern. Gleiches gilt auch für die Prolongation von auslaufenden Kreditverträgen. Aufgrund niedriger Zinsen ergeben sich Potenziale hinsichtlich einer Erhöhung des Zinsdeckungsgrades.

## **Digitalisierung und Professionalisierung**

Der Gewobag-Konzern hat zur Umsetzung seiner Unternehmensstrategie effiziente Strukturen geschaffen und sich organisatorisch mit einem effizienten Geschäftsprozessmodell sowie einer professionellen IT-Plattform modern aufgestellt. Im Rahmen der kontinuierlichen Weiterentwicklung bestehender Strukturen und Prozesse wurde 2019 die interne Aufbau- und Ablauforganisation überarbeitet. Es bestehen weiterhin große Potenziale hinsichtlich der Digitalisierung von Geschäftsprozessen, deren Umsetzung einen wesentlichen Bestandteil der Unternehmensstrategie darstellt. Die Kundenbetreuung erfolgt über das hauseigene, zentrale Service-Center per Telefon, E-Mail und über die im Jahr 2019 implementierte Service-App. Das umfangreiche Angebot an Online-Services soll weiter ausgebaut werden. Weiterhin stehen Mitarbeiter in acht über die gesamte Stadt verteilten Quartierbüros vor Ort zur Verfügung.

## **Geschäftsfeldentwicklung**

Der Gewobag-Konzern betreibt eine aktive Geschäftsfeldentwicklung, um sich kontinuierlich und bedürfnisinduziert weiterzuentwickeln und für die Zukunft aufzustellen. Konkrete Themenfelder sind aktuell Mobilität, Pflegedienstleistungen und Smart Home/Smart Living. Auf Basis der Analyse von Trends und Entwicklungen am Markt werden neue wirtschaftliche Konzepte, Produkte und Services entwickelt und mit der Umsetzung im gesamten Bestand Innovationen in das Unternehmen, zur Mieterschaft und zu den BewohnerInnen der Stadt gebracht.

## **Nachhaltigkeitsmanagement**

Der Gewobag-Konzern betreibt seit 2018 ein konzernweites Nachhaltigkeitsmanagement, um die gesellschaftlichen und ökologischen Einflüsse zu analysieren und somit weiterhin aktiv einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung für die Konzernunternehmen, ihre Bestände, die Mieterschaft, das Land Berlin und darüber hinaus zu leisten.

## Gesamtaussage zu Risiken und Chancen

Nach ausführlicher Analyse und Bewertung der Chancen und Risiken ist festzustellen, dass derzeit keine Risiken ersichtlich sind, die den Fortbestand bzw. die Zahlungsfähigkeit des Konzerns gefährden könnten. Besonders durch die weitere positive Entwicklung der Nachfrage am Berliner Wohnungsmarkt bieten sich in Zukunft zahlreiche Entwicklungschancen. Für alle Risiken wurde eine erforderliche sowie angemessene planerische und ggf. bilanzielle Vorsorge getroffen. Hinsichtlich der operativen Geschäftstätigkeit wird in den nächsten Jahren tendenziell eine stabile positive Ertragsentwicklung erwartet.

Sollten entgegen aller Erwartungen die Zinsen 2020 stark ansteigen, hat dies aufgrund des hohen Anteils festverzinslicher Darlehen lediglich geringfügige Auswirkungen auf das Ergebnis. Zudem werden bei der Investitionsfinanzierung zum großen Teil Förderdarlehen genutzt, deren Zinssatz grundsätzlich unter dem Marktzins liegt. Die vom Unternehmen definierte Untergrenze des Zinsdeckungsgrads sollte auch dann nicht gefährdet sein.

## Berliner Corporate Governance Kodex

Der Senat von Berlin hat für seine Beteiligungen – und damit auch für den Gewobag-Konzern – die Anwendung des Berliner Corporate Governance Kodex mittels Hauptversammlungsbeschluss in der Satzung festgeschrieben. Die diesbezügliche Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats erfolgt für den gesamten Konzern:

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin erklären für das Geschäftsjahr 2019, dass den Verhaltensempfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Dezember 2015 durch die Gewobag entsprochen worden ist.

## Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen

### Angaben zum Mindestanteil von Frauen und Männern im Aufsichtsrat

#### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Gewobag setzt sich gemäß § 11 der Satzung der Gewobag aus sechs von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern zusammen, wobei ein Mitglied vorab gemäß Artikel 2 § 7 Abs. 2 des WoVG vom Mieterrat der Gewobag gewählt wird, und drei von den Arbeitnehmern entsprechend den Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes zu wählenden Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat der Gewobag hat mit Beschluss vom 21. März 2018 gemäß § 111 Absatz 5 AktG in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben für börsennotierte und voll mitbestimmte Gesellschaften für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von 30 Prozent festgelegt, wobei der Mindestanteil vom Aufsichtsrat insgesamt zu erfüllen ist. Die Umsetzung soll bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen.

Im Jahr 2019 bestand der Aufsichtsrat von Januar bis 13. August aus zwei Frauen und sechs Männern, der Frauenanteil lag damit bei 25 Prozent. Ab 13. August bestand der Aufsichtsrat aus vier Frauen und fünf Männern; mithin lag der Frauenanteil in diesem Zeitraum bei 44,4 Prozent.

## Angaben zu den Zielgrößen für den Frauenanteil im Vorstand und in den oberen Führungsebenen

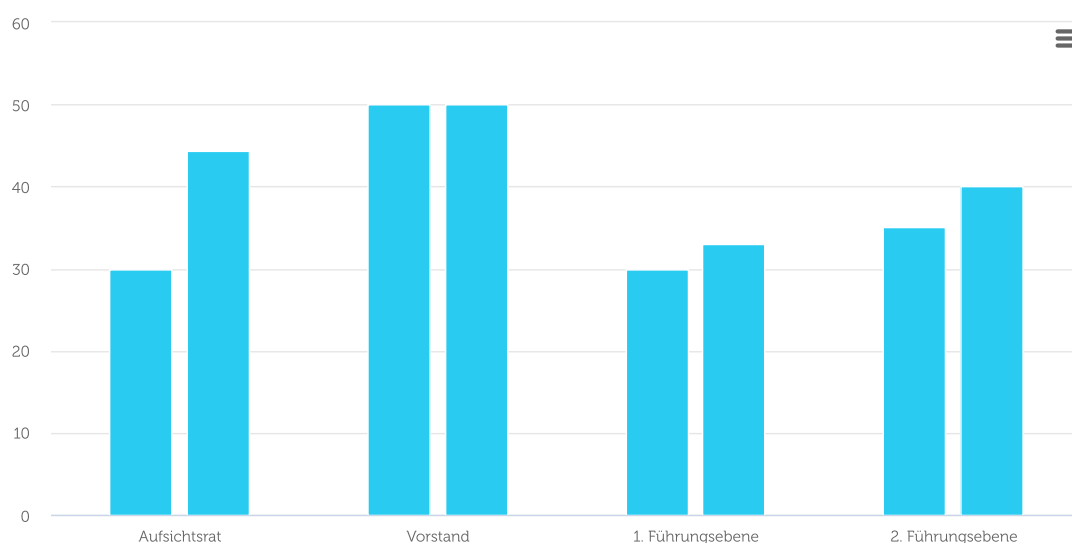
### Vorstand

Der Aufsichtsrat der Gewobag hat mit Beschluss vom 21. März 2018 gemäß § 111 Abs. 5 AktG für den Frauenanteil im Vorstand eine Zielgröße von 50 Prozent für die Umsetzung bis zum 31. Dezember 2021 festgelegt. Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2019 aus einer Frau und einem Mann; der Frauenanteil im Vorstand liegt damit bei 50 Prozent, so dass die festgelegte Zielgröße erreicht wurde.

### Führungsebenen

Adressatin der gesetzlichen Pflicht, Zielvorgaben für den Frauenanteil in den ersten beiden Führungsebene unterhalb des Vorstands zu machen, ist im Gewobag-Konzern ausschließlich die Gewobag. Da die Gewobag selbst über keine eigene durchgehende erste und zweite Führungsebene verfügt und insoweit keine Frauenquote erfüllen kann, der Vorstand aber gleichzeitig das Ziel einer Erhöhung des Frauenanteils in Führungspositionen explizit unterstützt, hat der Vorstand im Kalenderjahr 2018 freiwillig für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von konzernweit 30 Prozent und für den Frauenanteil in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von konzernweit 35 Prozent festgelegt. Die beiden Führungsebenen im Sinne von § 76 Absatz 4 AktG wurden anhand der tatsächlich bestehenden Berichtslinien innerhalb des Gewobag-Konzerns festgelegt. Als Umsetzungszeitpunkt hat sich der Vorstand die Frist bis zum 31. Dezember 2021 gesetzt.

Die Gewobag hat die Führungspositionen zum 31. Dezember 2019 ermittelt und daraus den Frauenanteil konzernweit berechnet. Per 31. Dezember 2019 lag danach der Frauenanteil in der ersten Führungsebene konzernweit bei 33,0 % Prozent und in der zweiten Führungsebene konzernweit bei 40,0 % Prozent.





## Ausblick 2020

### Gesamtwirtschaftlich

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit März 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

### Konzern

Der Gewobag-Konzern ist in seiner Gesamtheit als Wohnungsunternehmen des Landes Berlin seinem sozialen Auftrag und somit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Berlin verpflichtet. Die Unternehmensstrategie ist weiterhin auf die qualitative und zielgruppenspezifische Weiterentwicklung der Bestände und Dienstleistungen ausgerichtet. Das Immobilienportfolio wird künftig weiterhin durch Neubaumaßnahmen erweitert. Ankäufe werden in den kommenden Jahren anders als in der Vergangenheit voraussichtlich eine untergeordnete Rolle spielen. Um das starke Wachstum der Bestände des Gewobag-Konzerns zu realisieren und die vorhandenen Bestände an heutige Standards anzupassen, werden innerhalb von 11 Jahren etwa 4,5 Mrd. € investiert. Auch die Anzahl der von der Gewobag VB verwalteten Einheiten wird weiter steigen.

Das Thema Geflüchtete wird den Gewobag-Konzern weiter beschäftigen. Sowohl bei der Unterbringung als auch bei der Beschäftigung von Geflüchteten zeigt sich die Gewobag als starke Partnerin des Landes Berlin. Ein Bestandteil der aktiven Unternehmenskultur bleibt die Integration in den Arbeitsmarkt über spezielle Praktika. Darüber hinaus wurden dem Land Berlin sowohl neu gebaute modulare Unterkünfte als auch Bestandsobjekte für die Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung gestellt.

Im Vermietungsgeschäft werden die Vorgaben des Landes Berlin berücksichtigt, wobei dies im Sozialen Wohnungsbau für eine volle Deckung der kalkulatorischen Kostenmiete in vielen Fällen nicht ausreichen wird. Eine Gesetzesänderung für den Sozialen Wohnungsbau, die zum Ziel hat, auch in diesem Segment mietpreisdämpfend zu wirken ist angedacht. Auswirkungen auf die Mieteinnahmen können noch nicht dargestellt werden.

Sämtliche Restriktionen des Berliner WoVG und der Kooperationsvereinbarung sind eingeplant und beeinflussen die Kennzahlen nur unwesentlich. Auch der Berliner Mietendeckel ist im Stadium des Referentenentwurfs bereits in die Planung eingeflossen und zeigt deutliche Auswirkungen auf die Kennzahlen. Investitionen in die Bestände müssen vor dem Hintergrund des Mietendeckels neu bewertet werden.

Der Zinsdeckungsgrad wird durch die wohnungspolitischen Vorgaben nur gering beeinflusst und wird mit 1,9 geplant. Von den in 2020 zur Prolongation bzw. Rückführung anstehenden Verbindlichkeiten wird etwa die Hälfte besichert umfinanziert/prolongiert. Der verbleibende Betrag wird aus vorhandener Liquidität zurückgeführt bzw. mit Unternehmensfinanzierungsmitteln umfinanziert.

Per 31. Dezember 2019 beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete 6,28 Euro pro Quadratmeter. Bei gleichbleibend niedriger Fluktuation wird die durchschnittliche Wohnungsmiete je Quadratmeter voraussichtlich aufgrund der gesetzlichen Beschränkungen nur leicht auf 6,31 € steigen und der durchschnittliche Leerstand wird bei Wohnungen etwa 1,8 Prozent betragen. Die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung je Quadratmeter (Wohnen und Gewerbe) sollen mit 29 € über Vorjahresniveau liegen. Auch aufgrund der Corona-Krise sind hier Verzögerungen zu erwarten, sodass der Planwert eventuell unterschritten wird.

Die Ertragsentwicklung insgesamt ist für 2020 aufgrund der Corona-Krise schwer einzuschätzen. Erwartet wird, dass der Gewobag-Konzern ein Jahresergebnis aus planmäßigem Geschäft in Höhe von etwa 26 Mio. € sowie ein EBITDA von etwas über 200 Mio. € erwirtschaftet. Der erwartete Anstieg des EBITDA beruht auf ca. 40 Mio. € zusätzlichen Mieteinnahmen aus der erfolgten Bestandserweiterung.

Inwiefern diese Planwerte von eventuellen Mietausfällen und Bauverzögerungen, die sich jeweils gegenläufig auf das Jahresergebnis und das EBITDA auswirken, beeinflusst werden, ist aktuell nicht absehbar. Daher haben die vorgenannten Planzahlen weiterhin Bestand. Der Verkauf von Immobilien ist weiterhin nicht vorgesehen.

Berlin, 9. April 2020

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



**Snezana Michaelis**  
Vorstand



**Markus Terboven**  
Vorstand



# Konzernabschluss (HGB)

31. Dezember 2019

# Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA		31.12.2019		31.12.2018
		€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>1.076.626,00</b>	<b>885.404</b>
<b>II. Sachanlagen</b>				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.711.003.024,24		2.125.487.013
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	85.031.205,11		62.824.581
3.	Grundstücke ohne Bauten	245.872.165,67		55.343.683
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	15.365.574,67		11.185.205
5.	Bauten auf fremden Grundstücken	5.097.212,07		1.735.774
6.	Technische Anlagen und Maschinen	6.750.859,60		5.124.498
7.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.850.519,88		10.595.366
8.	Anlagen im Bau	79.483.198,83		129.887.076
9.	Bauvorbereitungskosten	46.923.073,53		16.249.196
10.	Geleistete Anzahlungen	267.460.670,78		135.261.133
			4.473.837.504,38	2.553.693.525
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1.	Beteiligungen	24.082.441,30		34.991.332
2.	Ausleihungen	4.856.722,33		31.377.647
3.	Andere Finanzanlagen	54.556,46		0
			28.993.720,09	66.368.979
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>			<b>4.503.907.850,47</b>	<b>2.620.947.907</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Vorräte</b>				
1.	Unfertige Leistungen	157.019.366,43		126.963.588
2.	Heizölbestände	437.262,51		455.691
3.	Geleistete Anzahlungen	62.170,87		62.171
			157.518.799,81	127.481.450
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1.	Forderungen aus Vermietung	3.536.446,42		3.595.355
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	954.360,88		1.408.280
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	119.274,59		107.544
4.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.863,29		41.691
5.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	184.984,36		1
6.	Sonstige Vermögensgegenstände	59.385.194,73		5.344.057
			64.244.124,27	10.496.928
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	291.567.728,43		162.052.083
	davon Mietkautionen:	(49.109.673,52)		(45.412.052)
2.	Bausparguthaben	14.516.815,41		9.735.190
			306.084.543,84	171.787.273
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>			<b>527.847.467,92</b>	<b>309.765.651</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1.	Geldbeschaffungskosten	1.487.654,53		1.054.597
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.833.494,10		527.011
			3.321.148,63	1.581.608
<b>Bilanzsumme</b>			<b>5.035.076.467,02</b>	<b>2.932.295.166</b>

**PASSIVA**

		31.12.2019		Vorjahr
		€	€	€
<b>A.</b>	<b>Eigenkapital</b>			
	Gezeichnetes Kapital		84.458.262,00	84.458.262
	Nennwert eigener Anteile		-2.792.933,00	-2.792.933
<b>I.</b>	<b>Ausgegebenes Kapital</b>		<b>81.665.329,00</b>	<b>81.665.329</b>
<b>II.</b>	<b>Kapitalrücklage</b>		<b>42.652.089,72</b>	<b>32.417.255</b>
<b>III.</b>	<b>Gewinnrücklagen</b>			
1.	Gesetzliche Rücklage	42.229.131,00		42.229.131
2.	Baumeuerungsrücklage	0,00		30.869.180
3.	Andere Gewinnrücklagen	53.307.912,86		37.397.480
			<b>95.537.043,86</b>	<b>110.495.791</b>
<b>IV.</b>	<b>Bilanzverlust</b>		<b>-85.611.779,53</b>	<b>-118.302.941</b>
	Auf das Mutterunternehmen entfallendes Konzernerneigenkapital		134.242.683,05	106.275.434
<b>V.</b>	<b>Nicht beherrschende Anteile</b>		<b>20.246.030,89</b>	<b>14.569.164</b>
	Eigenkapital insgesamt		154.488.713,94	120.844.598
<b>B.</b>	<b>Rückstellungen</b>			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	27.262.908,00		25.243.116
2.	Steuerrückstellungen	3.756.027,92		3.185.793
3.	Sonstige Rückstellungen	22.836.315,81		23.830.100
			<b>53.855.251,73</b>	<b>52.259.009</b>
<b>C.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.343.302.123,40		2.498.345.566
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.126.745,61		23.699.665
3.	Erhaltene Anzahlungen	165.733.865,24		137.537.227
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.227.488,77		56.230.480
	davon Mietkautionen:	(49.109.673,52)		(45.412.052)
5.	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	184.388,94		199.408
6.	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.350.400,20		7.165.657
7.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	92.234,52		1.200.000
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	114.011.333,21		3.500.511
	davon aus Steuern:	(3.348.996,55)		(790.454)
			<b>4.717.028.579,89</b>	<b>2.727.878.513</b>
<b>D.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>72.761.762,05</b>	<b>23.838.765</b>
<b>E.</b>	<b>Passive latente Steuern</b>		<b>36.942.159,41</b>	<b>7.474.281</b>
	<b>Bilanzsumme</b>		<b>5.035.076.467,02</b>	<b>2.932.295.166</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

		2019 €	2018 €
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	451.314.024,22	421.412.210,47
	b) aus Verkauf von Grundstücken	176.100,00	969.493,47
	c) aus Betreuungstätigkeit	2.728.457,51	3.152.410,61
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.086.050,44	2.124.991,36
		456.304.632,17	427.659.106
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	9.742.010,48	-602.499,59
3.	Sonstige betriebliche Erträge	9.836.433,71	6.384.646,75
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-229.112.455,71	-210.507.749,30
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-179.819,70	-503.904,68
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.105.234,83	-1.537.041,14
		-231.397.510,24	-212.548.695
<b>5.</b>	<b>Rohergebnis</b>	<b>244.485.566,12</b>	<b>220.892.558</b>
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-38.782.731,17	-33.748.711
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-10.408.503,75	-7.996.036
	davon für Altersversorgung:	-(3.432.368,49)	-(1.940.407)
		-49.191.234,92	-41.744.747
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-159.336.110,77	-60.925.012
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-37.293.380,96	-31.063.308
9.	Erträge aus Beteiligungen	1.576.332,53	1.506.256
10.	Erträge aus anderen Finanzanlagen	1.300,00	0
11.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	503.891,23	228.567
12.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	352.166,61	240.414
	davon aus Abzinsung:	(1.126,07)	(1.576)
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-67.741.316,27	-56.495.363
	davon aus Abzinsung:	-(1.700.855,00)	-(1.717.325)
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	86.336.097,40	-6.141.527
<b>15.</b>	<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>19.693.310,97</b>	<b>26.497.838</b>
16.	Sonstige Steuern	-1.144.783,46	-2.353.533
<b>17.</b>	<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>18.548.527,51</b>	<b>24.144.304</b>
18.	Nicht beherrschende Anteile am Jahresergebnis	-816.113,03	-3.130.222
19.	Konzerngewinn	17.732.414,48	21.014.082,22
20.	Verlustvortrag	-118.302.940,95	-139.317.023
21.	Auflösung der Bauerneuerungsrücklage	30.869.179,63	0
22.	Einstellungen in Gewinnrücklagen		
	a) in die anderen Gewinnrücklagen	-15.910.432,69	0
<b>23.</b>	<b>Bilanzverlust</b>	<b>-85.611.779,53</b>	<b>-118.302.941</b>



## Entwicklung des Konzernanlagevermögens der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin per 31.12.2019

in €

	Anschaffungs- / Herstellungs- kosten zum 01.01.2019	Zugänge	Zugänge durch Änderung des Konso- lidierungs- kreises	Abgänge	Umbuchungen durch Änderung des Konso- lidierungs- kreises
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Geschäfts- oder Firmenwert	240.733	-	88.179.453	-	-
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	4.393.611	705.172	-	-	-
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt</b>	<b>4.634.344</b>	<b>705.172</b>	<b>88.179.453</b>	-	-
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.458.504.487	366.130.864	1.167.826.750	-9.646.898	-
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	84.622.173	14.516.250	8.798.311	-	-
Grundstücke ohne Bauten	55.343.683	44.947.207	146.873.552	-	-
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	21.145.761	4.308.560	-	-	-
Bauten auf fremden Grundstücken	10.787.343	-	15.678.999	-	-
Technische Anlagen und Maschinen	5.825.303	1.591.005	-	-25	-
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.367.918	2.361.783	257.221	-1.812.207	-
<b>Anlagen im Bau</b>	<b>129.887.076</b>	<b>51.419.303</b>	-	<b>-2.600</b>	-
Bauvorbereitungskosten	16.249.196	32.145.715	-	-	-
geleistete Anzahlungen	135.261.133	189.112.271	1.584.975	-52.009	-6.386.460
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>3.933.994.073</b>	<b>706.532.958</b>	<b>1.341.019.808</b>	<b>-11.513.739</b>	<b>-6.386.460</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	35.042.458	5.735.592	6.586.567	-1.174.612	-24.705.139
Sonstige Ausleihungen	31.377.647	-	50.950	-	-26.571.875
Andere Finanzanlagen	-	-	54.556	-	-
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>66.420.104</b>	<b>5.735.592</b>	<b>6.692.074</b>	<b>-1.174.612</b>	<b>-51.277.014</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>4.005.048.521</b>	<b>712.973.722</b>	<b>1.435.891.335</b>	<b>-12.688.351</b>	<b>-57.663.474</b>

Umbuchungen ( + / - )	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.2019	kumulierte Abschrei- bungen zum 01.01.2019	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	außerplan- mäßige Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres
-	88.420.187	-192.587	-88.227.600	-
-	5.098.783	-3.556.354	-465.803	-
-	<b>93.518.969</b>	<b>-3.748.940</b>	<b>-88.693.403</b>	-
160.900.155	5.143.715.359	-1.333.017.475	-66.024.025	-861.713
515.856	108.452.591	-21.797.592	-897.181	-
-1.292.277	245.872.166	-	-	-
-128.190	25.326.130	-9.960.556	-	-
-7757.283	18.709.058	-9.051.569	-227.956	-
515.820	7.932.104	-700.805	-480.439	-
-	17.174.714	-5.772.552	-2.148.795	-
<b>-101.820.580</b>	<b>79.483.199</b>	-	-	<b>-2.600</b>
-1.471.837	46.923.074	-	-	-
-52.059.239	267.460.671	-	-	-
<b>-2.597.575</b>	<b>5.961.049.065</b>	<b>-1.380.300.549</b>	<b>-69.778.395</b>	<b>-864.313</b>
2.597.575	24.082.441	-51.125,20	-	-
-	4.856.722	-	-	-
-	54.556	-	-	-
<b>2.597.575</b>	<b>28.993.720</b>	<b>-51.125</b>	-	-
<b>0</b>	<b>6.083.561.754</b>	<b>-1.384.100.614</b>	<b>-158.471.797</b>	<b>-864.313</b>



Änderung der Abschreibungen im  
Zusammenhang mit

Änderung des Konso- lidierungs- kreises	Abgängen	Umbu- chungen	Zuschrei- bungen des Geschäfts- jahres	kumulierte Abschrei- bungen zum 31.12.2019	Buchwert	Buchwert
					am zum 31.12.2019	am 31.12.2018
-	-	-	-	-88.420.187	48.147	-
-	-	-	-	-4.022.157	1.028.479	885.404
-	-	-	-	<b>-92.442.343</b>	<b>1.076.626</b>	<b>885.404</b>
-36.546.160	9.478.668	-5.741.630	-	-1.432.712.334	3.711.003.024	2.125.487.013
-726.613	-	-	-	-23.421.385	85.031.205	62.824.581
-	-	-	-	-	245.872.166	55.343.683
-	-	-	-	-9.960.556	15.365.575	11.185.205
-10.073.952	-	5.741.630	-	-13.611.846	5.097.212	1.735.774
-	-	-	-	-1.181.244	6.750.860	5.124.498
-174.830	1.771.982	-	-	-6.324.194	10.850.520	10.595.366
-	<b>2.600</b>	-	-	-	<b>79.483.199</b>	<b>129.887.076</b>
-	-	-	-	-	46.923.074	16.249.196
-	-	-	-	-	267.460.671	135.261.133
<b>-47.521.554</b>	<b>11.253.251</b>	-	-	<b>-1.487.211.560</b>	<b>4.473.837.504</b>	<b>2.553.693.525</b>
-	-	-	51.125,20	-	24.082.441,30	34.991.332,35
-	-	-	-	-	4.856.722,33	31.377.646,57
-	-	-	-	-	54.556,46	-
-	-	-	<b>51.125</b>	-	<b>28.993.720</b>	<b>66.368.979</b>
<b>-47.521.554</b>	<b>11.253.251</b>	-	<b>51.125</b>	<b>-1.579.653.903</b>	<b>4.503.907.850</b>	<b>2.620.947.907</b>



## Forderungsspiegel Gewobag-Konzern zum 31. Dezember 2019

in €	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren
Forderungen aus Vermietung	3.536.446,42 (3.595.354,81)	3.430.253,14 (3.479.130,63)	87.895,04 (97.410,75)	18.298,24 (18.813,43)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	954.360,88 (1.408.280,07)	179.271,36 (379.735,71)	439.579,42 (571.478,71)	335.510,10 (457.065,65)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	119.274,59 (107.544,48)	119.274,59 (107.544,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.863,29 (41.690,62)	63.863,29 (41.690,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	184.984,36 (1,00)	184.983,36 (0,00)	1,00 (1,00)	0,00 (0,00)
Vermögensgegenstände	59.385.194,73 (5.344.056,91)	57.069.366,33 (5.344.056,91)	2.315.828,40 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>64.244.124,27</b> (10.496.927,89)	<b>61.047.012,07</b> (9.352.158,35)	<b>2.843.303,86</b> (668.890,46)	<b>353.808,34</b> (475.879,08)

Vorjahresangaben in Klammern



## Verbindlichkeitspiegel Gewobag-Konzern zum 31. Dezember 2019

Davon mit einer Restlaufzeit von

in €	Davon mit einer Restlaufzeit von				Grundpfandrechtlich gesichert
	Gesamtbetrag	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.343.302.123,40 (2.498.345.565,62)	693.053.537,64 (291.461.731,47)	802.022.205,19 (465.060.733,91)	2.848.226.380,57 (1.741.823.100,24)	1.891.040.706,54 (1.433.981.994,80)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.126.745,61 (23.699.665,09)	816.750,67 (2.633.327,30)	2.411.185,27 (2.948.597,81)	15.898.809,67 (18.117.739,98)	18.695.047,61 (23.616.685,39)
Erhaltene Anzahlungen	165.733.865,24 (137.537.226,74)	165.733.865,24 (137.537.226,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.227.488,77 (56.230.479,56)	62.227.488,77 (56.230.479,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	184.388,94 (199.407,85)	184.388,94 (199.407,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.350.400,20 (7.165.656,69)	11.306.525,39 (6.249.020,68)	1.036.503,55 (762.338,83)	7.371,26 (154.297,18)	0,00 (0,00)
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>	<b>92.234,52 (1.200.000,00)</b>	<b>0,00 (1.200.000,00)</b>	<b>0,00 (0,00)</b>	<b>92.234,52 (0,00)</b>	<b>0,00 (0,00)</b>
Sonstige Verbindlichkeiten	114.011.333,21 (1.987.243,31)	114.011.333,21 (1.700.511,07)	0,00 (0,00)	0,00 (286.732,24)	0,00 (0,00)
	<b>4.717.028.579,89 (2.725.165.244,86)</b>	<b>1.047.333.889,86 (496.011.704,67)</b>	<b>805.469.894,01 (468.771.670,55)</b>	<b>2.864.224.796,02 (1.760.381.869,64)</b>	<b>1.909.735.754,15 (1.457.598.680,19)</b>
gesichert durch Landesbürgschaften:		16.690.095,37	(16.690.095,37)		
gesichert durch Verpfändung eines Bankkontos:		0,00	(0,00)		

Vorjahresangaben in Klammern

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2019

## INHALT

- A Allgemeine Angaben →
  - B Konsolidierungskreis →
  - C Konsolidierungsgrundsätze →
  - D Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden →
  - E Erläuterungen zur Konzernbilanz und zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung →
  - F Latente Steuern →
  - G Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen →
  - H Sonstige Angaben →
- 

## A Allgemeine Angaben

Die Konzernmuttergesellschaft Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (HRB 3445 B).

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes.

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte in entsprechender Anwendung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (zuletzt geändert am 17. Juli 2015).

## B Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der Gewobag werden neben der Muttergesellschaft alle Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen, auf die die Gewobag einen beherrschenden Einfluss i.S.d. § 290 Abs. 2 HGB ausübt, und bei denen die Gewobag die Mehrheit der Chancen und Risiken trägt.

Die Vollkonsolidierung erfolgt ab dem Zeitpunkt des Erwerbs der Beherrschung und endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Das Geschäftsjahr aller voll konsolidierten Gesellschaften ist das Kalenderjahr.

In den Konzernabschluss sind neben der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, Berlin, die folgenden Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

Name und Sitz	Anteil am Kapital
	%
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag</b>	
<b>a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)</b>	
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin	100,00
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	90,06
Rhinstraße 143 GmbH, Berlin	94,90
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	8,90
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin	40,00*
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH, Berlin	40,00*
ZS/Gewobag Landsberger Allee GmbH, Berlin	40,00*
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH, Berlin	40,00*
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Leipzig	40,00*
<b>b) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)</b>	
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG, Berlin	89,22
Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin	94,67
Gerichtstr. 10-11 GmbH & Co. KG, Berlin	99,96
UTB / Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin	40,00*
INITIA Erste Projekt GmbH & Co. KG, Berlin	40,00*
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG, Berlin	40,00*
TWP/Gewobag Projektentwicklung Buckow/Rudow GmbH & Co. KG, Berlin	40,00*
Interholmes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG, Bremen	40,00*
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG, Berlin	58,90
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	89,35
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG, Berlin	72,21

\* Konsolidierung als Zweckgesellschaft gemäß § 290 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 HGB

Name und Sitz	Anteil am Kapital
	%
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB</b>	
<b>a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)</b>	
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	90,0
<b>b) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)</b>	
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR, Berlin (WIR Fonds 7)	98,3
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR, Berlin (WIR Fonds 9)	99,9
Grundstücksgesellschaft Ostseestraße GbR, Berlin (WIR Fonds 11)	98,9
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG, Berlin	96,7
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG, Berlin	99,5
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG, Berlin	99,8
Pallaseum Wohnbauten KG, Berlin	90,7

Nachfolgende Gesellschaften sind in 2019 erstmals in den Konzernabschluss einbezogen worden:

Name und Sitz	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG, Berlin	01.01.2019
Pallaseum Wohnbauten KG, Berlin	01.01.2019
GE Phoenix Invest GmbH, Berlin	01.01.2019 <sup>1)</sup>
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG, Berlin	04.03.2019
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH, Berlin	01.04.2019
ZS / Gewobag Landsberger Allee GmbH, Berlin	10.04.2019
ZS / Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH, Berlin	09.05.2019
TWP/Gewobag Projektentwicklung Buckow/Rudow GmbH & Co. KG, Berlin	16.05.2019
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG, Bremen	23.05.2019
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Leipzig	01.11.2019
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG, Berlin	31.12.2019
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	31.12.2019
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG, Berlin	31.12.2019
<b>Von der ADO Properties S.A. erworbene Gesellschaften:</b>	
Galim 1 Grundstücks GmbH, Berlin	01.12.2019 <sup>2)</sup>
Galim 2 Grundstücks GmbH, Berlin	01.12.2019 <sup>2)</sup>
Galim 3 Grundstücks GmbH, Berlin	01.12.2019 <sup>2)</sup>
Ofek 1 Grundstücks GmbH, Berlin	01.12.2019 <sup>2)</sup>
Ofek 2 Grundstücks GmbH, Berlin	01.12.2019 <sup>2)</sup>
Ofek 3 Grundstücks GmbH, Berlin	01.12.2019 <sup>2)</sup>
Ofek 4 Grundstücks GmbH, Berlin	01.12.2019 <sup>2)</sup>
Ofek 5 Grundstücks GmbH, Berlin	01.12.2019 <sup>2)</sup>
Shemesh Grundstücks GmbH, Berlin	01.12.2019 <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Verschmelzung auf die Gewobag zum 01.01.2019

<sup>2)</sup> Verschmelzung auf die Gewobag zum 01.12.2019

Die Änderungen des Konsolidierungskreises haben sich wesentlich auf die Darstellung des Konzernabschlusses ausgewirkt. Insgesamt haben die erstkonsolidierten Gesellschaften folgende Auswirkungen auf die Konzernbilanz:

Mio. €	Von ADO Properties S.A. erworbenes Portfolio („State“)	Projektentwicklungsgesellschaften und Immobilienfonds	Summe
Geschäfts- und Firmenwert	88,2	0,0	88,2
Sachanlagen	981,2	354,7	1.335,9
Forderungen und sonstige Aktiva	2,2	7,4	9,6
Zahlungsmittel	9,8	10,7	20,5
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>1.081,4</b>	<b>372,8</b>	<b>1.454,2</b>
Rückstellungen	-0,9	-0,8	-1,8
Finanzverbindlichkeiten	-348,2	-76,7	-424,9
Verbindlichkeiten und sonstige Passiva	-5,9	-2,3	-8,2
Latente Steuerschulden	-88,2	-31,2	-119,4
<b>Summe Schulden</b>	<b>-443,2</b>	<b>-111,0</b>	<b>-545,2</b>

Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung ergaben sich lediglich aus dem von ADO Properties S.A. erworbenen Portfolio. In diesem Fall ergab sich aufgrund der Passivierung von latenten Steuern (88,2 Mio. €) in den Neubewertungsbilanzen der übernommenen Gesellschaften ein technischer Unterschiedsbetrag von ebenfalls 88,2 Mio. €. Dieser wurde unmittelbar im Anschluss an die Erstkonsolidierung abgeschrieben, da wirtschaftlich eine Gruppe von Vermögensgegenständen ohne weitere geschäftswertbildende Faktoren erworben wurde. Aufgrund der mit Wirkung zum 1. Dezember 2019 erfolgten Verschmelzung der vorgenannten Gesellschaften auf die Gewobag und dem dort weiterhin bestehenden Aktivüberhang an latenten Steuern, wurden auch die im Rahmen der Erstkonsolidierung passivierten latenten Steuern wieder aufgelöst, und führen zu einem hohen positiven Saldo der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

Im Übrigen ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung, da die Erwerbe überwiegend zum Jahresende 2019 erfolgten.

Mit Vertrag vom 26. März 2019 wurde die zuvor erworbene Gesellschaft GE Phoenix Invest GmbH mit Wirkung zum 1. Januar 2019 erstkonsolidiert und rückwirkend auf die Gewobag verschmolzen.

Mit Vertrag vom 26. März 2019 wurde die im Vorjahr erworbene Gesellschaft BOG 20 GmbH mit Wirkung zum 1. Januar 2019 auf die Gewobag verschmolzen.

Darüber hinaus besitzt die Gewobag nachfolgende mittelbare Beteiligungen sowie zwei unmittelbare Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, auf deren Einbeziehung nach § 311 Abs. 2 HGB wegen untergeordneter Bedeutung verzichtet wurde. Diese Anteile werden in der Konzernbilanz wie in den Einzelabschlüssen mit ihren Anschaffungskosten bzw. bei dauernder Wertminderung mit ihren niedrigeren beizulegenden Werten unter den Finanzanlagen ausgewiesen.

Im Übrigen entsprechen die Beteiligungsbuchwerte weitgehend dem anteiligen Eigenkapital der Beteiligungsgesellschaften.

Name und Sitz	Beteiligung
	%
<b>Unmittelbare Beteiligung der Muttergesellschaft</b>	
BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin	48,48
UTB / Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH, Berlin	40,00

Kleinstbeteiligung an folgenden Fonds:

	Buchwert der Beteiligung	Beteiligung Prozent
<b>Badstraße</b> Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	1.299	28,72
UNUS Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. <b>Beusselstr.</b> KG	1.235	74,70
Aquis Zweite Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. <b>Hansastr.</b> OHG	1.070	3,57
<b>Fasanenstr.</b> 6 Wohnbau KG „FAKA“ Grundstücks- Verwaltungsgesellschaft mbH & Co.	867	15,51
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Bauträger KG	725	19,15
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungs- Bau mbH & Co. Immobilien Fonds KG ( <b>Cunostr.</b> )	576	22,39
Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. <b>Berlin „Wohnen an der Spree“</b> KG	492	13,59
<b>INIF</b> Internationaler Immobilienfonds Dritte Kommanditgesellschaft, Objekt Berlin, <b>Friedrichstr. II</b>	328	2,39
<b>Kurt Franke</b> Grundstücksgesellschaft mbH & Co. <b>Einrichtungs</b> KG	262	4,46
Plata Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. <b>Plantanenallee</b> 32 KG	231	35,54
<b>BETA</b> Anlage- <b>Fonds 1</b> GbR	153	10,65
Grundstücksgesellschaft <b>Eisenstr.</b> 26 b.R.	77	1,20
<b>Uranusweg 1-11</b> Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Scharnweberstr. KG	50	1,23
<b>BETA</b> Siebente Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. <b>Ritterlandweg</b> KG	40	0,94
ERGE <b>Beuthstr.</b> 22-24 GbR	36	0,79
<b>Metropole Berlin</b> GmbH & Co. Wohnen in Charlottenburg KG	34	1,14
NBW Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. <b>Dennewitzplatz</b> KG	21	1,21
Grundstücksgesellschaft Berlin- <b>Lichtenrade</b> GbR i.L.	15	0,19

**Mittelbare Beteiligung der Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin**

AVW GmbH & Co. KG, Hamburg	11,76
----------------------------	-------

**Mittelbare Beteiligungen der Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin**

GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	3,05
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	1,56

**Mittelbare Beteiligungen der Gewobag VB**

Vermögensverwaltungs- u. Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	0,28
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	0,34



Für die Verpflichtungen der vorstehend aufgeführten Gesellschaften in der Rechtsform der GbR haften die beteiligten Gesellschaften unmittelbar und unbeschränkt.

Die BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin, hat im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von 257 T € erzielt und weist danach ein Eigenkapital von 9.352 T € aus. Unbeschränkt haftende Gesellschafterin ist die in den Konzernabschluss einbezogene Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin.

Für die genannten Kleinstbeteiligungen wird auf die Angaben gemäß § 313 Absatz 2 Nummer 4 und 5 verzichtet, da sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind (§ 313 Absatz 3 Satz 4 HGB).

Auf die Einbeziehung der UNUS Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Beusselstr. KG im Wege der Vollkonsolidierung wird gem. § 296 Absatz 2 HGB verzichtet, da sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist.

Auf die Einbeziehung der Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG als assoziiertes Unternehmen wurde nach § 311 Abs. 2 HGB wegen untergeordneter Bedeutung verzichtet.

## **C Konsolidierungsgrundsätze**

Die Jahresabschlüsse der konsolidierten Gesellschaften bilden die Konzernabschlussgrundlage und sind sämtlich auf den Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

Die Kapitalkonsolidierung wird, wenn die Erstkonsolidierung vor dem 1. Januar 2010 erfolgte, nach der Buchwertmethode, durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem Konzernanteil am Eigenkapital zum Zeitpunkt der Erst- bzw. Folgekonsolidierung gemäß § 301 Abs. 1 HGB a.F. durchgeführt.

Im Übrigen erfolgte die Erstkonsolidierung nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss bzw. zum Zeitpunkt der Gründung.

In der Neubewertungsbilanz werden die Sachanlagen mit dem Verkehrswert bewertet. Weitere wesentliche Unterschiede zu den handelsrechtlichen Buchwerten ergaben sich aufgrund der kurzen Restlaufzeiten nicht.

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen aus dem Innenverhältnis werden gemäß §§ 303, 305 HGB voll gegeneinander aufgerechnet. Auf Zwischenergebnisse von konzerninternen Lieferungen und Leistungen findet § 304 HGB Anwendung. Auf Bewertungseffekte aus Konsolidierungsmaßnahmen werden gemäß § 306 HGB in der Konzernbilanz latente Steuern bilanziert. Die latenten Steuern werden auf den Organkreis bezogen ermittelt und mit den Differenzen gemäß § 274 HGB zusammengefasst.

## D Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Konzernabschluss sind die Vermögensgegenstände und Schulden gemäß den §§ 300, 308 HGB nach dem Recht der Muttergesellschaft, der Gewobag, bilanziert und mit einheitlichen Bewertungsmethoden bewertet worden.

**Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige und ggf. außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert. In die Herstellungskosten werden die Einzelkosten sowie die zurechenbaren Material- und Fertigungsgemeinkosten einbezogen, nicht jedoch Verwaltungsgemeinkosten und Zinsen für Fremdkapital.

Vom Aktionär Land Berlin unentgeltlich eingebrachte unbebaute Grundstücke werden zum beizulegenden Wert zum Zeitpunkt der Einbringung unter Berücksichtigung von Belastungen durch Verpflichtungen zur vergünstigten Vermietung der darauf zu errichtenden Bauten sowie durch vermutete Altlasten im Boden bewertet. Die auf die Einbringung anfallende Grunderwerbsteuer wird als Aufwand erfasst, da sie zu einer Bewertung oberhalb des beizulegenden Wertes führen würde.

Die **Abschreibungen** werden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer linear vorgenommen.

Abschreibungssätze werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bestimmt, die überwiegend mit den vom Bundesministerium für Finanzen veröffentlichten Abschreibungstabellen übereinstimmen. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, soweit aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung der Ansatz mit einem niedrigeren beizulegenden Wert erforderlich ist. Die Anschaffungskosten für Gebäude, die bis zum 31. Dezember 1924 bezugsfertig wurden, werden ab Modernisierungsfertigstellung über eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben. Die Anschaffungskosten für Gebäude, die ab dem 1. Januar 1925 bezugsfertig waren, und alle Neubauten werden über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben. Zuschreibungen erfolgen, soweit der Grund für in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen entfallen ist, maximal bis zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Geringwertige Vermögensgegenstände werden in einem Sammelposten zusammengefasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben (in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG).

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten oder bei dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die **unfertigen Leistungen** sind zu Anschaffungskosten bewertet. Sie betreffen nicht abgerechnete Umlagen für kalte Betriebskosten sowie für Heiz- und Warmwasserkosten. Von den unfertigen Leistungen wurde ein Abschlag vorgenommen, um die infolge von Leerstand voraussichtlich nicht abrechenbaren Betriebskosten zu berücksichtigen.

Die **anderen Vorräte** des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten nach dem FIFO-Verfahren und unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert abzüglich Wertabschlägen für erkennbare Einzelrisiken bewertet. Dem allgemeinen Kreditrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Die **Geldbeschaffungskosten** betreffen Disagien, die über die Zinsbindungsfristen linear abgeschrieben werden.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste sowie ungewisse Verbindlichkeiten und werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** sind – auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck – nach der Projected-Unit-Credit-Methode (PUCM) ermittelt. Im Berichtsjahr wird der von der Deutschen Bundesbank vorgegebene durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 2,72 Prozent (im Vorjahr: durchschnittlicher Marktzins der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 3,21 Prozent) bei der Bewertung zugrunde gelegt, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanzergebnis berücksichtigt. Gehaltsanpassungen sind mit 0,0 Prozent bzw. 2,0 Prozent p.a., Rentenanpassungen mit 1,5 Prozent bzw. 2,0 Prozent p.a. eingerechnet.

Bei mittelbaren Versorgungsverpflichtungen wurde vom Wahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 Satz 2 Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch kein Gebrauch gemacht. Bei der Ermittlung der Rückstellung hat der Gutachter mangels aktueller Daten eine Schätzung der Fehlbeträge bei mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern, die Versorgungsansprüche im Wesentlichen über die Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung (UFBA) erworben haben, vorgenommen.

Weiterhin ist die Gewobag Mitglied der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die VBL ist eine Anstalt öffentlichen Rechts, die für Mitarbeiter öffentlicher Körperschaften sowie bestimmter juristischer Personen des Privatrechts eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Aufgrund der bestehenden Satzung und Regelungen ist die VBL als leistungsorientierter Plan zu klassifizieren, der durch mehrere Träger finanziert wird. Jedoch werden die über die VBL gewährten Zusagen als beitragsorientierter Plan bilanziert, da eine Berechnung nicht möglich ist. Bei einem Austritt der Gewobag aus der VBL könnten Zahlungsansprüche seitens der VBL erwachsen. Derzeit gehen wir davon aus, dass eine solche Verpflichtung nicht eintritt. Im Jahr 2019 setzt sich der Betrag zur VBL aus 6,45 Prozent allgemeiner Umlage und 1,721 Prozent Sanierungsbeitrag zusammen. Die Summe des VBL-pflichtigen Entgelts betrug bei der Gewobag im Jahr 2019 4.144 T €, vom Gesamtbeitrag von 342 T € waren 73 T € Sanierungsgeld.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** resultiert aus Zahlungen für die Einräumung von Erbbaurechten und wird anteilig über die Laufzeit des jeweiligen Erbbaurechtes aufgelöst. Weiterhin enthält der Posten nicht rückzahlbare Zuschüsse als Bestandteil der Förderdarlehen mit Mietpreisbindung. Die Auflösung erfolgt über den Zeitraum der Mietpreisbindung. Im Jahr 2019 wurde der Zuschuss des Landes Berlin für den Kauf von Immobilien in der Karl-Marx-Allee gemäß Betrauungsakt vom 11. Juli 2019 eingestellt, dessen Auflösung bei erwartungsgemäßer Entwicklung über die Laufzeit des Betrauungsakts vorgesehen ist.

Für die Absicherung der variablen Verzinsung von Darlehen wurden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) erworben. Aufgrund der bestehenden Halteabsicht und des engen Sicherungszusammenhangs werden die variabel verzinslichen Darlehen mit den Derivaten nach Prüfung des „Critical-Terms-Match“ (Kongruenz von Zinssatz, Volumen und Laufzeiten) als **Bewertungseinheit** nach der „Einfrierungsmethode“, wonach die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden, zusammengefasst. Ein- und Auszahlungen aus Zinsswaps werden saldiert in dem Posten der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, in dem die Zinsen für das Grundgeschäft – dessen Verzinsung gesichert wird – enthalten sind. Da sich alle bestehenden Zinsswaps auf Bankverbindlichkeiten beziehen, werden alle Zahlungen aus den Swaps im Zinsaufwand ausgewiesen.

Für die Ermittlung der **latenten Steuern** nach § 298 i.V.m. § 274 HGB wurden alle Tochterunternehmen einbezogen. Die ermittelten steuerlichen Latenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen und aus Bewertungsunterschieden bei den Rückstellungen. Für 2019 lag der Steuersatz zur Berechnung der latenten Steuern bei 30,175 Prozent. Insgesamt hat sich ein aktiver Saldo an latenten Steuern ergeben, der gemäß dem Wahlrecht nicht aktiviert wurde.

Die **Gewinn- und Verlustrechnung** wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## E Erläuterungen zur Konzernbilanz und zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### I Konzernbilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagespiegel (Anlage 1 zum Anhang) zu entnehmen. Den Umbuchungen durch Änderung des Konsolidierungskreises stehen in gleicher Höhe Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises gegenüber. Kumulierte Abschreibungen der übernommenen Gesellschaften werden im Konzern fortgeführt, daher werden im Anlagespiegel Zugänge an Abschreibungen durch Änderungen des Konsolidierungskreises ausgewiesen.
2. Als unfertige Leistungen in Höhe von 81.570 T€ werden noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten für das Geschäftsjahr ausgewiesen. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 85.964 T€ gegenüber. In den unfertigen Leistungen sind 16.948 T€ aus den im Jahr 2019 im Wege der Verschmelzung übergegangenen Gesellschaften enthalten.
2. Die Angaben zu den Restlaufzeiten der **Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände** sind der Anlage 2 zum Anhang zu entnehmen.
3. Die Struktur und die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist dem Eigenkapitalpiegel zu entnehmen.

Das **gezeichnete Kapital** der Muttergesellschaft beträgt 84.458 T €. Die Gewobag verfügt über zwei vinkulierte Namensaktien der eigenen Gesellschaft im Gesamtnennwert von 2.793 T € (3,31 Prozent). Der Aktionär, Land Berlin, verfügt über fünf vinkulierte Namensaktien im Gesamtnennwert von 81.665 T € (96,69 Prozent).

Der Zugang zur **Kapitalrücklage** von 10.235 T € resultiert aus der Übertragung zweier Grundstücke durch das Land Berlin. Die Übertragung erfolgte auf dem Wege gesellschaftlicher Einbringungen ohne Gegenleistung. Bei der Bewertung der Grundstücke wurden die aktuell ermittelten Verkehrswerte berücksichtigt, vermindert um Belastungen durch die Verpflichtung zur vergünstigten Vermietung sowie um mögliche Altlastenbelastungen der Grundstücke.

Mit Beschluss des Aufsichtsrates der Gewobag vom 26. März 2019 wurde zugestimmt, die Bauerneuerungsrücklage (30.869 T €) vorrangig zugunsten des Verlustvortrags (15.604 T €) und im Übrigen zugunsten der anderen Gewinnrücklagen (15.265 T €) aufzulösen.

Der Jahresfehlbetrag des Mutterunternehmens beträgt zum 31. Dezember 2019 63,2 Mio. €.

4. Aus der **Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 1.657 T €. Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt. Die **Rückstellungen für Altersversorgung** beinhalten Fehlbeträge von 3.545 T € aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern, die Versorgungsansprüche im Wesentlichen über die Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung (UFBA) erworben haben.

5. Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

T €	31.12.2019
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	5.242
Erschließungskosten Groß Glienicke	523
Verpflichtungen gegenüber Personal	3.956
Unterlassene Instandhaltung und ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	9.496
Restitution und Verwaltungsbetreuung	359
Prozessrisiken	1.151
Abrechnungsrisiken (Wärme)	600
Sonstiges	1.509
<b>Gesamt:</b>	<b>22.836</b>

6. Die **Verbindlichkeiten** mit den Restlaufzeiten und der Art der Sicherung ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2 zum Anhang).

## II Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (451.314 T €) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (329.220 T €), Erlösschmälerungen (-13.756 T €), aus abgerechneten Umlagen (132.107 T €) und aus Zuschüssen (1.621 T €).
- Grundsteuern werden in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen, da sie zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören.
- In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge von 4.329 T €, davon aus der Aktivierung von Instandhaltungsaufwendungen aus Vorjahren (2.671 T €) und aus der Auflösung von Rückstellungen (334 T €), enthalten. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen von 305 T € enthalten.
- Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen Ertragssteuerzahlungen für das Geschäftsjahr 2019 und Nachzahlungen von 1.146 T € für die Geschäftsjahre 2016 und 2017. Zusätzlich sind Steuererstattungen von 1.238 T € für das Geschäftsjahr 2017 enthalten.
- Die sonstigen Steuern (1.145 T €) resultieren im Wesentlichen aus der Grunderwerbsteuer für die unentgeltliche Übertragung der Einbringungen von Grundstücken durch das Land Berlin.

## III Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds in der Kapitalflussrechnung (257,0 Mio. €) entspricht den flüssigen Mitteln in der Konzernbilanz (306,1 Mio. €) abzüglich der Mietkautionen (49,1 Mio. €).

## F Latente Steuern

In den Bilanzposten der Einzelabschlüsse bestehen Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanz-Ansätzen. In der nachfolgenden Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können:

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	X	X
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	X	X
Grundstücke ohne Bauten	X	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	X	
Bauten auf fremden Grundstücken	X	
Beteiligungen		X
Sonstige Vermögensgegenstände	X	
Geldbeschaffungskosten	X	
andere Rechnungsabgrenzungsposten	X	
Pensionsrückstellungen	X	
Sonstige Rückstellungen	X	
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	X	
Sonstige Verbindlichkeiten		X

Konsolidierungsbedingte Differenzen resultieren aus der Einbeziehung der WIR-Fonds und der Eliminierung der Anwachungsverluste aus der Übernahme von WIR-Fonds, aus der Einbeziehung der KG-Fonds in den Konzernabschluss sowie aus der Zwischenergebniseliminierung von Veräußerungen an die Gewobag EB.

Die sich insgesamt ergebenden aktiven Latenzen werden in Ausübung des Wahlrechts des § 298 i.V. mit § 274 HGB nicht angesetzt.

Aus der Konsolidierung nachfolgender Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH ergaben sich 2019 erfolgsneutral gebildete passive latente Steuern i.S.d. § 306 HGB von 31,1 Mio. €:

- ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH, Berlin
- ZS / Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH, Berlin
- ZS / Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH, Berlin
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Leipzig

Aus der Konsolidierung weiterer vier Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH bestehen passive latente Steuern aus konsolidierungsbedingten Bewertungsunterschieden von 5,8 Mio. € (Vorjahr 7,4 Mio. €).

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind latente Steuern mit einem Ertrag von 89,8 Mio. € (Vorjahr Aufwand von 0,1 Mio. €) erfolgswirksam erfasst.

## **G Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

1. Für die Beteiligungsunternehmen in der Rechtsform der GbR besteht eine unbeschränkte Haftung für deren Verpflichtungen. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaften wird keine Inanspruchnahme erwartet.
2. Es bestehen Treuhandvermögen /-verbindlichkeiten von 1.280 T € für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke. In dem Bankbestand sind 14,5 Mio. € (Vorjahr: 9,7 Mio. €) Bausparguthaben der Gewobag WB enthalten, die als Kreditsicherheit abgetreten sind.
3. Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücksareals in Groß Glienicke bestehen als Fälligkeitsvoraussetzungen für den Kaufpreis Erschließungsverpflichtungen der Gewobag mit voraussichtlichen Kosten abgezinst von 523 T €.
4. Die Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten und den Bewertungseinheiten gem. § 315 Nr. 15 HGB erfolgen im Konzernlagebericht.
5. Es bestehen für aktivierungsfähige Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 671,2 Mio. € und finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen von 78,8 Mio. €.
6. Für diverse Projektentwicklungen bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 838,6 Mio. € und für Objektankäufe 40,7 Mio. €.

## **H Sonstige Angaben**

### **1. Anzahl der Arbeitnehmer**

Neben den Vorständen und der Geschäftsführung der Tochterunternehmen betrug die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr 617 (davon 543 kaufmännische Angestellte, 68 technische Angestellte und 6 geringfügig Beschäftigte).

## 2. Befreiung nach § 264 Absatz 3 und § 264b HGB

Nachfolgende Tochtergesellschaften nehmen für das Geschäftsjahr 2019 die Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 und § 264b HGB in Anspruch, auf die Aufstellung eines Lageberichts, auf die Aufstellung eines Anhangs sowie auf die Offenlegung zu verzichten:

- o Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin
- o Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin
- o Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin
- o Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin
- o Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin
- o Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin
- o Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin
- o Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin
- o Gewobag/Kronberg Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin
- o UTB / Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin
- o INITIA Erste Projekt GmbH & Co. KG, Berlin
- o Rhinstraße 143 GmbH
- o ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH, Berlin
- o ZS / Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH, Berlin
- o ZS / Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH, Berlin
- o Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Leipzig
- o BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG, Berlin
- o TWP/Gewobag Projektentwicklung Rudow / Buckow GmbH & Co. KG, Berlin
- o Interholmes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co.KG, Bremen

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat sich als oberstes Mutterunternehmen des Konzerns verpflichtet, für die bis zum 31. Dezember 2019 eingegangenen Verpflichtungen der Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2020 einzustehen.

## 3. Vorstand

Vorstandsmitglieder der Gewobag sind Frau Snezana Michaelis und Herr Markus Terboven.

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr folgende Bezüge und Nebenleistungen:

in €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	170.000,04	170.000,04
Sonderzahlungen	70.000,00	70.000,00
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	33.849,60	33.480,00
Geldwerte Vorteile	9.163,20	8.656,65
<b>Bezüge:</b>	<b>283.012,84</b>	<b>282.136,69</b>
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	4.496,40	4.458,48
<b>Gesamt:</b>	<b>287.509,24</b>	<b>286.595,17</b>



Weiterhin ist für die Vorstände eine variable Zieltantieme von jeweils 70 T € für das Jahr 2019 vereinbart, die in der Sitzung des Aufsichtsrates vom 24. März 2020 beschlossen wurde.

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern der Gewobag und ihrer Hinterbliebenen wurden Rückstellungen von 412 T € zugeführt. Die laufenden Pensionen betragen im Geschäftsjahr 2019 350 T €. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstandsmitglieder der Gewobag und ihre Hinterbliebenen betragen zum 31. Dezember 2019 4.775 T €.

#### 4. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft sind und waren:

Name	Beruf	Vergütung	€
<b>Michael Sachs</b> (bis 13.08.2019)	Vorsitzender Staatsrat a.D. der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt	Feste Vergütung inkl. USt.	6.033,70
<b>Dr. Jochen Lang</b> (bis 13.08.2019)	Stellv. Vorsitzender Senatskanzlei	Feste Vergütung	4.266,51
<b>Kerstin Kühn</b> (bis 13.08.2019)	Rechtsanwältin in eigener Praxis	Feste Vergütung inkl. USt.	3.605,50
<b>Dr. Ottwald Demele</b> (bis 13.08.2019)	Ehem. Gewerkschaftssekretär ver.di - Landesbezirk Berlin-Brandenburg	Feste Vergütung	3.029,83
<b>Sabine Herbst</b> (bis 13.08.2019)	Kaufmännische Angestellte bei der Gewobag, Berlin	Feste Vergütung	3.029,83
<b>Andreas Sieber</b> (bis 13.08.2019)	Kaufmännischer Angestellter bei der Gewobag, Berlin	Feste Vergütung	3.029,83
<b>Rolf-Dieter Schippers</b>	Referatsleiter Beteiligungsmanagement IB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Finanzen, Berlin	Feste Vergütung	4.900,00
<b>Klemens Witte</b>	Vertreter des Mieterrats Politologe und Wirtschaftswissenschaftler	Feste Vergütung	4.900,00
<b>Anke Brummer-Kohler</b> (ab 13.08.2019)	Vorsitzende Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Wohnen, Baurecht a.D.	Feste Vergütung inkl. USt	3.724,31
<b>Sebastian Scheel</b> (ab 13.08.2019)	Stellv. Vorsitzender Staatssekretär für Wohnen bei der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Berlin	Feste Vergütung	2.421,51
<b>Dorette König</b> (ab 13.08.2019)	Geschäftsführerin ADAC Berlin- Brandenburg e. V.	Feste Vergütung	1.870,17
<b>Kerstin Liebich</b> (ab 13.08.2019)	Volkssolidarität Landesverband M-V e. V., Schwerin – Landesgeschäftsführerin	Feste Vergütung inkl. USt.	2.225,50
<b>Olaf Kleindienst</b> (ab 13.08.2019)	Arbeitnehmervertreter, Kfm. Angestellter der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	1.870,17
<b>Jean Lukoschat</b> (ab 13.08.2019)	Arbeitnehmervertreter, Angestellter / Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	1.870,17
<b>Carla Dietrich</b> (ab 13.08.2019)	Verdi, Arbeitnehmervertreterin Gewerkschaftssekretärin ver.di Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft – Landesbezirk Berlin-Brandenburg	Feste Vergütung	1.870,17

Außerdem nahm Frau Heike Strehlau als Gast des Mieterrats im Aufsichtsrat an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil und erhielt dafür eine Aufwandsentschädigung i. H. v. insgesamt 640,00 €.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten feste Vergütungen. Variable Vergütungen wurden nicht gewährt.

## **5. Honorare des Abschlussprüfers**

**Das im Aufwand erfasste Gesamthonorar für den Abschlussprüfer beträgt auf Konzernebene für das Geschäftsjahr 368 T €. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen 263 T €, auf andere Bestätigungsleistungen 44 T €, auf Steuerberatungsleistungen 6 T € und auf sonstige Leistungen 55 T €.**

## **6. Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex**

**Die Entsprechenserklärung gemäß dem Deutschen Corporate Governance Kodex in der von der Senatsverwaltung für Finanzen herausgegebenen Fassung (Berliner CGK) haben der Vorstand und der Aufsichtsrat für die Gewobag abgegeben und dem Hauptaktionär zugänglich gemacht.**

## **7. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Das Land Berlin ist als alleiniger Aktionär eine nahestehende Person der Gewobag i. S. d. § 285 Nr. 21 HGB. Unmittelbare vertragliche Beziehungen zum Land Berlin bestehen aus:

- a) Einbringung von Grundstücken seit 1. Januar 2015, davon sechs Grundstücke mit Nutzen-/Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2018
- b) der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 5. April 2017,
- c) Vermietungen an das Land Berlin bzw. Bezirke,
- d) dem Erwerb von Grundstücken vom Land Berlin seit 1. Januar 2017.

Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend bereits in den Vorjahren vereinbart.

## 8. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten:

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Objekte beurkundet, deren Lasten-Nutzenwechsel im Jahr 2020 erfolgen:

<b>Hirzerweg 6/8</b>		
Beurkundung:	12. Dezember 2019	KP: 7.400.000,00
<b>Mariannenstr. 30</b>		
Beurkundung:	21. Oktober 2019	KP: 1.850.000,00
<b>Friedrichstr. 225</b>		
Beurkundung:	8. Juni 2019	KP: 56.225.000,00
<b>Friedrichstr. 226</b>		
Beurkundung:	8. Juni 2019	KP: 34.150.000,00
<b>Kiefholzstr. 408 / Richard-Münch-Str. 5,7,9</b>		
Beurkundung:	20. September 2019	KP: 21.503.000,00
<b>Markgrafen 9 u.a. / Kissinger Str. 22 u.a.</b>		
Beurkundung:	8. November 2019	KP: 4.250.000,00
<b>Muskauerstr. 14</b>		
Beurkundung:	19. Dezember 2019	KP: 3.815.000,00
<b>Kantstr. 15, 15 a u.a.</b>		
Beurkundung:	16. Dezember 2019	KP: 21.500.000,00

Am 17. Dezember 2019 wurde mit Nutzen-Lastenwechsel 02.03.2020 der Joint-Venture-Vertrag einschl. Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Projekt Landsberger Tor mit einem Projektentwicklungsvolumen von voraussichtlich 43,5 Mio. € beurkundet.

Der Joint-Venture-Vertrag einschl. Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Projekt Wendenschloss Nord ist in der Verhandlung, jedoch noch nicht beurkundet.

Das Ende 2019 aufgetretene, neuartige Coronavirus (SARS-CoV-2) breitet sich in vielen Ländern aus, auch in Deutschland werden zunehmend Erkrankungsfälle bekannt. Diese Entwicklung hat bereits wirtschaftliche Auswirkungen auf Unternehmen, bspw. aufgrund von Einschränkungen in Produktion und Handel oder aufgrund von Reisebeschränkungen. Es besteht diesbezüglich eine außergewöhnlich hohe Unsicherheit über die Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2020. Angesichts der umfangreichen Stützungsmaßnahmen der Regierung auch für Wohnungs- und Gewerbetriebe wird jedoch nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die Bewertung der im vorliegenden Abschluss ausgewiesenen Vermögensgegenstände oder gar bestandsgefährdenden Auswirkungen für den Konzern gerechnet. Hinsichtlich der möglichen künftigen Auswirkungen wird auf die Ausführungen im Konzernlagebericht verwiesen.

## 9. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag des Mutterunternehmens von 63,2 Mio. € zusammen mit dem bestehenden Verlustvortrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 9. April 2020

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



**Snezana Michaelis**  
Vorstand



**Markus Terboven**  
Vorstand

# Impressum

**Für alle Fragen rund um den Webauftritt wenden Sie sich bitte an:**

berichte(at)gewobag.de

**Anbieter:**

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin  
Alt-Moabit 101 A  
10559 Berlin

**Vertreten durch:**

Vorstand: Snezana Michaelis, Markus Terboven  
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Anke Brummer-Kohler

**Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RstV:**

Anne Grubert (Pressesprecherin)

**Gesamtprojektleitung und Redaktion Geschäftsbericht:**

Monika Manhart (Unternehmenskommunikation)

**Redaktion Nachhaltigkeitsbericht:**

Maria Blume (Nachhaltigkeitsbeauftragte) in Zusammenarbeit  
mit dem Nachhaltigkeitsausschuss der Gewobag  
:response

**Konzept, Design, Redaktion und Entwicklung:**

heureka GmbH – einfach kommunizieren.  
Renteilichtung 1  
45134 Essen  
[www.heureka.de](http://www.heureka.de) ↗

**Kontakt Gewobag:**

Telefon: 0800 4708-800  
Telefax: 030 4708-4510  
E-Mail: info(at)gewobag.de

**Register:**

Sitz der Gesellschaft: Berlin  
Registergericht: Amtsgericht Berlin-Charlottenburg  
Registernummer: 96 HRB 3445

**Umsatzsteuer:**

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a  
Umsatzsteuergesetz:  
DE136630054

**Aufsichtsbehörde:**

Für Tätigkeiten nach § 34c GewO  
Bezirksamt Mitte von Berlin  
Karl-Marx-Allee 31  
10178 Berlin

**Streitschlichtung:**

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an  
Streitbeilegungsverfahren vor einer  
Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

**Verhaltenskodex:**

Die Gesellschaft wendet den Deutschen Corporate Governance  
Kodex in der von der Senatsverwaltung für Finanzen des Landes  
Berlin herausgegebenen Fassung (Berlin CGK) an.

**Haftung für Inhalte:**

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene  
Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen  
verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir als Diensteanbieter  
jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde  
Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu  
forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen.  
Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von  
Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon  
unberührt. Bei Bekanntwerden von entsprechenden  
Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend  
entfernen.

## **Haftung für Links:**

Unser Angebot enthält Links zu externen Websites Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Rechtswidrige Inhalte waren zum Zeitpunkt der Verlinkung nicht erkennbar.

Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen

## **Urheberrecht:**

Die durch die Seitenbetreiber erstellten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet. Soweit die Inhalte auf dieser Seite nicht vom Betreiber erstellt wurden, werden die Urheberrechte Dritter beachtet. Insbesondere werden Inhalte Dritter als solche gekennzeichnet. Sollten Sie trotzdem auf eine Urheberrechtsverletzung aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Inhalte umgehend entfernen.

## **Fotos/Videos:**

Maren Schulz Photography

Michael Gernhuber (heureka)

Movik Drohnenaufnahmen Filmproduktion

Gettyimages

*EMS-FORSTER-PRODUCTIONS, Eternity In An Instant, Lighthouse Films, selected-takes*

AdobeStock

*Anna, BublikHaus, BullRun, Daria, hsvrs, Iryna, Kittiphan, Marco, Monkey Business, phoomrat, Sebastian Wolf, sgribanov, silverkblack, The Stock Studio, vadim\_key, Yeamake, blackboxguild, Dragana Gordic, gutesk7, HQUALITY, KAMPUS, lightpoet, Maridav, nskfoto, Peter Jesche, Prostock-studio, Ivan*

Mit weiteren Bildern von:

*Beek 100/Wikimedia, Klaus Dombrowsky, ekvidi, Farbtonwerk.de, Gunnar Geller, Heißer Hobel, Michael Jungblut, Uli Klose, Michael Lindner, Bernhardt Link, Tina Merkau, Julian Nelken, Henrik Pohl, Aurelio Schrey, Christian Strauss, Sascha Weidner, Mr Whippy, Schwarz Contemporary, Gewobag-Archiv*