



Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Jahresbericht

nach IFRS zum 31. Dezember 2019

Inhalt

Jahresbericht (IFRS)

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	Management Commentary für das Geschäftsjahr 2019
59	Konzernbilanz
60	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
61	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
62	Konzern-Kapitalflussrechnung
64	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
66	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

Aktiviere 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 ²	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 ²	€/m ²	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



**Snezana Michaelis und Markus
Terboven**
Vorstand der Gewobag

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
	%
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag	
a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)	
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) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)	
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
	%
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB	
a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)	
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	90,0
b) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)	
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						

Management Commentary

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 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 CO₂-Bilanz nach dem internationalen Standard des Greenhouse Gas Protocol (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: 2,6). 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
Bestand per 31.12.2019	69.794

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
Anzahl			
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
Projektentwicklungsgesellschaften	809	58	751
Eigener Bestand	89.935	77.929	12.006
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:

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

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 „Pallaseum“ 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:

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

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



Anzahl der Mitarbeiter des Gewobag-Konzerns
am 31.12.2018



Anzahl der Mitarbeiter des Gewobag-Konzerns
am 31.12.2019



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
Zwischensumme	534	495	23
Gewobag EB	15	14	1
Gewobag ED	29	25	4
Gewobag MB	56	56	0
Gewobag VB	57	68	-11
Pallaseum Wohnbauten KG	22	-	22
Gesamt	713	658	33
davon Angestellte	635	605	40
davon ruhend (Elternzeit, EU-Rente)	15	9	6
davon Auszubildende/ Praktikantinnen und Praktikanten	34	30	4
Nachrichtlich:			
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 „Kiezzstuben“ 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 Prozent¹, im Bundesdurchschnitt 0,6 Prozent². Eine der großen Herausforderungen ist die Qualifikation der Arbeitssuchenden, um zukünftig eine positive wirtschaftliche Entwicklung zu sichern.

¹ www.berlin.de, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Pressemitteilung vom 30. März 2020 „Wirtschaftswachstum in Berlin 2019“.

² www.destatis.de, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 15. Januar 2020 „Deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 um 0,6 Prozent gewachsen“

Ertragslage

T €	2019	2018	Veränderung
Ergebnis aus			
der Wohnungsbewirtschaftung	214.632	192.621	22.011
Verkauf	-9	53	-62
sonstigen Leistungen	-1.923	-626	-1.297
Verwaltungskosten	-50.733	-41.432	-9.301
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge*	-53.437	-6.560	-46.877
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Zu- und Abschreibungen (EBITDA)	108.530	144.056	-35.526
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	539.668	1.762.823	1.223.155
Abschreibungen	-8.613	-2.967	-5.646
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	639.584	1.903.911	1.264.327
Finanzergebnis	-63.704	-53.548	-10.156
Ergebnis vor Steuern	575.880	1.850.363	1.274.483
Ertragsteuern	-179.492	-278.676	99.184
Konzernjahresergebnis	396.389	1.571.686	1.175.297
Sonstiges Ergebnis	9.660	40.418	-30.758
Konzerngesamtergebnis	406.049	1.612.104	1.206.055

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2019 ein Konzerngesamtergebnis (IFRS) von 406 Mio. € erwirtschaftet. Dieses Ergebnis beinhaltet das sonstige Ergebnis von 9,7 Mio. €.

Die Erhöhung des Ergebnisses aus der Wohnungsbewirtschaftung basiert vor allem auf der gestiegenen Anzahl konzerneigener Wohnungen.

Durch das Unternehmenswachstum sind im Geschäftsjahr auch die Verwaltungskosten durch höhere Personalaufwendungen gestiegen.

Der Anstieg der sonstigen operativen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus nicht aktivierungsfähigen Grunderwerbssteuern. Bedingt durch diesen Sondereffekt ist das unbereinigte EBITDA (IFRS) um -35,5 Mio. € gesunken.

Die Erstanwendung des neuen Bilanzierungsstandards IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ führte zu höheren Abschreibungen und Zinsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr.

Die höheren Finanzaufwendungen sind auch Ausdruck des höheren Finanzierungsvolumens aufgrund der gestiegenen Investitionstätigkeit der Gewobag. 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 ²	€/m ²	absolut	in %
Gewobag	6,32	6,15	0,18	2,9
Gewobag PB	6,12	6,03	0,09	1,5
Gewobag WB	6,11	6,01	0,1	1,6
Gewobag EB	6,18	6,08	0,1	1,7
WIR-Fonds	6,6	6,54	0,06	0,9
KG-Fonds	6,18	6,72	-0,54	-8,1
Gewobag KA	7,36	7,36	0	0
Konzern	6,22	6,09	0,13	2,1

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 €/m² (Vorjahr: 6,27 €/m²). Dem standen Neuvermietungen von 3.131 Wohnungen (Vorjahr: 3.303 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,56 €/m² (Vorjahr: 7,36 €/m²) 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 Dolgenseeestraße 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.

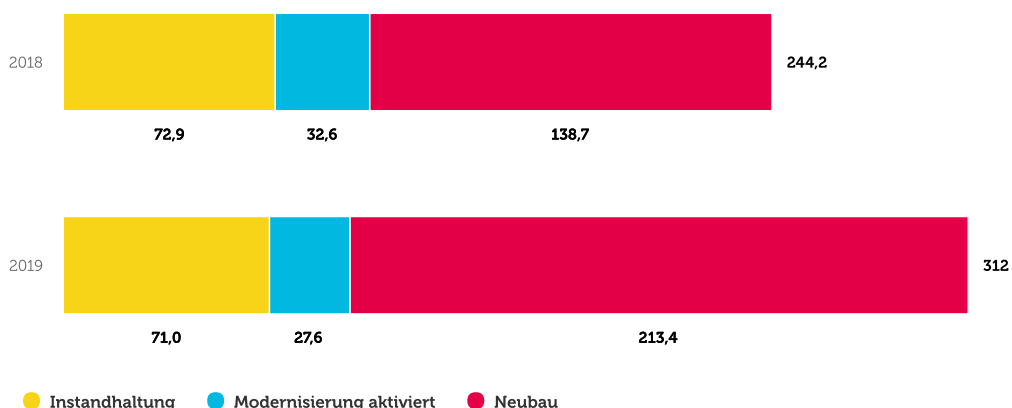
Die Aktivitäten zur Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands wurden in Ergänzung der laufenden/geplanten Instandhaltung portfolioorientiert planmäßig fortgesetzt. Der Fokus der Bautätigkeit lag im Berichtszeitraum weiterhin auf der Vorbereitung und Realisierung umfangreicher energetischer 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 €/m² in Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung investiert. Einige Bauleistungen, insbesondere im investiven Bereich, verschieben sich in das Folgejahr, weshalb der Planwert von 28,07 €/m² unterschritten wurde. In den nächsten fünf Jahren soll die gesamte Instandhaltung weiterhin über 25 €/m² 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
Summe	312,0	244,2	67,8
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 Wärmanlagen 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 Sántisstraße 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 Neubauobjekt entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, das in Planung befindliche Neubauobjekt 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 Neubauobjekt entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, das in Planung befindliche Neubauobjekt 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	
	T €	%	T €	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.267.484	94,5	7.811.734	95,8
Sonstige langfristige Vermögenswerte	287.793	2,6	210.430	2,6
Langfristige Vermögenswerte	10.555.277	97,1	8.022.164	98,4
Kurzfristige Vermögenswerte	68.746	0,6	15.720	0,2
Flüssige Mittel	241.859	2,2	116.006	1,4
Kurzfristige Vermögenswerte	310.605	2,9	131.726	1,6
Konzern-Bilanzsumme	10.865.882	100,0	8.153.890	100,0
Passiva				
Eigenkapital	5.083.491	46,8	4.663.299	57,2
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.663.545	33,7	2.225.466	27,3
Verbindlichkeiten aus Leasing	98.334	0,9	0	0,0
Langfristige Rückstellungen	36.855	0,3	31.102	0,4
Langfristige Schulden	90.437	0,8	36.020	0,4
Passive latente Steuern	1.018.851	9,4	845.611	10,4
Langfristige Schulden	4.908.021	45,2	3.138.200	38,5
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	693.174	6,4	294.095	3,6
Verbindlichkeiten aus Leasing	5.012	0,0	0	0,0
Sonstige kurzfristige Schulden	172.429	1,6	55.111	0,7
Steuerschulden	3.756	0,0	3.186	0,0
Kurzfristige Schulden	874.370	8,0	352.391	4,3
Konzern-Bilanzsumme	10.865.882	100,0	8.153.890	100,0

Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beruht insbesondere auf der ertragswirksamen Fair-Value-Anpassung, aktivierten Modernisierungskosten und Neubaumaßnahmen sowie Ankäufen von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien im Rahmen von Asset Deals und Share Deals. Zum Stichtag 01.12.2019 erwarb die Gewobag ein Portfolio von ADO Properties S.A (5.894 Wohneinheiten, 68 Gewerbeeinheiten) mit einem Wert von 919,7 Mio. €.

Die Zunahme der sonstigen langfristigen Vermögenswerte resultiert vor allem aus einem Anstieg der Sachanlagen durch den Zugang von Nutzungsrechten aus Leasingverträgen, welche nach IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ erstmalig im Geschäftsjahr anzusetzen waren. Korrespondierend dazu wurden in gleicher Höhe Leasingverbindlichkeiten bilanziell erfasst.

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

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus dem Konzerngesamtergebnis von 406 Mio. € (Vorjahr: 1.612,1 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 (IFRS) beträgt 46,8 Prozent (Vorjahr: 57,2 Prozent). Dieser Rückgang ergibt sich vor allem durch die gestiegenen langfristigen Finanzschulden.

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 Schulden resultiert im Wesentlichen aus noch nicht fälligen Kaufpreiszahlungen für Immobilienankäufe und einem höheren passiven Rechnungsabgrenzungsposten für Zuschüsse vom Land Berlin, die auf Basis eines Betrauungsakts gewährt wurden.

Finanzielle Entwicklung

Der Bestand an flüssigen Mitteln laut Vermögenslage belief sich am 31. Dezember 2019 auf 241,9 Mio. € (Vorjahr: 116,0 Mio. €).

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 (IFRS) des Gewobag-Konzerns stieg im Berichtsjahr auf 66,0 Mio. € (Vorjahr: 55,3 Mio. €). Diese Erhöhung 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 Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Zu- und Abschreibungen (EBITDA IFRS) fällt mit 108,5 Mio. € aufgrund höherer Grunderwerbssteuern für Ankaufsobjekte (52,6 Mio. €) niedriger aus als geplant. Bereinigt um diesen Sondereffekt ist das EBITDA im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Da auch das Ergebnis bei einem Zugang von Objekten steigt, 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

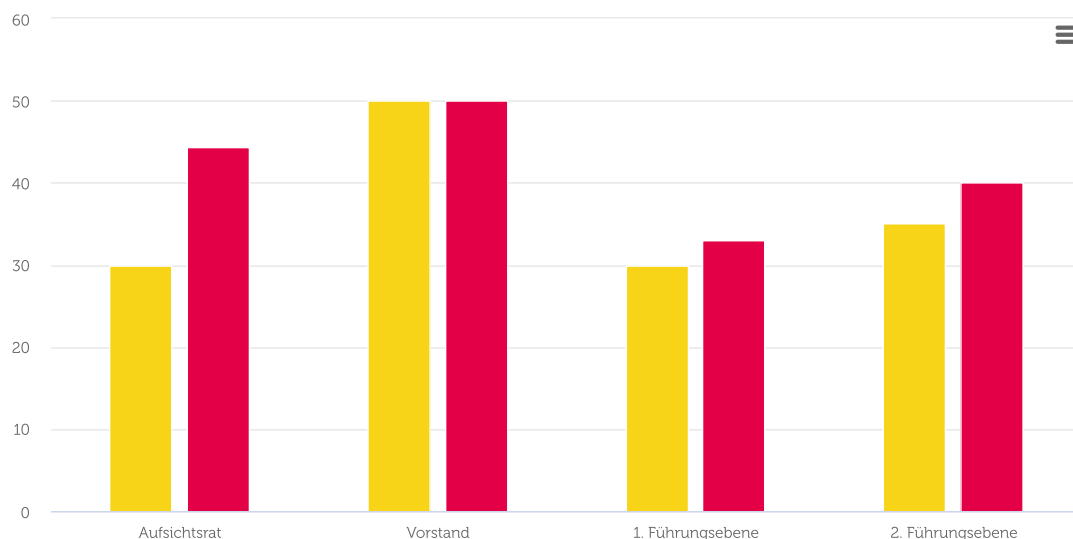
Vorstand

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 Führungsebenen 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 (HGB) aus planmäßigem Geschäft in Höhe von etwa 26 Mio. € sowie ein EBITDA (HGB) 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 (IFRS)

31. Dezember 2019

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva			
Angaben in T €	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	10.267.484	7.811.734
Sachanlagen	D.2	105.503	15.994
Immaterielle Vermögenswerte	D.3	1.077	837
Anteile an assoziierten Unternehmen	D.4	143.497	125.325
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.5	14.836	25.691
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	D.6	22.880	42.583
Langfristige Vermögenswerte		10.555.277	8.022.164
Sonstige Vorräte	D.7	437	456
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	D.6	61.365	8.355
Forderungen aus Ertragsteuern		1.343	1.309
Flüssige Mittel	D.8	241.859	116.006
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	D.9	5.600	5.600
Kurzfristige Vermögenswerte		310.605	131.726
Summe Aktiva		10.865.882	8.153.890
Passiva			
Angaben in T €	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.10	81.665	81.665
Kapitalrücklage	D.10	42.652	32.417
Sonstiges Ergebnis	D.10	106.128	96.468
Gewinnrücklagen	D.10	4.560.452	4.202.500
Nicht beherrschende Anteile	D.11	292.593	250.248
Eigenkapital		5.083.491	4.663.299
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	D.12	3.663.545	2.225.466
Verbindlichkeiten aus Leasing	D.13	98.334	0
Pensionsrückstellungen	D.14	27.984	26.245
Sonstige Rückstellungen	D.15	8.870	4.857
Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	D.16	31.393	22.298
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	D.17	59.044	13.722
Passive latente Steuern	D.19	1.018.851	845.611
Langfristige Schulden		4.908.020	3.138.200
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	D.12	693.174	294.095
Verbindlichkeiten aus Leasing	D.13	5.012	0
Sonstige Rückstellungen	D.15	1.251	1.018
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	D.17	171.178	54.093
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	D.18	3.756	3.186
Kurzfristige Schulden		874.371	352.391
Summe Passiva		10.865.882	8.153.890

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember

2019

Angaben in T €	Anhang	2019	2018
Erlöse aus Vermietung	E.1/5	318.283	293.685
Erlöse aus Betriebskosten	E.1/5	142.613	127.172
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungsbewirtschaftung	E.2	-246.265	-228.236
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung		214.632	192.621
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		176	969
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung		-35	-93
Buchwertabgang		-151	-824
Ergebnis aus dem Verkauf	E.3	-9	53
Erlöse aus sonstigen Leistungen		4.815	5.277
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen		-6.737	-5.904
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	E.4	-1.923	-626
Verwaltungskosten	E.6	-50.733	-41.432
Sonstige betriebliche Erträge		9.605	4.392
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-2.312	-1.893
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.793	-6.890
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	D.4	187	185
Sonstige Steuern	E.7	-55.123	-2.354
Zwischenergebnis [EBITDA]		108.530	144.055
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.8	539.668	1.762.823
Abschreibungen	D.2/3/13	-8.613	-2.967
Ergebnis vor Steuern und Zinsen [EBIT]		639.584	1.903.911
Finanzerträge		352	240
Finanzaufwendungen	E.9	-65.950	-55.338
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen		1.895	1.550
Ergebnis vor Steuern		575.880	1.850.363
Ertragsteuern	E.10	-179.492	-278.676
Konzernergebnis		396.389	1.571.686
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		358.905	1.485.020
Nicht beherrschende Anteile		37.484	86.666



Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

Angaben in T €	Anhang	2019	2018
Konzernergebnis		396.389	1.571.686
Sonstiges Ergebnis			
Davon mit künftiger Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung			
Kumulierte Zeitwertanpassung von derivativen Finanzinstrumenten mit Sicherungsbeziehung	D.16	-9.094	-304
Steuerlatenzen	D.19	2.744	170
Anteil am sonstigen Ergebnis assoziierter Unternehmen	D.4	18.172	40.495
Davon ohne künftige Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen	D.14	-3.096	80
Steuerlatenzen	D.19	934	-24
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		9.660	40.418
Konzerngesamtergebnis		406.049	1.612.104
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		368.565	1.525.438
Nicht beherrschende Anteile		37.484	86.666



Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

in T €	Anhang	2019	2018
Konzerngesamtergebnis		406.049	1.612.104
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	D.2/3/13	8.613	2.967
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.8	-539.668	-1.762.823
Marktwertänderung der Derivate	D.16	9.094	304
Veränderung der Rückstellungen	D.14/15	5.986	-2.356
Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		-25	-146
Zinsaufwendungen / Zinserträge	E.9	65.598	55.098
Sonstige Beteiligungserträge		-1.895	-1.550
Sonstiges Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	D.4	-18.172	-40.495
Ertragsteueraufwand	E.10	179.492	278.676
Ertragsteuerzahlungen		-3.321	-5.757
Veränderungen der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		4.888	952
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		58.241	15.599
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		174.882	152.573
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		-705	-272
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-596.924	-424.022
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen		-596.924	-424.022
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen		-772.200	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-5.736	-54.144
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		1.410	1.951
Erhaltene Beteiligungserträge		1.895	1.550
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-1.372.260	-474.937

in T €	Anhang	2019	2018
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von Finanzkrediten		-64.864	-62.277
Auszahlungen für übrige Tilgungen von Finanzkrediten		-299.580	-49.974
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten		1.759.486	286.541
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-4.921	0
Gezahlte Zinsen		-67.241	-56.495
Erhaltene Zinsen		352	240
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		1.323.232	118.035
Veränderung des Finanzmittelfonds		125.853	-204.329
Zahlungsmittel zum Periodenanfang	F.	116.006	320.335
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		125.853	-204.329
Zahlungsmittel zum Periodenende	F.	241.859	116.006



Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2019

Angaben in T €	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage	Sonstiges Ergebnis	
				Neubewertungs- rücklage für Pensionen	Cash-Flow- Hedge- Rücklage
Eigenkapital zum 01.01.2018	84.458	-2.793	9.126	-4.576	-14.896
Konzernergebnis	0	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	56	-134
Gesamtergebnis	0	0	0	56	-134
Unentgeltliche Einbringung durch den Gesellschafter	0	0	23.291	0	0
Konsolidierungsbedingte Änderungen	0	0	0	0	0
Eigenkapital zum 31.12.2018	84.458	-2.793	32.417	-4.520	-15.030
Eigenkapital zum 01.01.2019	84.458	-2.793	32.417	-4.520	-15.030
Effekte aus der Erstanwendung neuer IFRS-Standards	0	0	0	0	0
Eigenkapital zum 01.01.2019 angepasst	84.458	-2.793	32.417	-4.520	-15.030
Periodenergebnis	0	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-2.162	-6.350
Gesamtergebnis	0	0	0	-2.162	-6.350
Unentgeltliche Einbringung durch den Gesellschafter	0	0	10.235	0	0
Konsolidierungsbedingte Änderungen	0	0	0	0	0
Eigenkapital zum 31.12.2019	84.458	-2.793	42.652	-6.682	-21.380

Angaben in T €	Anteil am sonstigen Ergebnis assoziierter Unternehmen	Gewinnrücklagen	Eigenkapital des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-Eigenkapital
Eigenkapital zum 01.01.2018	75.521	2.717.480	2.864.322	163.582	3.027.904
Konzernergebnis	0	1.485.020	1.485.020	86.666	1.571.686
Sonstiges Ergebnis	40.495	0	40.418	0	40.418
Gesamtergebnis	40.495	1.485.020	1.525.438	86.666	1.612.104
Unentgeltliche Einbringung durch den Gesellschafter	0	0	23.291	0	23.291
Konsolidierungsbedingte Änderungen	0	0	0	0	0
Eigenkapital zum 31.12.2018	116.016	4.202.500	4.413.051	250.248	4.663.299
Eigenkapital zum 01.01.2019	116.016	4.202.500	4.413.051	250.248	4.663.299
Effekte aus der Erstanwendung neuer IFRS-Standards	0	-953	-953	0	-953
Eigenkapital zum 01.01.2019 angepasst	116.016	4.201.547	4.412.098	250.248	4.662.346
Periodenergebnis	0	358.905	358.905	37.484	396.389
Sonstiges Ergebnis	18.172	0	9.660	0	9.660
Gesamtergebnis	18.172	358.905	368.565	37.484	406.049
Unentgeltliche Einbringung durch den Gesellschafter	0	0	10.235	0	10.235
Konsolidierungsbedingte Änderungen	0	0	0	4.861	4.861
Eigenkapital zum 31.12.2019	134.189	4.560.452	4.790.898	292.593	5.083.491

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2019

INHALT

- A Allgemeine Informationen →
 - B Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze →
 - C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden →
 - D Angaben zur Konzernbilanz →
 - E Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung →
 - F Angaben zur Kapitalflussrechnung →
 - G Sonstige Angaben →
 - H Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben →
-

A Allgemeine Informationen

1. Grundlagen des Konzerns

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin mit Sitz in Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin, Deutschland, ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter der Registernummer HRB 3445 eingetragen.

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin – nachfolgend Gewobag genannt – ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns und eine der sechs großen Wohnungsbaugesellschaften im Eigentum des Landes Berlin.

Das Kerngeschäft des Gewobag-Konzerns ist die Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung eigener Wohnungsbestände. Der Konzern bewirtschaftet rund 90.000 Mieteinheiten mit einer klaren Fokussierung auf den Wohnungsmarkt von Berlin.

2. Konzernabschluss

Der Konzernabschluss der Gewobag wurde freiwillig vollumfänglich in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und ergänzend den nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften, mit Ausnahme der Vorschriften zum Konzernlagebericht, erstellt. Mit Datum vom 9. April 2020 wurden auch ein Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 und ein Konzernlagebericht nach den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Mutterunternehmens und aller Tochterunternehmen, aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden die Werte auf Tausend Euro (T €) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

3. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr

Die Gewobag hat im Konzernabschluss 2019 die bereits im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert fortgeführt, soweit keine neuen Standards oder Interpretationen verpflichtend anzuwenden waren.

3.1 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und neuer Interpretationen

Dies ist der erste Konzernabschluss, in dem IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ angewendet wird. Im Folgenden werden die Effekte angegeben, die sich aus der erstmaligen Anwendung neuer oder geänderter Bilanzierungsstandards und Interpretationen ergeben. Außer IFRS 16 führten alle anderen neuen oder geänderten Standards zu keinen wesentlichen Änderungen.

IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

Im Januar 2016 hat der IASB den neuen Bilanzierungsstandard IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ veröffentlicht. Demnach werden ab dem 1. Januar 2019 alle Leasingverhältnisse beim Leasingnehmer in Form von Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten bilanziell erfasst, sofern die Laufzeit mindestens zwölf Monate beträgt und es sich nicht um geringwertige Vermögenswerte handelt. Der Leasinggeber unterscheidet für Bilanzierungszwecke weiterhin zwischen Finanzierungsleasing und Operating Leasing. Die Gewobag ist als Leasinggeber sowie als Leasingnehmer von dem neuen Standard betroffen.

Der neue Leasingstandard IFRS 16 wurde erstmalig zum 01. Januar 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode im Sinne der Übergangsvorschriften angewendet. Dementsprechend wurden die Vergleichsinformationen der Vorjahresperiode nicht angepasst und der kumulierte Effekt aus der Erstanwendung als Anpassung des Eröffnungsbilanzwerts der Gewinnrücklagen erfasst.

Die Gewobag hat als Leasingnehmer folgende Kategorien an Leasingverhältnissen bei den Vertragsanalysen identifiziert, die im Konzernabschluss von Bedeutung sind und aufgrund der Erstanwendung des Standards zur Bilanzierung von Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten führen: Erbbaurechtsverträge, Gewerbemietverträge, Pachtverträge, Kfz-Leasing und Leasingverträge über Messgerätetechnik.

Insgesamt wurden zum 01. Januar 2019 Leasingverbindlichkeiten und korrespondierend dazu Nutzungsrechte in Höhe von 108,2 Mio. € bilanziell erfasst. Ausgehend von den operativen Leasingverpflichtungen zu 31. Dezember 2018 ergab sich die folgende Überleitung auf den Eröffnungsbilanzwert der Leasingverbindlichkeiten zum 01. Januar 2019:

Angaben in T €	01.01.2019
Operative Leasingverpflichtungen zum 31.12.2018	91.396
Leasingverpflichtungen aus Verlängerungsoptionen, die mit hinreichender Sicherheit ausgeübt werden	47.806
Operative Leasingverpflichtungen ab 01.01.2019	22.491
Abzinsung	-53.453
Barwert Leasingverbindlichkeiten durch Erstanwendung IFRS 16 zum 01.01.2019	108.239

Die Leasingverbindlichkeiten wurden unter Anwendung laufzeitabhängiger Grenzfremdkapitalzinssätze zum 01. Januar 2019 abgezinst. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz betrug 1,46 Prozent.

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die Konzernöffnungsbilanz zum Umstellungszeitpunkt dargestellt:

Angaben in T €	01.01.2019
Aktiva	
Langfristige Vermögenswerte	
Nutzungsrechte – als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	16.474
Nutzungsrechte – Sachanlagen	91.766
Gesamt	108.239
Passiva	
Eigenkapital	
Gewinnrücklagen	-953
Langfristige Schulden	
Verbindlichkeiten aus Leasing	103.321
Passive latente Steuern	953
Kurzfristige Schulden	
Verbindlichkeiten aus Leasing	4.918
Gesamt	108.239

Die Nutzungsrechte wurden überwiegend – mit Ausnahme von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien – in der Bilanzposition Sachanlagen ausgewiesen. Hinsichtlich der Effekte aus der Erstanwendung des IFRS 16 auf die Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2019 wird auf den Abschnitt [D.13 „Leasingverhältnisse“](#) → verwiesen.

Bei der Bilanzierung von Leasingverhältnissen aus Leasinggebersicht bleibt weiterhin die Unterscheidung zwischen Finanzierungsleasing und Operating-Leasing bestehen. Der Konzern vermietet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Vermietung schließt bei im Eigentum befindlichen Vermögenswerten auch die Vermietung von Nutzungsrechten an Vermögenswerten im Rahmen des Mietverhältnisses mit ein. Der Konzern hat diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnis eingestuft. Die Einstufung der Untermietverträge erfolgte auf Grundlage des Nutzungsrechts und nicht auf Basis des zugrundeliegenden Vermögenswerts.

Die Erlöse aus den Betriebskostenarten Grundsteuer und Gebäudeversicherung fallen mangels Übertragung von Leistungen auf den Leasingnehmer unter die sonstigen Komponenten des Dauerschuldverhältnisses (keine Lease- oder Servicekomponente). Dieser Anteil wird daher gesondert nach den einschlägigen Vorschriften des IFRS 15 erfasst.

Weiterführende Informationen zur Bilanzierung von Leasingverträgen sind im Kapitel zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und zur Erläuterung der Leasingverhältnisse im Gewobag Konzern enthalten (siehe Abschnitt [C.17](#) → und [D.13 „Leasingverhältnisse“](#) →).

IFRIC 23 „Unsicherheit bezüglich der ertragssteuerlichen Behandlung“

IFRIC 23 stellt die Anwendung von Ansatz- und Bewertungsvorschriften des IAS 12, wenn Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung besteht, klar. Für den Ansatz und die Bewertung sind Schätzungen und Annahmen zu treffen, z. B. ob eine Einschätzung gesondert oder zusammen mit anderen Unsicherheiten vorgenommen wird, ob ein wahrscheinlicher oder erwarteter Wert für die Unsicherheit herangezogen wird und ob Änderungen im Vergleich zur Vorperiode eingetreten sind. Das Entdeckungsrisiko ist für die Bilanzierung unsicherer Bilanzpositionen unbeachtlich. Die Bilanzierung erfolgt unter der Annahme, dass die Steuerbehörden den fraglichen Sachverhalt untersuchen und ihnen alle relevanten Informationen vorliegen.

Zu den genannten Schätzungen, Annahmen sowie Ermessensentscheidungen sind jeweils Anhangangaben zu machen. Zudem sind Angaben zu potenziellen Auswirkungen der Unsicherheit als steuerbezogene Eventualverbindlichkeit nach IAS 12.88 zu machen.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen zu IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“

Die Änderungen enthalten eine Klarstellung, dass IFRS 9 auf langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden ist, deren Bilanzierung nicht nach der Equity-Methode erfolgt.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen zu IFRS 9 „Finanzinstrumente“

Die Anpassungen betreffen eine begrenzte Anpassung der für die Klassifikation von finanziellen Vermögenswerten relevanten Beurteilungskriterien. Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung dürfen unter bestimmten Voraussetzungen zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis anstatt erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen zu IAS 19 „Planänderungen, -kürzungen und Abgeltung“

Nach IAS 19 sind die Pensionsverpflichtungen bei Planänderungen, -kürzungen und -abgeltungen auf Basis aktualisierter Annahmen zu bewerten.

Die Änderung stellt klar, dass nach einem solchen Ereignis der Dienstzeitaufwand und die Nettoszinsen für den Rest der Periode auf Basis aktualisierter Annahmen zu berücksichtigen sind.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Jährliche Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2015 bis 2017)

Der IASB hat im Dezember 2017 die jährlichen Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2015 bis 2017) veröffentlicht. Die Verbesserungen betreffen Klarstellungen für die Standards IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“, IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“, IAS 12 „Ertragssteuern“ und IAS 23 „Fremdkapitalkosten“.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Darüber hinaus haben sich im Geschäftsjahr 2019 keine Änderungen aus erstmalig anzuwendenden IFRS oder IFRIC ergeben, die wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

3.2 Nicht vorzeitig angewandte Standards und Interpretationen

Für die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen, die verpflichtend erst in späteren Geschäftsjahren anzuwenden sind, plant die Gewobag keine frühzeitige Anwendung. Soweit nicht anders angegeben, werden die Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse derzeit geprüft.

Von der Europäischen Union bereits anerkannte Änderungen (Endorsement)

Änderungen zu IAS 1 und IAS 8 „Definition von Wesentlichkeit“

Mit den Änderungen wird in den IFRS ein einheitlicher und genauer umrissener Definitionsbegriff der Wesentlichkeit von Abschlussinformationen geschaffen und durch begleitende Beispiele ergänzt. In diesem Zusammenhang findet eine Harmonisierung der Definitionen aus dem Rahmenkonzept, IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“, IAS 8 „Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler“ und dem IFRS Practice Statement 2 „Making Materiality Judgements“ statt. Die Änderungen sind zum 1. Januar 2020 erstmalig anzuwenden.

Die Gewobag analysiert derzeit mögliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen am Rahmenkonzept für die Aufstellung und Darstellung von Abschlüssen

Der IASB hat im März 2018 eine neu überarbeitete Fassung des Rahmenkonzepts veröffentlicht. Die Überarbeitung des Rahmenkonzepts erstreckte sich insbesondere auf ein neues Kapitel zur Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, Leitlinien für die Abbildung der Ertragslage, überarbeitete Definitionen für Vermögenswert und Schuld sowie Klarstellungen zur Bedeutung der Rechenschaftsfunktion und dem Vorsichtsprinzip im Kontext der Zwecksetzung der IFRS-Rechnungslegung. Die aktualisierten Querverweise auf das neu überarbeitete Rahmenkonzept in den entsprechenden Standards und Interpretationen sind ab dem 1. Januar 2020 anzuwenden.

Die Gewobag analysiert derzeit mögliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Von der Europäischen Union noch nicht anerkannte Änderungen (Endorsement ausstehend)

Änderungen zur IFRS 3 „Definition eines Geschäftsbetriebs“

Mit der Änderung stellt das IASB klar, dass ein Geschäftsbetrieb eine Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten umfasst, die mindestens einen Ressourceneinsatz (Input) und einen substanziellen Prozess beinhalten, die dann zusammen signifikant zur Fähigkeit beitragen, Leistungen (Output) zu produzieren. Weiterhin wird im Hinblick auf die Leistungen nun auf die Erbringung von Waren und Dienstleistungen an Kunden abgestellt. Der Verweis auf Kostenreduktionen entfällt. Die neuen Vorschriften enthalten darüber hinaus auch einen optionalen „Konzentrationstest“, der eine vereinfachte Identifikation eines Geschäftsbetriebs ermöglichen soll. Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – auf Unternehmenszusammenschlüsse, bei denen der Erwerbszeitpunkt am oder nach dem 1. Januar 2020 liegt, anzuwenden.

Die Gewobag geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

Änderungen zu IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“, IFRS 9 „Finanzinstrumente“, IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“, IFRS 4 „Versicherungsverträge“ und IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

Die Änderungsvorschläge hinsichtlich bestehender Unsicherheiten im Zusammenhang mit der IBOR-Reform betreffen bestimmte Hedge-Accounting Vorschriften und sollen die gegenwärtige Fortführung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften gewährleisten. Die Vorschläge beinhalten weiterhin zusätzliche Anhangangaben über die möglichen Auswirkungen der IBOR-Reform.

Die Gewobag analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

IFRS 17 „Versicherungsverträge“

IFRS 17 ersetzt IFRS 4 und macht damit erstmals einheitliche Vorgaben für den Ansatz, die Bewertung und die Darstellung von Anhangangaben zu Versicherungsverträgen, Rückversicherungsverträgen sowie Investmentverträgen mit ermessensabhängiger Überschussbeteiligung. IFRS 17 ist – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – verpflichtend auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen.

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

Der IASB und das IFRIC IC haben im Berichtsjahr sowie bis zur Freigabe des Konzernabschlusses keine weiteren Verlautbarungen und Änderungen von Standards veröffentlicht, die einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

4. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses unter Beachtung der IFRS erfordert, dass Annahmen und Ermessensentscheidungen getroffen und Schätzungen verwendet werden, welche die Zukunft betreffen und die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten auswirken.

Grundlage dieser Annahmen, Ermessensentscheidungen und Schätzungen bilden insbesondere Erfahrungen aus der Vergangenheit sowie weitere relevante Faktoren. Die tatsächlichen Werte können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Aufgrund der mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundenen Unsicherheit besteht das Risiko, dass zukünftig wesentliche Anpassungen der Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden vorgenommen werden müssen. Durch die Unternehmensleitung erfolgt eine regelmäßige Überprüfung der den Annahmen und Schätzungen zugrundeliegenden Faktoren. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis erfolgswirksam berücksichtigt. Die Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Faktoren:

- Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt auf Basis diverser Parameter, wie der Lage und Objektqualität, Erwartungen bzgl. Mietenentwicklung, Leerständen, Instandhaltungskosten sowie Diskontierungszinssätzen. Diese Bewertungsparameter betreffen zukünftige Erwartungen und unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven wie negativen Wertentwicklungen führen können. Ferner unterliegt die Wertentwicklung des Immobilienportfolios der Gewobag der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage.
- Die Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern. Latente Steuern werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit der künftigen Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche zukünftige steuerliche Ergebnissituation und damit die Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung abweichen.
- Den Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen. Bei den Rückstellungen für Pensionen sind der Diskontierungsfaktor sowie weitere Trendannahmen wesentliche Bewertungsparameter.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat das Management folgende Wahlrechts- und Ermessensausübungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen können:

- Bei erstmaliger bilanzieller Erfassung von Immobilien muss das Management festlegen, ob diese Immobilien als Investment Properties oder selbstgenutzte Immobilien klassifiziert werden. Die Klassifizierung bestimmt die Folgebewertung dieser Vermögenswerte.
- Die Gewobag bewertet als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- Die Kriterien zur Beurteilung, in welche Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.

B Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der Gewobag werden neben der Muttergesellschaft alle Tochterunternehmen (beherrschte Beteiligungsunternehmen) im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen. Die Gewobag beherrscht ein Unternehmen, wenn sie schwankenden Renditen aus ihrem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels ihrer Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen sind im Konzernabschluss ab dem Zeitpunkt enthalten, an dem die Beherrschung beginnt und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung endet.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden im Rahmen von Share Deals insgesamt 22 neue Gesellschaften erworben und im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Gewobag einbezogen. Es handelt sich nicht um Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3. Die bilanzielle Abbildung erfolgte als Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die folgende Darstellung gibt einen Überblick über die Zeitpunkte der Erstkonsolidierung:

Name und Sitz erworbener vollkonsolidierter Gesellschaften	Erstkonsolidierungszeitpunkte
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG, Berlin	01.01.2019
Pallaseum Wohnbauten KG, Berlin	01.01.2019
GE Phoenix Invest GmbH, Berlin ¹⁾	01.01.2019
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG, Berlin	04.03.2019
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH, Berlin	01.04.2019
ZS / Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, 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
Von der ADO Properties S.A. erworbene Gesellschaften:	
Galim 1 Grundstücks GmbH, Berlin ²⁾	01.12.2019
Galim 2 Grundstücks GmbH, Berlin ²⁾	01.12.2019
Galim 3 Grundstücks GmbH, Berlin ²⁾	01.12.2019
Ofek 1 Grundstücks GmbH, Berlin ²⁾	01.12.2019
Ofek 2 Grundstücks GmbH, Berlin ²⁾	01.12.2019
Ofek 3 Grundstücks GmbH, Berlin ²⁾	01.12.2019
Ofek 4 Grundstücks GmbH, Berlin ²⁾	01.12.2019
Ofek 5 Grundstücks GmbH, Berlin ²⁾	01.12.2019
Shemesh Grundstücks GmbH, Berlin ²⁾	01.12.2019

1) Verschmelzung auf die Gewobag zum 01.01.2019

2) 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:

Angaben in Mio. €	Von ADO Properties S.A. erworbenes Portfolio („State“)	Projektentwicklungs- gesellschaften und Immobilienfonds	Summe
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	927,1	308,9	1.236,0
Forderungen und sonstige Aktiva	2,2	7,4	9,6
Flüssige Mittel	9,8	10,7	20,5
Summe Vermögenswerte	939,1	327,0	1.266,1
Finanzverbindlichkeiten	348,2	76,7	424,9
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	6,8	3,1	9,9
Summe Schulden	355,0	79,8	434,8

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

Zusammen mit der im Vorjahr erworbenen BOG 20 GmbH, Berlin, wurde die im Geschäftsjahr 2019 erworbene GE Phoenix Invest GmbH, Berlin, durch eine konzerninterne Verschmelzung zum 01.01.2019 auf die Gewobag beendet.

Zum 31.12.2019 wurden damit insgesamt 35 (Vorjahr: 23) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

Eine Übersicht der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Aufstellung des Anteilsbesitzes.

2. Konsolidierungsmethoden

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden – unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden Nettovermögen, bewertet zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value), verrechnet werden.

Alle konzerninternen Salden, Transaktionen, Erträge, Aufwendungen, Gewinne und Verluste, die im Buchwert von Vermögenswerten enthalten sind, werden in voller Höhe eliminiert.

Nicht beherrschende Anteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom Eigenkapital, das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt.

C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Umsatzkostenverfahren angewendet.

1. Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Eine Reihe von Rechnungslegungsmethoden und Angaben des Konzerns verlangen die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte für finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts eines Vermögenswerts oder einer Schuld berücksichtigt der Konzern bestimmte Merkmale des Vermögenswerts oder der Schuld (bspw. Zustand und Standort des Vermögenswerts oder Verkaufs- und Nutzungsbeschränkungen), wenn Marktteilnehmer diese Merkmale bei der Preisfestlegung für den Erwerb des jeweiligen Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld zum Bewertungsstichtag ebenfalls berücksichtigen würden. Im vorliegenden Konzernabschluss wird der beizulegende Zeitwert für die Bewertung und/oder die Angabepflichten grundsätzlich auf dieser Grundlage ermittelt.

Der beizulegende Zeitwert ist jedoch nicht immer als Marktpreis verfügbar. Häufig muss er auf Basis verschiedener Bewertungsparameter ermittelt werden. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit beobachtbarer Parameter und der Bedeutung dieser Parameter für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts im Ganzen wird der beizulegende Zeitwert den Hierarchiestufen 1, 2 oder 3 zugeordnet. Die Unterteilung erfolgt nach folgender Maßgabe:

Stufe 1: Notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Schulden

Stufe 2: Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt (das heißt als Preis) oder indirekt (das heißt als Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen

Wenn die zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes eines Vermögenswertes oder einer Schuld verwendeten Inputfaktoren in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie eingeordnet werden können, wird die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in ihrer Gesamtheit der Stufe der Fair Value-Hierarchie zugeordnet, die dem niedrigsten Inputfaktor entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Weitere Informationen zu den Annahmen bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte sind in den nachstehenden Anhangangaben enthalten:

[Anhangangabe D.1](#) → – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

[Anhangangabe D.16](#) → – Derivative Finanzinstrumente in Sicherungsbeziehung

2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind definiert als Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Dazu zählen Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurechte), unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Nutzungsrechte an bebauten Grundstücken (Erbbaurechte) im Sinne des IFRS 16, die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen.

Zum Zeitpunkt des Zugangs werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich der Transaktionskosten bewertet. Bei Einbringungsgrundstücken vom Land Berlin erfolgt die Zugangsbewertung auf Grundlage der aktuellen Verkehrswerte, vermindert um die Belastungen durch die eingegangene Verpflichtung gegenüber dem Land Berlin zur vergünstigten Vermietung sowie um mögliche Altlastenbelastungen der Grundstücke gemäß Voruntersuchungen durch Sachverständige. Die Folgebewertung erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value). Gewinne und Verluste, die aufgrund einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entstehen, werden im Ergebnis derjenigen Periode erfolgswirksam berücksichtigt, in der sie entstanden sind.

Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition hergestellt werden, werden während ihrer Erstellungsphase ebenfalls grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Ist dieser aufgrund noch nicht erfolgter Vermietung noch nicht verlässlich ermittelbar, werden diese Immobilien zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Für ein im Geschäftsjahr 2019 von der ADO Properties S.A. erworbenes Immobilienportfolio ist die Bewertung durch einen externen Sachverständigen – der CBRE GmbH – erfolgt. Die Ermittlung des Fair Values erfolgt grundsätzlich aber intern durch die Gewobag nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Verfahren).

- Im DCF-Verfahren werden für jede Wirtschaftseinheit, bezogen auf den Bewertungsstichtag, die Nettobeträge der künftigen Zahlungsüberschüsse ermittelt, abgezinst und ein Gesamtbarwert nach der Methode der Ermittlung diskontierter Cashflows abgeleitet. Die Barwertermittlung ist bei der Gewobag als Zwei-Phasen-Modell angelegt. Die Einzelplanung der periodischen Zahlungsüberschüsse erfolgt über einen Zeitraum von zehn Jahren (Detailplanungszeitraum). Über diesen Zeitraum hinaus wird ein einwertiger, als nachhaltig betrachteter Zahlungsüberschuss für die ewige Rente ermittelt, aus welchem ein auf den Endzeitpunkt des Detailplanungszeitraums bezogener Rentenbarwert berechnet wird. Dieser wird auf den Bewertungsstichtag diskontiert und den Barwerten des Detailplanungszeitraumes hinzugerechnet.
- Zur Ableitung einzelner Parameterwerte wird auf ein marktorientiertes und typisiertes Immobilienrating zurückgegriffen. Je Wirtschaftseinheit werden in den Dimensionen Vermietungserfolg, Objekteigenschaften und Standorteigenschaften Punktwerte ermittelt, die für die risikoadjustierte Modellierung der objektkonkreten Cashflows verwendet werden.
- Grundsätzlich können der Kapitalmarkt oder der Immobilienmarkt Quelle des für die Immobilienbewertung adäquaten Diskontierungszinssatzes sein. Die Gewobag bedient sich der Ableitung aus dem Immobilienmarkt, da aufgrund mangelnder Verfügbarkeit und Validität der notwendigen Daten eine Ableitung aus dem Kapitalmarkt derzeit nicht möglich ist. Ein auf der Basis des Immobilienmarktes abgeleiteter Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktveränderungen analog einer Ableitung des Diskontierungszinssatzes auf der Grundlage des Kapitalmarktes unter Berücksichtigung von spezifischen Risikozuschlägen, die sich aus dem Marktgeschehen ergeben. Der theoretisch mögliche Mindestdiskontierungssatz der Gewobag liegt bei 4,20 Prozent. Immobilienmarkt- und objektspezifische Risiken beim Cashflow eines Objekts wurden durch entsprechende Zuschläge auf den Diskontierungssatz abgebildet.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne und Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden erfolgswirksam im Jahr der Stilllegung oder des Abgangs in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

3. Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich aktivierungspflichtiger Kosten für Rückbauverpflichtungen abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungen angesetzt. Nachträgliche Ausgaben werden nur aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der mit den Ausgaben verbundene künftige wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird. Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegt die geschätzte Nutzungsdauer der Vermögenswerte zugrunde, die in Abhängigkeit vom Anlagegut drei bis 15 Jahre betragen.

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und in der Periode, in der der Posten ausgebucht wird, erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

4. Immaterielle Vermögenswerte

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen angesetzt. Diese betreffen im Wesentlichen Lizenzen für EDV-Software und Nutzungsrechte. Die Abschreibungen erfolgen linear unter Zugrundelegung einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren bei Lizenzen für EDV-Software bzw. 10 Jahren bei den Nutzungsrechten. Im Falle einer Wertminderung erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer, zu denen Markenrechte zählen, werden nicht planmäßig abgeschrieben. Bei diesen Vermögenswerten wird mindestens einmal jährlich für den einzelnen Vermögenswert eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt.

5. Anteile an assoziierten Unternehmen

Anteile an assoziierten Unternehmen werden gemäß IAS 28 von dem Zeitpunkt, ab dem die Kriterien eines assoziierten Unternehmens erfüllt sind, nach der Equity-Methode bewertet.

Bei der Equity-Methode werden die Anteile an assoziierten Unternehmen zunächst mit den Anschaffungskosten angesetzt. Beim Anteilserwerb ist eine positive Differenz zwischen den Anschaffungskosten des Anteils und dem Anteil des Unternehmens am beizulegenden Nettozeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des Beteiligungsunternehmens als Geschäfts- oder Firmenwert im Buchwert des Anteils zu bilanzieren, ein negativer Unterschiedsbetrag ist als Ertrag bei der Bestimmung des Anteils des Unternehmens am Gewinn oder Verlust des assoziierten Unternehmens in der Periode, in der der Anteil erworben wurde, zu erfassen.

In der Folge erhöht oder verringert sich der Buchwert der Anteile entsprechend dem Anteil des Eigentümers am Gewinn oder Verlust des Beteiligungsunternehmens einschließlich der Effekte aus der Fortschreibung der Wertansätze der beim Anteilserwerb identifizierten Vermögenswerte und Schulden. Der Anteil des Eigentümers am Gewinn oder Verlust des Beteiligungsunternehmens wird in dessen Gewinn oder Verlust ausgewiesen. Vom Beteiligungsunternehmen empfangene Ausschüttungen vermindern den Buchwert der Anteile.

Der Abschluss des assoziierten Unternehmens, der für die Anwendung der Equity-Methode herangezogen wird, wird nach den vom Anteilseigner angewendeten Rechnungslegungsmethoden erstellt.

6. Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalzinsen werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen. Zinsaufwendungen werden unter Berücksichtigung etwaiger Transaktionskosten und Disagien nach der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst. Aus Wesentlichkeitsgründen werden auf im Bau befindliche als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und dafür geleistete Anzahlungen keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

7. Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

Die nichtfinanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte und Vorräte. Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Cashflows, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind – dann erfolgt der Vergleich auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit.

Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben. Wertminderungsaufwendungen werden erfolgswirksam in den Aufwandskategorien erfasst, die der Funktion des wertgeminderten Vermögenswerts im Unternehmen entsprechen.

Für Vermögenswerte wird zu jedem Bilanzstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des Vermögenswerts auf seinen erzielbaren Betrag erhöht. Dieser Betrag darf jedoch nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben würde, wenn in den früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird im Periodenergebnis erfasst.

8. Finanzielle Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und ausgegebene Schuldverschreibungen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem sie entstanden sind, angesetzt. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird.

Ein finanzieller Vermögenswert (außer einer Forderung aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente) oder eine finanzielle Verbindlichkeit wird beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Bei einem Posten, der nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, kommen hierzu die Transaktionskosten, die direkt seinem Erwerb oder seiner Ausgabe zurechenbar sind. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet.

Bei der erstmaligen Erfassung wird ein finanzieller Vermögenswert, in Abhängigkeit vom Geschäftsmodell und den Eigenschaften der vereinbarten Zahlungsströme, einer der Bewertungskategorien des IFRS 9 zugeordnet:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (amortised cost, AC)
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (fair value through profit or loss, FVTPL)
- erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (fair value through other comprehensive income, FVOCI)

Finanzielle Vermögenswerte werden nach der erstmaligen Erfassung nicht reklassifiziert, es sei denn, der Konzern ändert sein Geschäftsmodell zur Steuerung der finanziellen Vermögenswerte. In diesem Fall werden alle betroffenen finanziellen Vermögenswerte am ersten Tag der Berichtsperiode reklassifiziert, die auf die Änderung des Geschäftsmodells folgt.

Die in der Konzernbilanz der Gewobag erfassten Forderungen und sonstigen Vermögenswerte werden der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ zugeordnet. Dabei handelt es sich um nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden diese Posten der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode folgebewertet. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden durch Wertminderungsaufwendungen gemindert.

Bereits bei der Ersterfassung eines finanziellen Vermögenswerts ist nach IFRS 9 eine Risikovorsorge für erwartete Kreditrisiken zu bilden. Die Gewobag wendet für Forderungen aus der Vermietung den vereinfachten Wertminderungsansatz an, nach dem eine Wertberichtigung auf Portfoliobasis in Höhe des erwarteten Kreditrisikos über die Gesamtlaufzeit gebildet wird. Für die übrigen finanziellen Vermögenswerte wird der allgemeine Wertminderungsansatz angewendet.

Ergeben sich darüber hinaus bei der Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte erkennbare Einzelrisiken, dann werden für diese Positionen angemessene einzelfallbezogene Wertberichtigungen vorgenommen. Eine Wertberichtigung bei Forderungen und sonstigen Vermögenswerten wird dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind (z. B. erhebliche Zahlungsverzögerungen beim Schuldner oder Eröffnung eines Insolvenzverfahrens). Die Höhe der Wertberichtigung bemisst sich auf Basis von Erfahrungswerten als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus dieser Forderung. Für die Wertberichtigungen wird ein gesondertes Wertberichtigungskonto genutzt; auf diesem Konto erfasste Beträge werden ausgebucht, sobald sich herausstellt, dass ein endgültiger Wertausfall des Kredits oder der Forderung vorliegt. Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert ausgelaufen sind.

Die sich aus der Folgebewertung ergebenden Zinserträge und Wertminderungen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Ein Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung wird erfolgswirksam erfasst.

Die derivativen Finanzinstrumente mit Sicherungszusammenhang (Zinsswaps) werden unabhängig davon, ob sie als effektive oder nicht effektive Sicherungsinstrumente klassifiziert werden, zum beizulegenden Zeitwert auf Basis marktwertbasierter Bewertungsmodelle bewertet.

Darüber hinaus existieren bei der Gewobag Eigenkapitalinstrumente in Form von Beteiligungen, bei denen kein maßgeblicher Einfluss auf die Geschäftsführung besteht. Für diese sonstigen finanziellen Vermögenswerte, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, hat die Gewobag das Wahlrecht ausgeübt, dass alle Wertänderungen erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst werden. Die Folgebewertung muss bei diesen finanziellen Vermögenswerten grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert erfolgen, jedoch ergeben sich nach derzeitiger Beurteilung keine wesentlichen Abweichungen zwischen den Anschaffungskosten und den beizulegenden Zeitwerten. Dividenden aus diesen Beteiligungen werden als Ertrag im Gewinn oder Verlust erfasst, es sei denn, die Dividende stellt offensichtlich eine Deckung eines Teils der Kosten des Investments dar. Andere Nettogewinne oder -verluste werden im sonstigen Ergebnis erfasst und nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

Im Geschäftsjahr existieren keine erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte.

9. Vorräte

Die Zugangsbewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten.

10. Flüssige Mittel

Die Zahlungsmittel in der Konzernbilanz umfassen den Kassenbestand und die Bankguthaben. Mietkautionen und Treuhandkonten werden nicht bilanziert, da die Gewobag über diese nicht verfügen kann und entsprechende Rückgabeverpflichtungen bestehen.

11. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Gewobag bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Eigentumsübergang erst später erfolgt. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und dem Verkaufspreis.

Die Verkaufstätigkeit wird durch das vom Aktionär Land Berlin beschlossene Verkaufsmoratorium von Mietwohnungen und von Flächen, die für den Wohnungsneubau in Berlin geeignet sind, beeinflusst. Gewerbeeinheiten und Flächen in Brandenburg sind hiervon nicht betroffen.

12. Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL) eingestuft und bewertet. Eine finanzielle Verbindlichkeit wird der Bewertungskategorie FVTPL zugeordnet, wenn sie als zu Handelszwecken gehalten eingestuft wird, ein Derivat ist oder beim Erstanfang als ein solches designiert wird.

Finanzielle Verbindlichkeiten der Bewertungskategorie FVTPL werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet und Nettogewinne oder -verluste, einschließlich Zinsaufwendungen, im Gewinn oder Verlust erfasst.

Andere finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode bewertet. Zinsaufwendungen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden ebenfalls im Gewinn oder Verlust erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IFRS 9 werden von der Gewobag entweder

- als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten (amortised cost) bewertet werden, oder
- als derivative finanzielle Verbindlichkeiten, die die Voraussetzungen eines effektiven Sicherungsgeschäfts erfüllen und daher keiner Bewertungskategorie des IFRS 9 zugeordnet werden,

klassifiziert.

13. Finanzverbindlichkeiten

Darlehen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden, sowie im Rahmen von Amortisationen.

14. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden sie unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden, sowie im Rahmen von Amortisationen.

15. Rückstellungen für Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Pensionsrückstellungen werden für Verpflichtungen (Renten-, Invaliditäts-, Witwen- und Witwerrenten- sowie Waisenrentenleistungen) aus Anwartschaften und aus laufenden Leistungen an berechnigte aktive und ehemalige Mitarbeiter sowie deren Hinterbliebene gebildet.

Die Aufwendungen für die im Rahmen der leistungsorientierten Pläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden ergebnisneutral im sonstigen Periodenergebnis in der Aufstellung der erfassten Erträge und Aufwendungen erfasst. Der Aufwand aus der Aufzinsung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Finanzaufwendungen“ erfasst.

Nach den vorstehenden Grundsätzen wurden auch Rückstellungen für mittelbare Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern, die Versorgungsansprüche im Wesentlichen über die Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung (Ufba) erworben haben, bewertet.

Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen (Defined Contribution Plans) zahlt die Gewobag aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Über die Zahlung der Beiträge hinaus bestehen für den Konzern keine weiteren Leistungsverpflichtungen.

16. Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen werden angesetzt für gegenwärtig bestehende rechtliche oder faktische Außenverpflichtungen und soweit es wahrscheinlich ist, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einem Abfluss von Ressourcen führen wird und die Höhe der Rückstellung verlässlich bestimmbar ist.

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs am Bilanzstichtag. Dabei wurden die der Verpflichtung zugrunde liegenden Risiken und Unsicherheiten in die Schätzung einbezogen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit einem risiko- und laufzeitadäquaten Zinssatz abgezinst.

17. Leasingverhältnisse

Der ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwendende neue Leasingstandard IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ ersetzt insbesondere den bisherigen Leasingstandard IAS 17 „Leasingverhältnisse“ und führt für Leasingnehmer nur noch ein einziges Bilanzierungsmodell (Right-of-Use-Modell) ein, wonach grundsätzlich alle Leasingverhältnisse in der Bilanz anzusetzen sind. Die bisherige Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnissen bleibt lediglich für die Bilanzierung beim Leasinggeber erhalten.

Als Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 sind alle Verträge anzusehen, die dem Gewobag Konzern das Recht einräumen, die Nutzung eines identifizierbaren Vermögenswerts über einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt kontrollieren zu können.

Für solche Leasingverträge, die ein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen diskontiert mit dem laufzeitäquivalenten Grenzfremdkapitalzinssatz angesetzt. Korrespondierend dazu werden als Vermögenswert Nutzungsrechte an den Leasingobjekten (Right-of-Use Assets) in der Höhe der Leasingverbindlichkeit zuzüglich etwaiger Vorauszahlungen oder direkt zurechenbarer Initialkosten bilanziert.

Die Leasingverbindlichkeiten werden finanzmathematisch fortentwickelt. Sie erhöhen sich um die periodischen Zinsaufwendungen und vermindern sich in Höhe der geleisteten Leasingzahlungen.

Die Nutzungsrechte werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert. Nutzungsrechte an Vermögenswerten, welche die Definition von zur Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40) erfüllen, werden seit dem Erstanwendungszeitpunkt zum Fair Value entsprechend den Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

Änderungen der Leasinglaufzeit oder der Höhe der Leasingzahlungen führen zu einer Neuberechnung des Barwerts und damit zu einer Anpassung von Leasingverbindlichkeit und Nutzungsrecht.

Zeiträume aus einseitig eingeräumten Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen werden auf Einzelfallbasis beurteilt und nur dann berücksichtigt, wenn deren Inanspruchnahme – etwa aufgrund von wirtschaftlichen Anreizen – hinreichend wahrscheinlich ist.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse (weniger als zwölf Monate) oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Die Gewobag übt das Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden. Leasingverträge, die vertragsgemäß innerhalb des Geschäftsjahres 2019 ausliefen, wurden wie kurzfristige Leasingverhältnisse behandelt und dementsprechend nicht bilanziert. Ferner nutzt der Konzern die Erleichterung hinsichtlich des Verzichts auf die Trennung von Leasing- und Nicht-Leasingkomponenten bei Kfz-Leasingverträgen.

Leasingzahlungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen, aus Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert sowie aus Leasingverträgen, die kein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden als Aufwendungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

Die Mietverträge, welche die Gewobag mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden unverändert als Operating Leasing eingestuft. Der Konzern ist damit Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingverhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltungen über als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, aus denen der überwiegende Teil der Erträge erzielt wird.

18. Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird, und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

18.1 Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden

Die Umsatzerlöse aus Gütern oder Dienstleistungen werden mit Übergang der Kontrolle von der Gewobag auf den Kunden zeitpunkt- oder zeitraumbezogen nach Erfüllung der Leistungsverpflichtung mit dem Betrag bilanziert, auf den der Konzern erwartungsgemäß Anspruch hat. Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden erzielt der Konzern insbesondere aus der Abrechnung von Betriebskosten. Bei den Erlösen aus Betriebskosten tritt der Konzern in Bezug auf zugesagte Leistungen gegenüber dem Mieter als primär Verantwortlicher auf und trägt das Vorratsrisiko (Prinzipal).

18.2 Mieterträge

Mieterträge werden monatlich unter Abzug von Erlösschmälerungen linear über die Vertragslaufzeit erfasst.

18.3 Verkauf von Immobilien

Erträge werden erfasst, wenn die mit dem Eigentum an den verkauften Immobilien verbundenen maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Erwerber übergegangen sind.

18.4 Dienstleistungen

Erträge werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.

19. Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine hinreichende Sicherheit dafür besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllt. Im Falle von aufwandsbezogenen Zuwendungen werden diese planmäßig als Ertrag über den Zeitraum erfasst, der erforderlich ist, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen.

Die Gewobag hat Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen und zinsbegünstigten Darlehen erhalten.

Die Aufwendungszuschüsse, in Form von Mietzuschüssen, werden ertragswirksam erfasst. Der Ausweis erfolgt unter den Erlösen aus der Wohnungsbewirtschaftung.

Die Aufwendungs- und die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Beide weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrige Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Förderdarlehen, die nach dem 1. Januar 2012 (IFRS-Transition Date) aufgenommen wurden, sind bei der Darlehensaufnahme mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet worden und werden in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Darlehen, die vor dem 1. Januar 2012 (IFRS-Transition Date) aufgenommen wurden, werden zunächst zu den Buchwerten angesetzt, die sich nach den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) am 1. Januar 2012 ergaben.

20. Steuern

Der Steueraufwand der Periode setzt sich aus laufenden und latenten Steuern zusammen.

Steuern werden grundsätzlich in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, mit Ausnahme latenter Steuern auf Aufwendungen und Erträge, die im sonstigen Ergebnis bzw. unmittelbar im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall werden die Steuern gleichfalls im sonstigen Ergebnis bzw. unmittelbar im Eigenkapital berücksichtigt. Die tatsächlichen Ertragsteuern sind in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als Schuld ausgewiesen. Falls die bereits bezahlten Beträge für Ertragsteuern den geschuldeten Betrag übersteigen, so ist der Unterschiedsbetrag als Vermögenswert angesetzt.

Die tatsächlichen Ertragsteuererstattungsansprüche und -schulden für laufende und frühere Perioden sind mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird.

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Verwendung der Verbindlichkeitsmethode (Liability-Methode) für temporäre Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten angesetzt.

Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und für steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporäre Differenz bzw. die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verwendet werden können. Dazu gibt es folgende Ausnahmen:

- Latente Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen werden nicht angesetzt, wenn diese aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst.
- Latente Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, werden nicht angesetzt, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenz gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht auflösen werden.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche sowie die bisher nicht angesetzten latenten Steueransprüche werden jedes Jahr am Stichtag überprüft und entsprechend der Wahrscheinlichkeit der Realisierung der latenten Steueransprüche angesetzt.

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Anwendung der Steuersätze für Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer auf Basis des Rechtsstands zum Zeitpunkt der Umkehrung der Differenzen bewertet. Latente Steueransprüche und -schulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf die Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

D Angaben zur Konzernbilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und haben sich wie folgt entwickelt:

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
Periodenbeginn	7.811.734	5.613.297
Zugänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	16.474	-
Zukäufe und Neubauten	1.861.512	380.507
Einbringungen durch das Land Berlin	10.640	23.291
Aktivierete umfassende Modernisierungsmaßnahmen	27.607	32.640
Verkäufe	-151	-824
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	539.668	1.762.823
Periodenende	10.267.484	7.811.734

Infolge der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ wurden Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsgrundstücken – die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen – zum 01. Januar 2019 in Höhe von 16.474 T € angesetzt. Der beizulegende Zeitwert dieser Nutzungsrechte beträgt zum Bilanzstichtag 20.047 T € (siehe Abschnitt [D.13 „Leasingverhältnisse“](#) →).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in der Regel zur marktüblichen Darlehensbesicherung mit Grundpfandrechten belastet und werden im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) vermietet.

Die daraus resultierenden Mieterlöse beliefen sich im Geschäftsjahr auf 318,3 Mio. € (Vorjahr: 293,7 Mio. €). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Zusammenhang stehenden Aufwendungen betrugen 97,0 Mio. € (Vorjahr: 97,8 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen Aufwendungen für Instandhaltung und Personalaufwand der gewerblichen Mitarbeiter. Aus den bestehenden Operating-Leasingverhältnissen und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die Gewobag im Jahr 2020 voraussichtlich Leasingzahlungen von 381,4 Mio. € erhalten. Da die Wohnungsmietverträge überwiegend mit einer Frist von drei Monaten durch die Mieter gekündigt werden können, sind die vertraglich gesicherten Erträge entsprechend niedriger. Jedoch wird aufgrund der Marktlage davon ausgegangen, dass die Wohnungen ohne wesentliche Leerstandszeiten und teilweise mit höheren Mieten wieder vermietet werden können.

Bei den Inputfaktoren für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich ausschließlich um Inputfaktoren der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie.

Der Bewertung der Bestände wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

Parameter	31.12.2019	31.12.2018
Erlösseite		
Mieterhöhungen im frei finanzierten Bereich, soweit Ist-Miete unter Zielmiete	3,23%	3,20%
Zielmietenentwicklung	0,00 % bis 2,50 %	0,00 % bis 2,50 %
Erlösschmälerungsentwicklung	0,50 % bis -0,50 %	0,50 % bis -0,50 %
Kostenseite		
Laufende Instandhaltung	4,78 €/m ² bis 9,39 €/m ²	4,69 €/m ² bis 9,23 €/m ²
Periodische Instandsetzung	5,96 €/m ² bis 11,76 €/m ²	5,86 €/m ² bis 11,56 €/m ²
Aufschlag Instandsetzung bei ewiger Rente	50,00%	50,00%
Verwaltungskosten	298,83 €/Einheit	293,65 €/Einheit
Instandhaltung Garagen/Stellplätze	88,36 €/Einheit	86,83 €/Einheit
Kostenentwicklung (Inflationszuwachs)	1,50%	1,50%
Diskontierungszins	4,2 % bis 5,3 %	4,3 % bis 5,6 %
Kapitalisierungszins	2,1 % bis 5,4 %	2,2 % bis 5,3 %

Der Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien würde sich bei einer Änderung des Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatzes um jeweils 50 Basispunkte wie folgt entwickeln:

Zinsänderung	31.12.2019		31.12.2018	
	0,50%	-0,50%	0,50%	-0,50%
in EUR Mio.	-1.158,0	1.642,0	-974,3	1.364,5
in %	-11,7	16,6	-14,0	19,6

Bewertung der von der ADO Properties S.A. erworbenen Immobilien

Im Geschäftsjahr 2019 wurde von der Gewobag ein Immobilienportfolio von insgesamt 23 Objekten mit 5.894 Wohnungen, 68 Gewerbeeinheiten, 1.327 Stellplätzen und 88 anderen Einheiten von der ADO Properties S.A. erworben. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte am 30. November 2019.

Die Wertermittlung des angekauften Immobilienbestands erfolgte durch einen externen Sachverständigen, der CBRE GmbH. Das dazu in Auftrag gegebene Bewertungsgutachten bestimmt die Summe der Marktwerte (netto ohne Transaktionskosten) zum Bewertungsstichtag 30. November 2019 auf 919.740 T €. Dieser beinhaltet einen Anteil in Höhe von 30.900 T € für ein mögliches Nachverdichtungspotential. Aufgrund des gleichen Immobilienbestands, der konstanten Mietentwicklung und des weitestgehend stabilen Marktumsfelds ergeben sich keine wesentlichen Wertänderungen bei den Fair Values zum 31. Dezember 2019.

Die erzielbaren Marktmieten sind unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse, der zuletzt abgeschlossenen Mietverträge und des Mietspiegels ermittelt worden. Bei der Ermittlung der Jahresreinerträge wurden Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten sowie Sanierungskosten bei Mieterwechseln wertmindernd angesetzt. Die Verwaltungskosten (Wohnen) sind in Abhängigkeit von der Größe der Einheit zwischen 200 €/Einheit und 225 €/Einheit berücksichtigt worden. Für die Instandhaltung werden durchschnittlich 14,42 €/m² erwartet. Der durch eine technische Due Diligence ermittelte sofortige Instandsetzungsbedarf (Brandschutz u. ä.) ist wertmindernd im Immobilienwert berücksichtigt.

Für den Diskontierungszins wurden Zinssätze in einer Bandbreite von 4,4 Prozent bis 4,9 Prozent und Kapitalisierungszinssätze in einer Bandbreite von 2,4 Prozent bis 2,9 Prozent verwendet. Der Fair Value des erworbenen Portfolios würde sich – im Vergleich zum Marktwert gemäß dem Bewertungsergebnis von CBRE – bei einer Erhöhung bzw. Verringerung des Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatzes um jeweils 50 Basispunkte um -139,5 € Mio. (- 15,7 Prozent) verringern bzw. um +201,2 € Mio. (+ 22,6 Prozent) erhöhen.

2. Sachanlagen

Die Sachanlagen entfallen vollständig auf technische Anlagen und Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen (siehe hierzu auch Abschnitt [D.13 „Leasingverhältnisse“](#) →).

Innerhalb der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind aktivierungspflichtige Mietereinbauten enthalten, für die eine Rückbauverpflichtung besteht. Die Sachanlagen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

				31.12.2019
Entwicklung in T €	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte (IFRS 16)	Summe
Anschaffungskosten				
Periodenbeginn	5.825	16.818	-	22.643
Zugänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	-	-	91.766	91.766
Zugänge	2.690	2.619	27	5.336
Abgänge	-3	-1.812	-	-1.815
Umbuchungen	773	-	-	773
Anschaffungskosten Periodenende	9.286	17.624	91.793	118.703
Kumulierte Abschreibungen				
Periodenbeginn	-701	-5.948	-	-6.649
Zugänge	-480	-2.392	-5.450	-8.322
Abgänge	-	1.772	-	1.772
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	-1.181	-6.568	-5.450	-13.199
Restbuchwerte Periodenende	8.104	11.056	86.343	105.503
				31.12.2018
Entwicklung in T €	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte (IFRS 16)	Summe
Anschaffungskosten				
Periodenbeginn	4.445	13.568	-	18.012
Zugänge	1.399	5.536	-	6.935
Abgänge	-19	-2.286	-	-2.305
Anschaffungskosten Periodenende	5.825	16.818	-	22.643
Kumulierte Abschreibungen				
Periodenbeginn	-356	-6.068	-	-6.424
Zugänge	-363	-2.119	-	-2.483
Abgänge	19	2.239	-	2.258
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	-701	-5.948	-	-6.649
Restbuchwerte Periodenende	5.124	10.869	-	15.994

3. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten Lizenzen für EDV-Software und Rechte für Wortmarken und Domainnamen.

			31.12.2019
Entwicklung in T €	Software und Nutzungsrechte	Markenrechte	Summe
Anschaffungskosten Periodenbeginn	4.253	64	4.317
Zugänge	705	-	705
Abgänge	-	-	-
Anschaffungskosten Periodenende	4.958	64	5.022
Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn	-3.480	-	-3.480
Zugänge	-466	-	-466
Abgänge	-	-	-
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	-3.946	-	-3.946
Restbuchwerte Periodenende	1.012	64	1.077
			31.12.2018
Entwicklung in T €	Software und Nutzungsrechte	Markenrechte	Summe
Anschaffungskosten Periodenbeginn	4.539	64	4.603
Zugänge	272	-	272
Abgänge	-558	-	-558
Anschaffungskosten Periodenende	4.253	64	4.317
Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn	-3.553	-	-3.553
Zugänge	-485	-	-485
Abgänge	558	-	558
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	-3.480	-	-3.480
Restbuchwerte Periodenende	773	64	837

4. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen ausschließlich Anteile an der BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin („BERLETAS“), von 48,48 Prozent. Die Mehrheit der Anteile und der Stimmrechte (51,52 Prozent) hält die Stiftung Berliner Leben - Gemeinnützige Stiftung des bürgerlichen Rechts.

Die BERLETAS hält im Wesentlichen Minderheitsbeteiligungen an der Gewobag WB (9,94 Prozent) und der Gewobag PB (1,1 Prozent) und hat folgende Bilanzstruktur:

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
Beteiligungen an Gewobag WB und PB	285.986	248.502
Beteiligung Eckwerk Entwicklungs GmbH, Berlin	0	0
Guthaben bei Kreditinstituten	206	189
Summe Aktiva	286.192	248.691
Kapitaleinlage Stiftung Berliner Leben	106	71
Kapitaleinlage Gewobag	71	38
Sondereinlage Gewobag	9.252	9.252
Sonstiges Ergebnis	276.573	239.324
Eigenkapital	286.002	248.686
Rückstellungen	3	5
Verbindlichkeiten Gewobag	185	0
Verbindlichkeiten Stiftung Berliner Leben	2	0
Summe Passiva	286.192	248.691

Die BERLETAS erzielt keine nennenswerten Umsatzerlöse und Jahresüberschüsse. Das sonstige Ergebnis entspricht im Wesentlichen der Veränderung der Beteiligungsbuchwerte.

Die Einlagen und Forderungen der Gewobag sind unbesichert. Für die Sondereinlage erhält die Gewobag eine Vorabvergütung vom Gewinn von zwei Prozent p.a.

Der Wert der Beteiligung an Gewobag WB und PB hängt im Wesentlichen von der Bewertung von deren Immobilien ab. Die dafür wesentlichen Parameter und Schätzungsgrundlagen sind in Abschnitt [D.1](#) → dargestellt.

Die BERLETAS ist weiterhin an der Eckwerk Entwicklungs GmbH, Berlin („EEG“), beteiligt. Diese Gesellschaft wurde von der Holzmarkt plus eG gegründet. Die Holzmarkt plus eG entwickelt als Quartiersmanagerin ein Areal an der Holzmarktstraße in Berlin. Auf einem Teil des Areals (erworben mit Erbbaurecht von der EEG) soll als Projektentwicklung das sogenannte „Eckwerk“ entstehen, auf dem ein produktives Technologiezentrum und akademisches Wohnen mit bewusst bezahlbar gehaltenen Mieten entstehen soll.

Aufgrund aktueller Rechtsstreitigkeiten bezüglich der Beteiligung an der EEG und der Unsicherheiten in Bezug auf den Bestand eines Erbbaurechts zugunsten der EEG, als deren einzig relevanten Vermögensgegenstand, wurde der Beteiligungsbuchwert an der EEG bereits zum 31. Dezember 2017 auf 1 € abgeschrieben.

5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T€	31.12.2019	31.12.2018
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH (vormals Ecosphere Berlin GmbH)	0	19.041
Anteile an der Planungsgemeinschaft "Das-Neue-Gartenfeld" GmbH & Co. KG	317	1.040
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	14.424	5.570
Übrige	95	41
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14.836	25.691

Der Rückgang der sonstigen finanziellen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus der Umwandlung einer Forderung aus dem Erwerb der Geschäftsanteile an der ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH (ehemals firmierend als Ecosphere Berlin GmbH) in Anteile an verbundene Unternehmen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis dieser Anteile innerhalb der langfristigen finanziellen Vermögenswerte aufgrund eines bestehenden Rücktrittsrechts vom Kaufvertrag zugunsten der Gewobag, von dem kein Gebrauch gemacht wurde.

Im Geschäftsjahr wurden weitere diverse Kleinstbeteiligungen von 1,20 bis 74,70 Prozent an sieben geschlossenen Immobilienfonds erworben. Wesentliche Unterschiede zwischen Anschaffungskosten und beizulegendem Zeitwert werden hier nicht gesehen.

Die Buchwerte der sonstigen finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko. Es wurden weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr Wertberichtigungen vorgenommen.

6. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
Ausleihungen an die ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH (vormals Ecosphere Berlin GmbH)	0	28.561
Ausleihungen an nicht beherrschende Anteilseigner	2.177	2.177
Sonstige Ausleihungen	2.680	640
Bausparguthaben	14.517	9.735
Forderungen aus Vermietung	3.536	3.595
Instandhaltungsrücklagen in WEG	2.979	2.691
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	954	1.408
Forderung aus Betreuungstätigkeit	119	108
Forderungen gegenüber dem Gesellschafter	47.110	0
Übrige Forderungen	10.172	2.024
Forderungen und sonstige Vermögenswerte*	84.245	50.939
Langfristig	22.880	42.583
Kurzfristig	61.365	8.355

Die Bausparguthaben von 14.157 T € (Vorjahr: 9.735 T €) sind als Kreditsicherheit abgetreten.

Im Geschäftsjahr ist eine Forderung der Gewobag gegenüber dem Gesellschafter Land Berlin aus dem Betrauungsakt angesetzt worden, 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, D-Nord) von 47,1 Mio. € beinhaltet. Korrespondierend dazu wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet, der bei planmäßiger Entwicklung über die Laufzeit des Betrauungsakts aufgelöst wird. Die Betrauung der Gewobag endet am 31. Dezember 2039.

Die sonstigen Ausleihungen bestehen im Wesentlichen an die Stiftung Berliner Leben.

Die Buchwerte der Forderungen und sonstigen Vermögenswerten entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

Es sind auf alle zum Bilanzstichtag überfälligen Forderungen Wertberichtigungen gebildet worden. Bei den Forderungen aus Vermietung wurden zusätzlich Wertberichtigungen auf Portfoliobasis für erwartete Forderungsausfälle in der Zukunft gebildet.

Zum 31. Dezember 2019 waren Forderungen aus Vermietung von 2.681 T €, Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken von 28 T €, Forderungen aus Betreuungstätigkeit von 156 T € und Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen von 278 T € wertberichtigt.

Die Entwicklung der Wertberichtigungen der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

Angaben in T €	2019	2018
Stand der Wertberichtigungen am 01.01.	-914	-822
Zuführung	-2.517	-340
Verbrauch	207	155
Auflösung	81	92
Stand der Wertberichtigungen am 31.12.	-3.143	-914

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
bis zu 1 Jahr	61.365	8.355
1 bis 5 Jahre	2.843	11.370
über 5 Jahre	20.036	31.214
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	84.245	50.939

7. Vorräte

Als Vorräte werden im Wesentlichen Heizölbestände ausgewiesen.

8. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel von 241.859 T € (Vorjahr: 116.006 T €) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbeständen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen.

9. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Innerhalb der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte wird eine unbebaute Liegenschaft in Brandenburg ausgewiesen, für die zum Bilanzstichtag ein notarieller Kaufvertrag mit geplantem Eigentumsübergang in 2020 vorliegt.

10. Eigenkapital

In Bezug auf die Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Gewobag beträgt zum 31. Dezember 2019 84,5 Mio. € (Vorjahr: 84,5 Mio. €), ist voll eingezahlt und im Handelsregister eingetragen. Die Gewobag hält zwei vinkulierte Namensaktien der eigenen Gesellschaft im Gesamtnennwert von 2,8 Mio. € (Vorjahr: 2,8 Mio. €). Das Land Berlin hält die übrigen fünf vinkulierten Namensaktien im Gesamtwert von 81,7 Mio. € (Vorjahr: 81,7 Mio. €).

Kapitalrücklage

Im Berichtsjahr erhöhte sich die Kapitalrücklage auf 42,6 Mio. € (Vorjahr: 32,4 Mio. €). Die Erhöhung von 10,2 Mio. € resultiert aus der Einbringung von zwei Grundstücken durch den Hauptaktionär, das Land Berlin.

Sonstiges Ergebnis und Gewinnrücklagen

Das sonstige Ergebnis betrifft die versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste aus den Pensionsverpflichtungen, die Marktwertveränderungen der derivativen Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung, die jeweils darauf entfallenden latenten Steuern sowie den Anteil der Gewobag am sonstigen Ergebnis assoziierter Unternehmen.

Die bei der erstmaligen Anwendung der IFRS (im Wesentlichen aus der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) direkt im Eigenkapital erfassten Anpassungen sind Bestandteil der Gewinnrücklagen.

Die in den Gewinnrücklagen enthaltene gesetzliche Rücklage beträgt unverändert 42,2 Mio. € und ist nach Maßgabe des § 150 Abs. 2 AktG in Verbindung mit den Satzungsbestimmungen der Gewobag voll dotiert. Die noch im Vorjahr bestehende Bauerneuerungsrücklage wurde gemäß dem Beschluss des Aufsichtsrats aufgelöst und mit bestehenden Verlustvorträgen verrechnet (Vorjahr: 30,8 Mio. €).

Der Effekt aus der Erstanwendung des Leasingstandards IFRS 16 zum 01. Januar 2019 wurde gemäß den Übergangsvorschriften erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen erfasst.

Im Geschäftsjahr wurden im Rahmen von Erstkonsolidierungen bestehende Sonderposten mit Rücklageanteil erfolgsneutral aufgelöst und dieser Effekt in die Gewinnrücklagen umgegliedert, da Posten dieser Art nach den IFRS nicht ansatzfähig sind.

Das in den Gewinnrücklagen enthaltene kumulierte Periodenergebnis umfasst neben dem Konzernergebnis der Gewobag den Ergebnisvortrag. Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 26. März 2019 wurde der Bilanzverlust des Geschäftsjahres 2018 (4,9 T€) auf neue Rechnung vorgetragen.

11. Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile (Minderheitsanteile) von 292,6 Mio. € (Vorjahr: 250,2 Mio. €) werden in der Konzernbilanz innerhalb des Eigenkapitals gesondert ausgewiesen und beinhalten den Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile am konsolidierungspflichtigen Kapital sowie den ihnen zustehenden Anteil am Gewinn und Verlust. Bei den nicht beherrschenden Anteilen handelt es sich im Wesentlichen um Minderheitenanteile an der Gewobag WB (9,94 Prozent) und an der Gewobag PB (1,1 Prozent), deren Abschlusstruktur zum 31.12.2019 im Folgenden dargestellt ist:

Angaben in Mio. €	Gewobag WB	Gewobag PB
Anlageimmobilien	2.407	1.875
Anteile (98,9 %) an Gewobag PB	229	0
Konzernforderungen	0	86
Übrige Aktiva	3	1
Liquide Mittel	23	11
Summe Aktiva	2.661	1.972
Eigenkapital	1.791	1.148
Passive latente Steuern	314	424
Pensionsrückstellungen	22	0
Darlehensverbindlichkeiten	429	387
Konzernverbindlichkeiten	69	0
Derivate	7	4
Übrige Passiva	29	9
Summe Passiva	2.661	1.972

12. Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen / Namensschuldverschreibungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern und dienen insbesondere der Finanzierung der Investitions- und Bautätigkeit des Konzerns.

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.440.009	1.699.116
Schuldscheindarlehen / Namensschuldverschreibungen	1.897.581	796.745
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.129	23.700
Finanzverbindlichkeiten	4.356.719	2.519.561
Langfristig	3.663.545	2.225.466
Kurzfristig	693.174	294.095

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 95 Prozent (Vorjahr: rund 93 Prozent) fest verzinslich bzw. über Zinsswaps abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,78 Prozent (Vorjahr: 2,15 Prozent).

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Fälligkeitsstruktur auf:

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
bis zu 1 Jahr	693.174	294.095
1 bis 5 Jahre	802.980	467.365
über 5 Jahre	2.860.565	1.758.101
Finanzverbindlichkeiten	4.356.719	2.519.561

Bei den Aufwendungsdarlehen hat die Gewobag jederzeit das Recht – aber nicht die Pflicht – zur Rückzahlung. Als Fälligkeitstermin wird hier der Beginn der Bedienung angenommen, da es ab Beginn der Bedienung im gegenwärtigen Zinsumfeld für die Gewobag vorteilhaft ist, die bis dahin zinslosen Darlehen abzulösen. Im Übrigen wären signifikant frühere Zahlungsmittelabflüsse als in diesem Abschnitt dargestellt nur bei einer Verletzung der im Zusammenhang mit dem ersten Schuldscheindarlehen (siehe die detaillierten Ausführungen in diesem Abschnitt) vereinbarten Finanzrelationen möglich. Dies ist aufgrund der bestehenden Finanzrelationen derzeit aber sehr unwahrscheinlich.

Die zukünftigen Prolongationsvolumina (Restschuldbeträge am Ende der Zinsbindungsfrist) für die Verbindlichkeiten, bei denen Zinsbindungsfristen (bis maximal 2039) vereinbart sind, stellen sich wie folgt dar:

Angaben in T €	2020	2021	2022	2023	2024	>2025
2019	604.977	73.181	384.497	68.130	62.227	1.436.029
	2019	2020	2021	2022	2023	>2024
2018	221.776	89.779	58.969	21.543	65.647	916.131

Die Verbindlichkeiten sind in Höhe von 1.910,0 Mio. € (Vorjahr: 1.458,0 Mio. €) grundpfandrechtlich gesichert. Weiterhin bestehen Landesbürgschaften über 16,7 Mio. € (Vorjahr: 20,3 Mio. €). Die Schuldscheindarlehen / Namensschuldverschreibungen sowie die Darlehen bei der Europäischen Investitionsbank (EIB) sind unbesichert.

Die Nominalverpflichtungen aus den Finanzverbindlichkeiten (Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungen) ohne die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern und abgegrenzte Zinsen weisen folgende undiskontierte Fälligkeitsstrukturen der Zahlungsströme auf:

in T €	Nominalverpflichtung 31.12.2019	2020				2021-2023	
		Zins & Verwaltungskostenbeitrag	Laufende Tilgung	Rückzahlung	Summe	Zins & Verwaltungskostenbeitrag	Laufende Tilgung
Festverzinsliche Darlehen	2.030.879	35.032	75.837	349.238	460.106	75.620	163.886
Variable Darlehen (inkl. variabel verzinster SSD)	353.129	5.144	2.076	129.239	136.459	16.862	4.200
Aufwendungsdarlehen	171.270	704	594	0	1.298	3.101	2.685
Schuldscheindarlehen (fest verzinslich)	1.797.333	30.327	1.667	24.500	56.493	63.059	5.000
Übrige	4.108	0	153	0	153	0	460
Summe	4.356.719	71.206	80.327	502.977	654.510	158.642	176.231

in T €							>2023
	Rückzahlung	Summe	Zins & Verwaltungskostenbeitrag	Laufende Tilgung	Rückzahlung	Summe	Summe der Zahlungen
Festverzinsliche Darlehen	470.964	710.470	75.733	205.150	716.584	997.467	2.168.043
Variable Darlehen (inkl. variabel verzinsten SSD)	30.500	51.562	28.247	35.284	151.830	215.361	403.382
Aufwendungsdarlehen	343	6.130	25.727	15.142	152.505	193.374	200.802
Schuldscheindarlehen (fest verzinslich)	54.500	122.559	119.050	10.000	1.701.667	1.830.717	2.009.769
Übrige	0	460	0	920	2.574	3.495	4.108
Summe	556.308	891.181	248.758	266.496	2.725.159	3.240.413	4.786.104

Die Zeitpunkte der Rückzahlung werden nach der Darlehenslaufzeit bestimmt, die länger sein kann als die Zinsbindungsfrist. Die dem Geschäftsjahr 2020 zugeordneten Rückzahlungen beinhalten auch Darlehen ohne bestimmte Laufzeit und Zwischenfinanzierungen. Die Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge sind zur Komplexitätsreduktion bis maximal 2029 ermittelt, auch auf Grundlage des gemäß § 489 BGB nach 10 Jahren bestehenden Sonderkündigungsrechts.

Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen

Im April 2019 konnte die Gewobag zwei fest verzinsliche Namensschuldverschreibungen (NSV) mit einem Gesamtvolumen von 80 Mio. € aufnehmen. Beide Schuldverschreibungen sind nach einer Laufzeit von 20 und 24 Jahren endfällig zu tilgen.

Zum 06. Juni 2019 wurde ein festverzinsliches Schuldscheindarlehen (SSD) von 40 Mio. € mit einer 10-jährigen Laufzeit emittiert.

Am 27. August 2019 konnte das bisher größte Schuldscheindarlehen von insgesamt 700 Mio. € begeben werden. Das Darlehen besteht aus 17 einzelnen Tranchen, deren Verzinsung überwiegend zu festen Zinskonditionen erfolgt. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt rund 22 Jahre.

Mit Vertragsabschluss am 09. Dezember 2019 ist ein weiteres Schuldscheindarlehen mit einem Gesamtvolumen von insgesamt 650 Mio. € emittiert worden. Die Auszahlung der ersten Tranche von 322,5 Mio. € erfolgte am 22. Dezember 2019. Eine zweite Tranche von 327,5 Mio. € wurde am 20. Januar 2020 ausgezahlt. Auch bei diesem Schuldscheindarlehen erfolgt die Verzinsung überwiegend zu fest vereinbarten Zinssätzen. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt rund 23 Jahre.

Alle im Geschäftsjahr neu emittierten Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen sind endfällig zu tilgen. Diese Endfälligkeit trägt zur gewollten Absenkung des Durchschnittstilgungssatzes des Konzerns 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.

Im Zusammenhang mit der Ausgabe der fünf neuen Schuldscheindarlehen sind Transaktionskosten von insgesamt 4,1 Mio. € angefallen, die über die Laufzeit der Darlehen abgegrenzt und in den folgenden Jahren als Finanzaufwand erfasst werden.

In der Regel sehen die Schuldscheindarlehensverträge mindestens ein externes Rating der Gewobag im Investment Grade vor und enthalten eine Change-of-Control-Klausel, eine Cross-Acceleration-Klausel und eine Negativklausel (Gleichbehandlungserklärung). Als Finanzrelationen für das erste Schuldscheindarlehen (SSD 1) wurden Loan-to-Value Ratio, Eigenkapitalquote und Zinsdeckungsgrad festgelegt (siehe hierzu auch [G.1 Finanzrisikomanagement](#) →).

Insgesamt hat die Gewobag zum 31. Dezember 2019 folgende Schuldscheindarlehen emittiert:

Schuldscheindarlehen/ Namensschuldverschreibung	Emission	Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	Nominal in T €	Durchschnittlicher Zinskupon in % p.a.	Buchwert in T €
SSD 1	2015	14,9	120.000	2,53	119.670
SSD 2	2016	18,6	147.000	1,62	146.792
SSD 2a	2017	29,4	62.000	2,32	61.902
SSD 3	2017	12,0	263.000	1,57	262.465
SSD 4	2018	30,0	48.333	2,2	48.077
SSD 5	2018	20,0	50.000	2,3	49.883
SSD 6	2018	20,0	70.000	2,25	69.477
SSD 7	2019	24,0	30.000	1,85	29.514
SSD 8	2019	20,0	50.000	1,853	49.879
SSD 9	2019	10,0	40.000	1,036	39.906
SSD 10	2019	21,8	700.000	1,663	698.315
SSD 11	2019	23,5	322.500	1,479	321.700
Gesamt			1.902.833		1.897.581

13. Leasingverhältnisse

Die Gewobag schließt Leasingverträge ab, die für die Durchführung der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erforderlich sind. Dazu gehören neben dem klassischen Pkw-Leasing (Kfz-Leasing), über eine feste Laufzeit von in der Regel drei Jahren, auch die Anmietung von Büro-, Lager- und Archivflächen.

Der wesentlichste Leasingvertrag ist der Gewerbemietvertrag für die Konzernzentrale „Spreebogen“, bei dem über die Grundmietzeit bis zum Jahr 2031 hinaus zwei Verlängerungsoptionen von jeweils fünf Jahren bei der Berechnung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt wurden, da die Ausübung dieser Optionen aus wirtschaftlichen Gründen als hinreichend sicher eingeschätzt wird.

Mit rückwirkender Wirkung zum 01. Januar 2019 wurde in 2019 ein Pachtvertrag zwischen der Gewobag als Pächter und der Stiftung Berliner Leben als Verpächter abgeschlossen, der die Verpachtung eines Wohnhauses in der Bülowstr. 90, Berlin, zum Gegenstand hat. Dieses Objekt soll in den nächsten Jahren als zukunftsweisendes Modellprojekt der Gewobag für gemeinsames Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben in urbanen Quartieren von morgen aufwendig umgebaut und saniert werden.

Die Gewobag hat in der Vergangenheit für die Abrechnung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten mit den Mietern Mietverträge über Messgeräte mit verschiedenen Versorgern abgeschlossen. Da diese Kosten im Rahmen des Wohnungsmietvertrags an den Mieter weitergegeben werden, handelt es sich hierbei um Unterleasingverhältnisse (subleases), für die die Inanspruchnahme der Erleichterungsvorschrift für geringwertige Vermögenswerte nicht anwendbar ist. Für diese Klasse an Vermögenswerten wurde die Leasingverbindlichkeit auf Portfoliobasis ermittelt, die sich an den vertraglichen Restlaufzeiten der Gerätemietverträge bis zum Jahr 2021 orientieren. Gerätemietverträge, die im Geschäftsjahr 2019 endeten, wurden bei der Berechnung der Leasingverbindlichkeit nicht berücksichtigt.

Der Buchwert der Nutzungsrechte nach Klassen zugrundeliegender Vermögenswerte entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Angaben in T €	31.12.2019	01.01.2019
Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken (innerhalb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	20.047	16.474
Nutzungsrechte an Sachanlagen		
Gewerbemietverträge	68.751	71.942
Pachtverträge	15.271	16.034
Kfz-Leasing	38	23
Messgerätetechnik (subleases)	2.283	3.767
Buchwert Nutzungsrechte	106.390	108.239

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 sind zusätzliche Nutzungsrechte nur in der Kategorie der Kfz-Leasingverträge bilanziell erfasst worden. Die folgende Tabelle zeigt die Auswirkungen der bilanzierten Leasingverhältnisse auf die Gewinn- und Verlustrechnung:

Angaben in T €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2019	Zugänge 2019	Abschreibungen 2019	Fair-Value-Anpassung 2019	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2019	Zinsaufwendungen 2019
Erbbaurechte (IAS 40)	16.474	0	0	3.574	20.047	-355
Gewerbemietverträge	71.942	0	-3.191	0	68.751	-1.524
Pachtverträge	16.034	0	-764	0	15.271	-337
Kfz-Leasing	23	27	-12	0	38	0
Messgerätetechnik (subleases)	3.767	0	-1.484	0	2.283	-21
Summe	108.239	27	-5.450	3.574	106.390	-2.238

Im Geschäftsjahr 2019 sind Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und solche über geringwertige Vermögenswerte in Höhe von 363 T € angefallen.

Die Erträge aus Unterleasingverhältnissen, die innerhalb der Erlöse aus Betriebskosten enthalten sind, belaufen sich im Geschäftsjahr auf 523 T €.

Die folgende Übersicht zeigt die Buchwerte der Leasingverbindlichkeiten für die einzelnen Kategorien an Vermögenswerten sowie die Fälligkeitsstruktur der Leasingverbindlichkeiten über die vertragliche Restlaufzeit.

31.12.2019	Angaben in T €	Buchwert	Fälligkeitsstruktur		
			2020	2021 bis 2023	> 2023
	Erbbaurechte (IAS 40)	16.159	322	1.007	14.830
	Gewerbemietverträge	69.435	2.562	8.022	58.851
	Pachtverträge	15.423	625	1.956	12.842
	Kfz-Leasing	38	18	20	0
	Messgerätetechnik (subleases)	2.291	1.486	805	0
	Verbindlichkeiten aus Leasing	103.345	5.012	11.811	86.523

01.01.2019	Angaben in T €	Buchwert	Fälligkeitsstruktur		
			2019	2020 bis 2022	> 2022
	Erbbaurechte (IAS 40)	16.474	315	986	15.173
	Gewerbemietverträge	71.942	2.508	7.853	61.582
	Pachtverträge	16.034	611	1.915	13.508
	Kfz-Leasing	23	9	14	0
	Messgerätetechnik (subleases)	3.767	1.476	2.291	0
	Verbindlichkeiten aus Leasing	108.239	4.918	13.058	90.263

14. Pensionsrückstellungen

Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungs- und beitragsorientierten Altersversorgungsplänen. Bei den beitragsorientierten Versorgungsplänen (Defined Contribution Plans) geht die Gewobag durch fest definierte Beitragsleistungen keine weiteren Verpflichtungen ein.

Bei leistungsorientierten Versorgungsplänen (Defined Benefit Plans) besteht die Verpflichtung des Unternehmens darin, die zugesagten Leistungen an aktive und ehemalige Mitarbeiter zu erfüllen. Dabei handelt es sich um Versorgungszusagen, die vollständig rückstellungsfinanziert sind. Die Pensionszusagen erstrecken sich auf Alters- und Invalidenpensionen (Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit im Sinne der gesetzlichen Rentenversicherung) sowie Witwen-, Witwer- und Waisenpensionen. Voraussetzung für die Zahlung einer Pension ist die Erfüllung einer Wartezeit von 10 pensionsfähigen Dienstjahren, für den Fall von Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit ist die Wartezeit nach fünf pensionsfähigen Dienstjahren erfüllt. Die Höhe der einzelnen Pensionen ist abhängig von der Höhe des Entgelts und der Anzahl der pensionsfähigen Dienstjahre der Pensionsempfänger.

Die Höhe der Pensionsverpflichtungen (Anwartschaftsbarwert der Versorgungszusagen) wurde nach versicherungsmathematischen Methoden durch externe Gutachter unter Verwendung folgender Annahmen berechnet:

Angaben in %	31.12.2019	31.12.2018
Abzinsungsfaktor	0,84	1,75
Gehaltsdynamik	2,00	2,00
Rententrend	1,50 / 2,00	1,50 / 2,00
Inflation	1,50 / 2,00	1,50 / 2,00
Sterbetafeln	RT Heubeck 2018 G	RT Heubeck 2018 G

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum 31. Dezember 2019 mit 0,84 Prozent (Vorjahr: 1,75 Prozent) diskontiert. Als biometrische Grundlagen für die Bewertung wurden die Richttafeln von Prof. Dr. Heubeck RT 2018 G (Vorjahr RT 2018 G) verwendet. Die Gehaltsdynamik berücksichtigt die verschiedenen Ursachen für Gehaltsanhebungen wie z. B. Tarifierhöhungen und Beförderungen. Auf Basis unterschiedlicher vertraglicher Grundlagen erfolgt die Rentenanpassung mit 1,5 Prozent bzw. 2,0 Prozent. Fluktuationswahrscheinlichkeiten, Sterblichkeitsraten und Invalidisierung wurden anhand statistischer Grundlagen berechnet.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Barwerts der leistungsorientierten Verpflichtungen:

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
Barwert der Verpflichtung zum Periodenbeginn	26.245	27.729
Gezahlte Versorgungsleistung	-1.820	-1.836
Dienstzeitaufwand	20	20
Zinsaufwand	443	412
Versicherungsmathematische Gewinne (-) / Verluste (+) aus:		
Änderungen der demografischen Annahmen	0	351
Änderungen der finanziellen Annahmen	3.096	-431
Barwert der Verpflichtung zum Periodenende	27.984	26.245

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im Geschäftsjahr beruhen – im Unterschied zum Vorjahr – ausschließlich auf Veränderungen finanzieller Annahmen.

Die Pensionsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
Dienstzeitaufwand	20	20
Zinsaufwand	443	412
Pensionsaufwand, ergebniswirksam zu erfassen	463	432

Der Aufwand aus der Aufzinsung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Finanzaufwendungen“, der Dienstzeitaufwand im Posten „Verwaltungskosten (Personalaufwand)“ erfasst. Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen zur Ermittlung der Pensionsverpflichtungen sind der Abzinsungsfaktor sowie die erwartete Rentenanpassung zum Jahresende. Die nachstehenden Sensitivitätsanalysen in Form von Szenarioanalysen zeigen, wie die leistungsorientierten Verpflichtungen durch mögliche Änderungen der entsprechenden Annahmen beeinflusst worden wären:

Barwert der erdienten Verpflichtungen Effekt in T €	31.12.2019		31.12.2018	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (Veränderung 100 Basispunkte)	-2.644	3.147	-2.352	2.779
Erwartete Rentenanpassung (Veränderung 50 Basispunkte)	1.389	-1.290	1.232	-1.148

Tatsächlich bestehen zwischen den versicherungsmathematischen Annahmen Abhängigkeiten, vor allem zwischen dem Abzinsungsfaktor und den erwarteten Gehaltssteigerungen, da beide zu einem gewissen Maß von der erwarteten Inflation abhängen. Die Sensitivitätsanalyse berücksichtigt diese Abhängigkeiten nicht.

Für das Jahr 2020 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 1,8 Mio. €. Die Gewobag geht davon aus, dass die Zahlungen auf absehbare Zeit konstant bleiben und künftiger Dienstzeitaufwand nur noch in geringfügigem Maße anfallen wird, da nur noch wenige aktive Mitarbeiter mit Pensionsanspruch verbleiben. Neue Pensionszusagen werden seit vielen Jahren nicht mehr gewährt.

Weiterhin sind Gesellschaften des Gewobag-Konzerns Mitglieder der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). 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 Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder als leistungsorientierter Plan zu klassifizieren, der durch mehrere Träger finanziert wird („Multi-Employer Defined Benefit Plan“). Entsprechend IAS 19.34(a) werden die über die VBL gewährten Zusagen jedoch 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.

Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind im Geschäftsjahr insgesamt Aufwendungen von 1,2 Mio. € (Vorjahr: 1,2 Mio. €) angefallen.

15. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
Haftungsrisiken aus Zusagen für Altersversorgung über die Ufba	8.347	4.857
Prozesskosten	1.251	495
Erschließungskosten	523	523
Sonstige Rückstellungen	10.121	5.875
Langfristig	8.870	4.857
Kurzfristig	1.251	1.018

Aufgrund einer bestehenden Unterdeckung aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern, die Versorgungsansprüche im Wesentlichen über die Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung (Ufba) erworben haben, wurde eine entsprechende Rückstellung gebildet. 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.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücksareals in Groß Glienicke bestehen als Fälligkeitsvoraussetzungen für den Kaufpreis Erschließungsverpflichtungen, für die noch Rückstellungen von 0,5 Mio. € bestehen.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Angaben in T €	01.01.2019	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Verzinsung	31.12.2019
Haftungsrisiken aus Zusagen für Altersversorgung über die Ufba	4.857	0	0	3.490	0	8.347
Prozesskosten	495	0	0	756	0	1.251
Erschließungskosten	523	0	0	0	0	523
	5.875	0	0	4.247	0	10.121

16. Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen ausschließlich Zinsswaps in Euro zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen. Am Bilanzstichtag betrug das aus den Zinsswaps resultierende nominelle Sicherungsvolumen 120,0 Mio. € (Vorjahr 120,1 Mio. €). Die Laufzeit der Derivate endet im Einklang mit den zugrundeliegenden Kreditgeschäften zwischen 2031 und 2039.

Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps haben sich wie folgt entwickelt:

Art	Laufzeit bis	Nominalwert in T €	beizulegender Zeitwert in T €			
			31.12.2019		31.12.2018	
			Positiv	Negativ	Positiv	Negativ
Zinsswap	Jun 2031	45.000	-	-10.825	-	-8.312
Zinsswap	Aug 2037	39.000	-	-9.156	-	-6.205
Zinsswap	Jun 2038	14.002	-	-4.038	-	-2.799
Zinsswap	Mär 2039	22.000	-	-7.373	-	-4.984
		120.002	0	-31.393	0	-22.298

Bei den abgeschlossenen Sicherungsgeschäften handelt es sich um praktisch zu 100 Prozent effektive Cashflow Hedges, da sich die Zahlungsströme aus den Sicherungsgeschäften genau mit den Zahlungsströmen aus den Grundgeschäften ausgleichen. Erträge und Aufwendungen werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Eine Erhöhung bzw. Minderung der Zinssätze von 50 Basispunkten zum Abschlussstichtag hätte die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps verändert und zu den folgenden Ergebnissen geführt:

Zinssatzveränderung +/- 50bp	31.12.2019			31.12.2018		
	Buchwert	+50 bp	-50 bp	Buchwert	+50 bp	-50 bp
Effekt in T €						
Zinsswaps	-31.393	-23.832	-39.513	-22.298	-14.801	-30.376

17. Verbindlichkeiten und sonstige Schulden

Die Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
Abgegrenzte Schulden	21.529	23.256
Passive Rechnungsabgrenzung	57.910	11.741
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.118	10.818
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.350	7.166
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	7.486	10.399
Sonstige Schulden	117.645	4.236
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	184	199
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	230.222	67.815
Langfristig	59.044	13.722
Kurzfristig	171.178	54.093

Bei den abgegrenzten Schulden steht die Verbindlichkeit dem Grunde nach fest, es bestehen lediglich unwesentliche Restunsicherheiten hinsichtlich Höhe und Zeitpunkt. Dies betrifft zu einem wesentlichen Teil ausstehende Rechnungen (Betriebskosten und Instandhaltung) von 10,3 Mio. €.

Gemäß dem Betrauungsakt, der die Gewährung von Zuschüssen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnungen in der Karl-Marx-Allee beinhaltet, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 47,1 Mio. € gebildet. Weiterhin enthält dieser Bilanzposten im Voraus erhaltene Erbbauzinsen sowie objektbezogene Aufwendungszuschüsse für Bauvorhaben vom Land Berlin. Es handelt sich nicht um Finanzinstrumente im Sinne des IFRS 9.

Die sonstigen Schulden enthalten im Wesentlichen Kaufpreisverbindlichkeiten für den vorher genannten Asset Deal „Karl-Marx-Allee“ in Höhe von 99,4 Mio. €.

18. Steuerschulden

Die kurzfristigen Steuerschulden von 3,8 Mio. € betreffen Gewerbe- und Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag.

19. Latente Steuern

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus den temporären Differenzen und Verlustvorträgen wie folgt:

Angaben in T €	31.12.2019		31.12.2018	
	Aktivisch	Passivisch	Aktivisch	Passivisch
Immobilienvermögen	0	-1.351.819	0	-1.156.650
Sachanlagen	0	-26.054	0	0
Übrige Vermögenswerte	75	0	106	0
Finanzverbindlichkeiten	0	-1.723	0	0
Leasingverbindlichkeiten	31.184	0	0	0
Pensionsrückstellungen	3.556	0	2.485	0
Sonstige Rückstellungen	2.519	0	1.466	0
Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	9.473	0	6.729	0
Körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche Verlustvorträge sowie Zinsvorträge	313.937	0	300.255	0
Angesetzte latente Steuern vor Saldierung	360.745	-1.379.596	311.040	-1.156.650
Saldierter Bilanzansatz		-1.018.851		-845.611

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag auf Werthaltigkeit überprüft. Nicht angesetzte steuerliche Verlustvorträge aufgrund steuerlicher Organschaft bestehen in Höhe von 28.716 T € für Körperschaftsteuer und in Höhe von 1.379 T € für Gewerbesteuer.

Die Nutzbarkeit der körperschaftsteuerlichen und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge ist nach derzeitiger Rechtslage zeitlich nicht begrenzt. In Anlehnung an die Interpretation des IFRIC werden alle aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge mit den passiven temporären Differenzen in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung) verrechnet.

Der Anstieg der passiven latenten Steuern für Immobilien im Geschäftsjahr 2019 resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die Veränderung des Bilanzansatzes beruht im Wesentlichen auf erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Effekten.

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionen sowie die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte werden ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst. Die Veränderung der daraus entstandenen ergebnisneutral erfassten latenten Steueransprüche betrug im Geschäftsjahr 3,7 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €). Alle übrigen Veränderungen der latenten Steuern wurden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Es bestehen gemäß IAS 12.15(b) nicht berücksichtigte passive temporäre Differenzen von 694,9 Mio. € (Vorjahr: 75,9 Mio. €).

Weiterhin bestehen temporäre Differenzen aus nicht ausgeschütteten Ergebnissen von Tochterunternehmen in Höhe von 2.205,0 Mio. € (Vorjahr: 1.728,0 Mio. €), die gemäß IAS 12.39 nicht berücksichtigt sind, da nicht beabsichtigt ist, Anteile zu veräußern oder Ausschüttungen vorzunehmen. Auch werden tatsächlich vorgenommene konzerninterne Dividenden nur zu einem kleinen Teil der Besteuerung unterliegen.

E Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Umsatzkostenverfahren aufgestellt.

1. Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2019	2018
Sollmieten	329.306	304.267
Betriebskosten	142.613	127.172
Zuschüsse	1.621	773
Sonstiges	1.113	1.109
Summe	474.653	433.320
Erlösschmälerungen	-13.756	-12.463
Erlöse Vermietung und Betriebskosten	460.897	420.857

Die Gewobag unterliegt teilweise Einschränkungen bei Mieterhöhungen gegenüber bestimmten Mietergruppen sowie im Zusammenhang mit Förderungen in Form von zinsbegünstigten Darlehen oder Tilgungszuschüssen.

2. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungsbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2019	2018
Instandhaltungskosten	71.016	72.864
Personalaufwand	19.356	17.745
Aufwendungen für Betriebskosten	149.257	130.431
Sonstige Kosten	6.635	7.196
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungsbewirtschaftung	246.265	228.236

3. Ergebnis aus dem Verkauf

Den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien stehen Aufwendungen aus dem Verkauf, im Wesentlichen für eigenes Personal, Vertriebsprovisionen sowie sonstige Verkaufsnebenkosten und die relevanten Buchwertabgänge gegenüber.

4. Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen berücksichtigt im Wesentlichen Erlöse aus Verwaltungsleistungen für fremde Immobilien und aus der Einspeisung von Wärme sowie die Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen.

5. Angaben zu IFRS 15 und IFRS 16

Im Konzern werden Mietverträge abgeschlossen, die im Wesentlichen die Nettokaltmiete sowie Betriebskosten umfassen. Die Vertragskomponente Nettokaltmiete fällt als Leasingverhältnis in den Anwendungsbereich des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“, wohingegen die Erlöse aus den Betriebskosten in den Anwendungsbereich des IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden“ fallen. Die Erlöse aus den Betriebskosten umfassen die umlagefähigen Kosten an die Mieter und enthalten keine Marge. Darüber hinaus werden in unwesentlichen Umfang Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien und aus sonstigen Leistungen realisiert.

Bestimmte Betriebskostenarten, bei denen dem Mieter definitionsgemäß keine Gegenleistung zukommt (Grundsteuer und Gebäudeversicherung), sind Bestandteil der Erlöse gemäß IFRS 16. Dieser Anteil wurde gewichtet gemäß dem Einzelveräußerungspreis verteilt.

Geschäftsjahr 2019				
Angaben in T €	Wohnungs- bewirtschaftung	Verkauf	Sonstiges	Summe
Erlöse gemäß IFRS 16				
Mieten und Pachten	318.283	-	-	318.283
Betriebskosten	20.984	-	-	20.984
Andere Umsatzerlöse	339.267	0	0	339.267
Erlöse gemäß IFRS 15				
Betriebskosten (zeitraumbezogen)	121.629	-	-	121.629
Verkauf von Immobilien (zeitpunktbezogen)	-	176	-	176
Sonstige Verträge mit Kunden (zeitraumbezogen)	-	-	4.815	4.815
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	121.629	176	4.815	126.620
Umsatzerlöse	460.897	176	4.815	465.887

Angaben in T €	Wohnungs- bewirtschaftung	Verkauf	Sonstiges	Summe
Erlöse gemäß IFRS 16				
Mieten und Pachten	293.685	-	-	293.685
Betriebskosten	18.496	-	-	18.496
Andere Umsatzerlöse	312.181	0	0	312.181
Erlöse gemäß IFRS 15				
Betriebskosten (zeitraumbezogen)	108.677	-	-	108.677
Verkauf von Immobilien (zeitpunktbezogen)	-	969	-	969
Sonstige Verträge mit Kunden (zeitraumbezogen)	-	-	5.277	5.277
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	108.677	969	5.277	114.924
Umsatzerlöse	420.857	969	5.277	427.104

6. Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2019	2018
Personalkosten	26.573	19.041
Rechts- und Beratungskosten	9.447	7.695
Kosten der angemieteten Geschäftsräume	3.095	5.471
Porto, Telekommunikation & EDV	4.997	4.561
Werbekosten	2.929	1.142
Büro- und Reisekosten	990	1.021
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	495	521
Versicherungen	333	302
Sonstige	1.874	1.679
Sachkosten	24.160	22.391
Verwaltungskosten	50.733	41.432

Bedingt durch das Unternehmenswachstum sind die Personalaufwendungen im Geschäftsjahr gestiegen.

Der Rückgang der Aufwendungen für angemietete Geschäftsräume resultiert aus der Einführung des Leasingstandards IFRS 16, nach dem der Leasingaufwand für zu bilanzierende Leasingverhältnisse in einen Zins- und Abschreibungsaufwand aufzuteilen ist (siehe Abschnitt [D.13 „Leasingverhältnisse“](#) →).

7. Sonstige Steuern

Der Anstieg des sonstigen Steueraufwands resultiert aus nicht aktivierungsfähigen Grunderwerbssteuern im Zusammenhang mit dem Erwerb von immobilienhaltenden Gesellschaften von der ADO Properties S.A..

8. Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet. Der Buchwert der Investment Properties entspricht somit ihrem beizulegenden Zeitwert. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung führte im Geschäftsjahr 2019 saldiert zu einem positiven Ergebnis von 539,7 Mio. € (Vorjahr: 1.762,8 Mio. €).

9. Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2019	2018
Laufende Zinsen einschließlich Zahlungen aus Zinsswaps	63.246	54.945
Zinsaufwand Leasing	2.238	0
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Rückstellungen	467	394
Finanzaufwendungen	65.950	55.338

10. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2019	2018
Latente Steuern	175.966	273.711
Laufende Ertragsteuern	3.618	5.513
Aperiodische Ertragsteuern	-92	-548
Ertragsteuern	179.492	278.676

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2019 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer 30,175 Prozent (Vorjahr: 30,175 Prozent).

Die Überleitung zwischen dem effektiv ausgewiesenen Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand wird auf Grundlage der folgenden Aufstellung erläutert:

Angaben in Mio. €	2019	2018
Ergebnis vor Ertragsteuern	576	1.850
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz 30,175 %)	174	558
Effektiver Steueraufwand	179	279
Effektiver Steuersatz	31,2%	15,1%

Der effektive Steueraufwand im Vorjahr lag aufgrund einer erhöhten Berücksichtigung steuerlicher Verlustvorträge unter dem erwarteten Steueraufwand.

F Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Konzernkapitalflussrechnung stellt die Veränderung der flüssigen Mittel durch Mittelzu- und -abflüsse dar. Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit wird dabei indirekt aus dem Konzernergebnis abgeleitet, wohingegen die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit direkt ermittelt werden.

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 werden die Cashflows aus gezahlten und erhaltenen Zinsen dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zugeordnet.

Die flüssigen Mittel des Konzerns umfassen zum 31. Dezember 2019 241,9 Mio. € (Vorjahr: 116,0 Mio. €). Der Finanzmittelfonds in der Kapitalflussrechnung entspricht den gesamten gehaltenen flüssigen Mitteln (291,6 Mio. €) abzüglich Mietkautionen (49,1 Mio. €) und Treuhandkonten (0,6 Mio. €).

Angaben über die Änderungen der Finanzverbindlichkeiten gemäß IAS 7:

Angaben in Mio. €	Anfangs- bestand	Zahlungs- wirksame Änderungen	Änderungen des Konsoli- dierungs- kreises	Änderungen des Zeitwerts	Aufzins- ungen und Zinsab- grenzungen	End- bestand
Finanzverbindlichkeiten	2.519,6	1.395,0	424,8	-	173	4.356,7
Derivative						
Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	22,3	-	-	9,1	-	31,4
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	678	162,4	-	-	-	230,2

G Sonstige Angaben

1. Finanzrisikomanagement

Grundsätze des Risikomanagements

Das vom Gewobag-Konzern festgelegte und in allen Konzerneinheiten implementierte Risiko- und Compliance-Management-System (RCMS) ist Bestandteil des Planungs- und Kontrollsystems, das die branchentypischen und gesellschaftstypischen Risiken erfasst und bewertet. Das Risikomanagement der Gewobag dient der Erkennung und Prävention von Entwicklungen, die den Bestand der Gewobag gefährden können. Es stellt sicher, dass die Geschäftsfelder der Gewobag risikogerecht überprüft und gestaltet werden. Das Risikomanagement ist in die bestehenden Abläufe und Prozesse integriert, sodass auf diese Weise die kontinuierliche Identifizierung und Bewertung von Risiken sichergestellt werden kann. Dabei nutzt das Risikomanagement Vergleichsgrößen (Benchmarks) und Informationen, die sich in der Praxis bewährt haben (Best-Practice), um im Unternehmen geeignete Prozesse zu gestalten bzw. bestehende Prozesse weiterzuentwickeln.

Die im RCMS beschriebenen Strukturen und Abläufe sollen gewährleisten, dass alle wesentlichen Risiken frühzeitig erkannt, analysiert, priorisiert sowie an die zuständigen Entscheidungsträger zwecks Umsetzung von Risikobewältigungsmaßnahmen kommuniziert werden. Basis hierfür bilden die monatlichen bzw. quartalsweisen Abweichungsanalysen auf der Grundlage der kurz-, mittel- und langfristigen Planungsrechnungen.

Im Folgenden werden die Maßnahmen in Bezug auf das Finanzrisikomanagement beschrieben:

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten Finanzinstrumente – mit Ausnahme der derivativen Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen, Bausparguthaben und Zahlungsmittel. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Investitions- und Bautätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über weitere finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die unmittelbar im Rahmen der Geschäftstätigkeit entstehen.

Derivative Finanzinstrumente

Der Gewobag-Konzern verfügt über derivative Geschäfte in Form von Payer-Swaps, bei denen variable Zinskonditionen gegen fixe ausgetauscht werden, die auf Basis von vereinbarten Nominalbeträgen berechnet wurden. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist das Risikomanagement von Zinsrisiken, die sich aus der Investitions- und Bautätigkeit des Konzerns und seinen Finanzierungsquellen ergeben. Ein Handel mit den Zinsswaps erfolgt nicht.

Die Eckdaten der vereinbarten Zinsswaps sind in Abschnitt [D.16](#) → im Detail dargestellt. Die Restlaufzeiten liegen zwischen 12 und 20 Jahren. Die Zinszahlungen aus den Swaps betragen im Geschäftsjahr 2019 3,4 Mio. € (Vorjahr: 3,4 Mio. €). Nach der aktuellen Zinsstruktur würden Zahlungen in den kommenden Jahren in ähnlicher Höhe anfallen und sich mittelfristig verringern.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko, dass ein Unternehmen möglicherweise nicht in der Lage ist, seine finanziellen Verbindlichkeiten vertragsgemäß durch Lieferung von Zahlungsmitteln oder anderen finanziellen Vermögenswerten zu erfüllen. Um diesem Risiko zu begegnen und um eine funktionierende Liquiditätskontrolle und Kreditüberwachung zu gewährleisten, führt die Gesellschaft eine abgestufte Liquiditätsüberwachung durch. Zunächst erfolgt eine tagesaktuelle Überprüfung der Geschäftskonten, um stets ausreichend liquide Mittel zur Erfüllung der Verpflichtungen für einen bestimmten Zeitraum vorzuhalten. Ferner bestehen rollierende Liquiditätskontrollen, die in Wochenberichten dargestellt werden. Diese berücksichtigen die Ein- und Auszahlungen aus dem operativen Geschäft sowie die Auszahlungen der finanziellen Schulden. Die Steuerung der kurz- und mittelfristigen Finanzplanung für jeweils sechs Monate erfolgt durch die Abteilung Rechnungswesen als Managementinformation. Die laufenden Kapitaldienste werden permanent mit der Darlehensbuchhaltung abgeglichen.

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. EUR). 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 Bürgschaftsline 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.

Marktrisiko

Aufgrund des branchenüblich hohen Fremdkapitalanteils steht der Gewobag-Konzern dem Marktrisiko gegenüber, dass sich der beizulegende Zeitwert oder die künftigen Zahlungsströme der Finanzinstrumente aufgrund von Schwankungen der Marktzinssätze verändern. Der Konzern ist daher gehalten, alle Maßnahmen, die der Minimierung der Zinsbelastungen dienen, zu prüfen und in adäquatem Umfang umzusetzen.

Aufgrund der derzeit niedrigen Zinsen auf den Finanz- und Geldmärkten entstehen für den Konzern vermehrt Handlungsoptionen, den künftigen Finanzmittelbedarf für geplante Investitionen durch entsprechende Zinsvereinbarungen abzusichern. Gleiches gilt auch für die Prolongation von auslaufenden Kreditverträgen. Aufmerksam wird zudem die zunehmende Staatsverschuldung im Euro-Raum beobachtet; hier bestehen für die Gesellschaft aufgrund der branchenüblich hohen Fremdfinanzierungsanteile Risiken durch zusätzliche Belastungen bei langfristig steigenden Kapitalmarktzinsen. Die Zinsbelastungen werden ferner durch den selektiven Einsatz derivativer Finanzinstrumente fixiert. Diese Geschäfte werden im Rahmen eines risikoorientierten Berichtswesens laufend beobachtet und berichtet.

Zinsbedingte Cashflow-Risiken

Veränderungen an den Zins- und Währungsmärkten wirken sich unmittelbar auf die variabel verzinsten Darlehen aus. Aktuell ist das Zinsniveau auch im variablen Bereich sehr niedrig. Dies trägt zur Reduzierung der Kapitalkosten bei. Die Darlehensverbindlichkeiten sind zu rund 95 Prozent fest verzinslich bzw. über Zinssicherungsgeschäfte gesichert und zu rund 5 Prozent variabel verzinslich. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,78 Prozent. Dadurch wirken sich steigende Zinsen nur in geringem Maße auf das Kreditportfolio der Gewobag aus. Für den Zinsaufwand wird im Rahmen der Planung eine Steigerung unterstellt. Hintergrund ist eine vorsichtige Bewertung der künftigen Prolongations- sowie Neukonditionen, die sich an den historischen Langfristzinsen orientieren. Bei den variabel verzinslichen Darlehen ohne Sicherungsbeziehung hätte eine Veränderung des Zinssatzes um +50 BP bzw. -50 BP zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg um 876 T € (Vorjahr: 896 T €) bzw. einer Verringerung des Zinsaufwands um -832 T € (Vorjahr: -865 T €) geführt.

Ausfall- und Kreditrisiko

Unter dem Ausfall- bzw. Kreditrisiko versteht man das Risiko eines Verlusts für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Risiken ergeben sich insbesondere für Forderungen gegen Mieter und werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert sowie durch Mietkautionen (Bestand am 31. Dezember 2019: 49,1 Mio. €) abgesichert. Im operativen Geschäft werden die damit verbundenen Ausfallrisiken anhand der Altersstruktur der Forderungen überwacht und durch Einzelwertberichtigungen und pauschalierte Einzelwertberichtigungen korrigiert. Zum Bilanzstichtag wurden demnach auf alle überfälligen Forderungen Wertberichtigungen gebildet, sodass das maximale Ausfallrisiko dem Buchwert entspricht. Bei den Forderungen aus Vermietung wurden zusätzlich Wertberichtigungen auf Portfoliobasis für erwartete Forderungsausfälle in der Zukunft gebildet.

Bezüglich der flüssigen Mittel und Derivate schließt der Gewobag-Konzern grundsätzlich nur Verträge mit Finanzinstituten sehr guter Bonität ab. Die Bonität ist Gegenstand einer laufenden Überwachung und Beurteilung. Das maximale theoretische Ausfallrisiko ergibt sich in Höhe der bilanziell ausgewiesenen Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte.

Rating

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

Zusätzlich ist der Konzern bestrebt, seine Finanzierungsbasis laufend zu verbreitern. Zu diesem Zweck verfügt die Gewobag seit dem Jahr 2015 über langfristige Emittentenratings der beiden Ratingagenturen Moody's und Standard & Poor's (S&P). Die Emittentenratings erleichtern den Zugang zu den Kapitalmärkten und stellen daher ein wichtiges Element der Finanzierungssicherheit der Gewobag dar.

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 Rating „A1“ auf „A2“ (Ausblick: stabil) und S&P von „A+“ auf „A“ (Ausblick: negativ) gesenkt. Auf Basis der erteilten Ratings ist der Gewobag-Konzern in der Lage, auch unbesicherte Unternehmens- und Projektfinanzierungen zu sehr günstigen Konditionen aufzunehmen. Zur Struktur und Zusammensetzung der unbesicherten Finanzinstrumente wird auf das Kapitel D.12 „Finanzverbindlichkeiten – Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibung“ verwiesen.

Kapitalsteuerung

Die Ziele des Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegen in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung und dem Erhalt der finanziellen Substanz. Bei der Steuerung der Kapitalstruktur werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie die flüssigen Mittel einschließlich Bausparguthaben berücksichtigt. Die Solidität der Bilanzrelationen wird mit den Kennzahlen Eigenkapitalquote, Loan-To-Value Ratio und Interest Coverage Ratio gemessen und laufend überwacht:

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital	5.083.491	4.663.299
/ Bilanzsumme	10.865.882	8.153.890
Eigenkapitalquote	46,80%	57,20%
Finanzverbindlichkeiten	4.356.719	2.519.561
Flüssige Mittel	-241.859	-116.006
Bausparguthaben	-14.517	-9.735
Nettofinanzverbindlichkeiten	4.100.343	2.393.820
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	10.267.484	7.811.734
abzüglich des Fair Value für Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken	-20.047	0
Zur Veräußerung vorgesehene Immobilien	5.600	5.600
Immobilienvermögen	10.253.036	7.817.334
Loan-To-Value Ratio	40,00%	30,60%
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Zu- und Abschreibungen (EBITDA)*	163.294	144.055
/ Zinsaufwendungen	63.246	54.695
Interest Coverage Ratio	2,6	2,6

* EBITDA ohne Grunderwerbssteuer für Erwerb von Einzelgesellschaften der ADO Properties S.A.

2. Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden nur dann als Nettobetrag in der Bilanz ausgewiesen, wenn ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Verrechnung besteht und ein Ausgleich auf Nettobasis beabsichtigt ist.

In der Bilanz des Geschäftsjahres 2019 wurden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 157,0 Mio. € (Vorjahr: 126,9 Mio. €) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen von 164,5 Mio. € (Vorjahr: 137,4 Mio. €) verrechnet. Die sich ergebende Gesamtnettogröße von 7,5 Mio. € (Vorjahr: 10,4 Mio. €) ist als Verbindlichkeit aus nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

3. Zusatzangaben zu den Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IFRS 9:

31.12.2019

Angaben in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Summe Bilanz- posten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Sonstige finanzielle Vermögens- werte	FVOCI	14,8	14,8	-	-	-	14,8
Forderungen und sonstige Vermögens- werte	AC	82,3	82,3	-	2,0	-	84,2
Zahlungsmittel und Zahlungs- mitteläqui- valente	AC	241,9	241,9	-	-	-	241,9
Summe finanzieller Vermögens- werte		339,0	339,0	-	2,0	-	340,9
Finanz- verbind- lichkeiten	AC	4.356,7	4.571,7	-	-	-	4.356,7
Verbindlich- keiten aus Leasing	n.a.	-	-	-	-	103,3	103,3
Derivative Finanz- instrumente (Zinsswaps)	n.a.	-	-	31,4	-	-	31,4
Verbind- lichkeiten und sonstige Schulden	AC	168,2	168,2	-	62,1	-	230,2
Summe finanzieller Verbind- lichkeiten		4.524,9	4.739,8	31,4	62,1	103,3	4.721,7

AC - Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)

FVOCI - Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

Angaben in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Summe Bilanz- posten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Sonstige finanzielle Vermögens- werte	FVOCI	25,7	25,7	-	-	-	25,7
Forderungen und sonstige Vermögens- werte	AC	50,3	50,3	-	0,6	-	50,9
Zahlungsmittel und Zahlungs- mitteläqui- valente	AC	116,0	116,0	-	-	-	116,0
Summe finanzieller Vermögens- werte		192,0	192,0	-	0,6	-	192,6
Finanz- verbindlich- keiten	AC	2.519,6	2.668,6	-	-	-	2.519,6
Verbindlich- keiten aus Leasing	n.a.	-	-	-	-	-	-
Derivative Finanz- instrumente (Zinsswaps)	n.a.	-	-	22,3	-	-	22,3
Verbindlich- keiten und sonstige Schulden	AC	55,9	55,9	-	11,9	-	67,8
Summe finanzieller Verbindlich- keiten		2.575,5	2.724,5	22,3	11,9	-	2.609,7

AC - Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)

FVOCI - Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

Die flüssigen Mittel haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen deren Buchwerte zum Abschlussstichtag näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

Für Forderungen und sonstige Vermögenswerte bildet die Gewobag Wertberichtigungen für erwartete Forderungsausfälle. Demnach, und aufgrund der kurzen Restlaufzeit, entsprechen die Buchwerte dieser Forderungen annähernd ihrem beizulegenden Zeitwert.

Die Gewobag hält Beteiligungen, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden und bei denen kein maßgeblicher Einfluss auf die Geschäftsführung besteht. Diese Eigenkapitalinstrumente der Klasse sonstige finanzielle Vermögenswerte werden der Kategorie „FVOCI“ zugeordnet. Wertänderungen werden im sonstigen Ergebnis erfasst. Die Folgebewertung muss bei diesen finanziellen Vermögenswerten grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert erfolgen, jedoch ergeben sich nach derzeitiger Beurteilung keine wesentlichen Abweichungen zwischen den Anschaffungskosten und den beizulegenden Zeitwerten.

Verbindlichkeiten und sonstige Schulden haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Die bilanziellen Werte entsprechen daher näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

Die Fair-Value-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten erfolgt durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme mittels der aktuellen risikoadjustierten Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag.

Die Ermittlung der Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für Zwecke der Bewertung oder der erläuternden Anhangangabe erfolgte auf Basis der Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie.

Die Ermittlung der Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten mit Sicherungsbeziehung erfolgte auf Basis von anerkannten Bewertungsverfahren, unter Verwendung von beobachtbaren Marktparametern (Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie).

H Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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.

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.

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€.

Es bestehen für aktivierungsfähige Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 671,2 Mio. €. In Bezug auf finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen wird auf das Kapitel D.13 „Leasingverhältnisse“ verwiesen.

Für diverse Projektentwicklungen bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 838,6 Mio. € und für Objektankäufe 40,7 Mio. €.

2. Arbeitnehmer

Im Gewobag-Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 691 Mitarbeiter (Vorjahr: 635 Mitarbeiter) beschäftigt:

Mitarbeiter Gewobag-Konzern	31.12.2019	31.12.2018
Gesamt am 31.12.	713	658
davon Angestellte	635	605
davon Auszubildende/Praktikanten	34	31
davon ruhend (Elternteilzeit und EU-Rente)	15	0
Personaldurchschnitt im Geschäftsjahr	691	635

3. Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Im Berichtsjahr sind auf Konzernebene folgende Aufwendungen entstanden:

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
Abschlussprüfungsleistungen	263	187
Andere Bestätigungsleistungen	44	8
Steuerberatungsleistungen und sonstige Leistungen	61	76
Im Aufwand erfasstes Gesamthonorar	368	270

4. Angaben über Beziehungen zu 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) der Einbringung von Grundstücken seit dem 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. die Bezirke
- d) dem Erwerb von Grundstücken vom Land Berlin seit 1. Januar 2017.

Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend bereits in den Vorjahren vereinbart.

5. Mitglieder des Vorstands der Gewobag (Muttergesellschaft)

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

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr folgende Bezüge und Nebenleistungen:

Angaben in T €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	170	170
Prämien – variable Zieltantieme (für das Vorjahr)	70	70
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	34	33
Geldwerte Vorteile	9	9
Bezüge	283	282
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	5	5
Gesamt	288	287

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 €.

6. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind und waren:

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

Name	Beruf	Vergütung	€
Jean Lukoschat (ab 13.08.2019)	Arbeitnehmervertreter, Angestellter / Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	1.870,17
Carla Dietrich (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.

7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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:

Asset Deal	Tag der Beurkundung	Kaufpreis in €
Hirzerweg 6/8	12.12.2019	7400.000,0
Mariannenstr. 30	21.10.2019	1.850.000,0
Friedrichstr. 225	08.06.2019	56.225.000,0
Friedrichstr. 226	08.06.2019	34.150.000,0
Kiefholzstr. 408/Richard-Münch-Str. 5,7,9	20.09.2019	21.503.000,0
Markgrafen 9 u.a./Kissingen Str. 22 u.a.	08.11.2019	4.250.000,0
Muskauerstr. 14	19.12.2019	3.815.000,0
Kantstr. 15, 15a u.a.	16.12.2019	21.500.000,0

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

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

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 Modernisierungumlagen 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. Die Restriktionen des Berliner Mietendeckels sind im Stadium des Referentenentwurfs bereits in die Unternehmensplanung eingeflossen und aktuell wirtschaftlich und finanziell tragbar.

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. Kurzfristig bestehen insbesondere Risiken 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. Langfristig 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.

Angesichts der umfangreichen Stützungsmaßnahmen der Regierung – auch für Wohnungs- und Gewerbemieter – wird jedoch nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die Bewertung der im vorliegenden Abschluss ausgewiesenen Vermögensgegenstände oder gar bestandsgefährdenden Auswirkungen für den Konzern gerechnet.

8. Corporate Governance

Die Entsprechenserklärung gemäß des 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.

Berlin, 4. Mai 2020

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



Snezana Michaelis
Vorstand



Markus Terboven
Vorstand

Anlage 1 zum Konzernanhang

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
	%
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag	
a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)	
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 Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin*	40,00
ZS / Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH, Berlin*	40,00
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Leipzig*	40,00
b) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)	
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

* Vollkonsolidierung aufgrund bestehender Stimmrechte und durch Option gesicherter potenzieller Stimmrechte. Weiterhin übernimmt die Gewobag die Finanzierung dieser Gesellschaften.

Name und Sitz	Anteil am Kapital %
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB	
a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)	
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	90,0
b) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)	
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

Darüber hinaus besitzt die Gewobag nachfolgende mittelbare Beteiligungen sowie unmittelbare Beteiligungen. Bei der BERLETAS handelt es sich um ein assoziiertes Unternehmen nach IAS 28 (siehe Anhangangabe [D.4 →](#)). Die übrigen Beteiligungen werden in der Konzernbilanz unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. Die Beteiligungsbuchwerte entsprechen weitgehend dem anteiligen Eigenkapital der Beteiligungsgesellschaften.

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

Kleinstbeteiligungen an folgenden Immobilienfonds:

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

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 ↗

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