

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2019

## INHALT

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

## A Allgemeine Angaben

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

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

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

## B Konsolidierungskreis

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

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

Das Geschäftsjahr aller voll konsolidierten Gesellschaften ist das Kalenderjahr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kleinstbeteiligung an folgenden Fonds:

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

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

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

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

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

**Mittelbare Beteiligungen der Gewobag VB**

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

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

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

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

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

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

## **C Konsolidierungsgrundsätze**

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

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

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

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

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

## D Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

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

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



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

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

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

### **I Konzernbilanz**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## II Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

## III Kapitalflussrechnung

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

## F Latente Steuern

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **H Sonstige Angaben**

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

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

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

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

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

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

## 3. Vorstand

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

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr folgende Bezüge und Nebenleistungen:

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

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

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

#### 4. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft sind und waren:

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

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

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

## **5. Honorare des Abschlussprüfers**

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

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

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

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

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

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

Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend bereits in den Vorjahren vereinbart.

## 8. Nachtragsbericht

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

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

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

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

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

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



## 9. Ergebnisverwendung

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

Berlin, 9. April 2020

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



**Snezana Michaelis**  
Vorstand



**Markus Terboven**  
Vorstand