

# 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 CO<sub>2</sub>-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:

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

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

<b>Mieteinheiten</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Anzahl</b>			
Gewobag	48.122	38.228	9.894
Gewobag PB	14.482	14.449	33
Gewobag WB	23.325	23.279	46
Gewobag EB	689	692	-3
Gewobag KA	305	305	0
Fondsgesellschaften	2.203	918	1.285
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:

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

Bei den Ankäufen entfallen 5.894 Wohnungen auf zwei Quartiere in den Berliner Bezirken Spandau und Reinickendorf, die im Rahmen des Ankaufs von der ADO Properties S.A. erworben wurden. Weitere große Ankäufe waren drei Blöcke der Karl-Marx-Allee mit 624 Wohnungen sowie das „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	-
<b>Gesamt</b>	<b>2.300</b>	<b>21</b>	<b>244</b>

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

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

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

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

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

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

# Personal



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

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



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

## **Ausbildung**

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

## **Weiterbildung**

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

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

## **Soziales Engagement**

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

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

Auch die 10 „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 Prozent<sup>1</sup>, im Bundesdurchschnitt 0,6 Prozent<sup>2</sup>. Eine der großen Herausforderungen ist die Qualifikation der Arbeitssuchenden, um zukünftig eine positive wirtschaftliche Entwicklung zu sichern.

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

<sup>2</sup> 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
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Zu- und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>108.530</b>	<b>144.056</b>	<b>-35.526</b>
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	539.668	1.762.823	1.223.155
Abschreibungen	-8.613	-2.967	-5.646
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>639.584</b>	<b>1.903.911</b>	<b>1.264.327</b>
Finanzergebnis	-63.704	-53.548	-10.156
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>575.880</b>	<b>1.850.363</b>	<b>1.274.483</b>
Ertragsteuern	-179.492	-278.676	99.184
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>396.389</b>	<b>1.571.686</b>	<b>1.175.297</b>
Sonstiges Ergebnis	9.660	40.418	-30.758
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>406.049</b>	<b>1.612.104</b>	<b>1.206.055</b>

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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	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
<b>Konzern</b>	<b>6,22</b>	<b>6,09</b>	<b>0,13</b>	<b>2,1</b>

#### Preisfreier Bestand

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

#### Preisgebundener Bestand

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

## Leerstand

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

## Erlösschmälerungen

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

## Mietforderungen

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

## Fluktuation

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

## Bautätigkeit

Im Jahr 2019 wurden die Gebäude „Norderoog“ und „Süderoog“ in der Amrummer 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 Wicelstraße mit 66 Wohnungen umgesetzt werden. Für das kommende Geschäftsjahr 2020 ist die Fertigstellung der Projekte in der Franz-Klühs-Straße mit 114 Wohnungen sowie das Teilprojekt 1 der WATERKANT mit 362 Wohneinheiten geplant. Im Dolgensee-Center ist die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts mit 243 Wohnungen vorgesehen. Für weitere Neubauprojekte mit insgesamt 1.391 Einheiten wurden wichtige Meilensteine erreicht, um im kommenden Jahr die bauliche Umsetzung zu realisieren.

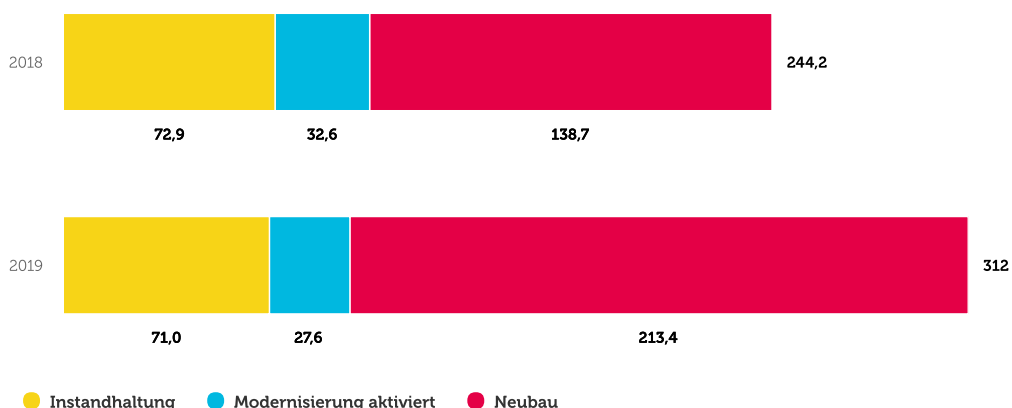
Die Aktivitäten zur Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands wurden in Ergänzung der laufenden/geplanten Instandhaltung portfolioorientiert planmäßig fortgesetzt. Der Fokus der Bautätigkeit lag im Berichtszeitraum weiterhin auf der Vorbereitung und Realisierung umfangreicher energetischer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

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

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

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

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



## Beteiligungen

### Gewobag WB

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

### Gewobag PB

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

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

### Gewobag EB

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

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



## **Gewobag ED**

Die Gewobag ED ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag. Sie ist als Serviceanbieter für die Energiedienstleistungen des Gewobag-Konzerns und für die Wärmeversorgung der zentral und dezentral beheizten Quartiere zuständig, managt den Betrieb der 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
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>10.555.277</b>	<b>97,1</b>	<b>8.022.164</b>	<b>98,4</b>
Kurzfristige Vermögenswerte	68.746	0,6	15.720	0,2
Flüssige Mittel	241.859	2,2	116.006	1,4
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>310.605</b>	<b>2,9</b>	<b>131.726</b>	<b>1,6</b>
<b>Konzern-Bilanzsumme</b>	<b>10.865.882</b>	<b>100,0</b>	<b>8.153.890</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva</b>				
<b>Eigenkapital</b>	<b>5.083.491</b>	<b>46,8</b>	<b>4.663.299</b>	<b>57,2</b>
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
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>4.908.021</b>	<b>45,2</b>	<b>3.138.200</b>	<b>38,5</b>
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
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>874.370</b>	<b>8,0</b>	<b>352.391</b>	<b>4,3</b>
<b>Konzern-Bilanzsumme</b>	<b>10.865.882</b>	<b>100,0</b>	<b>8.153.890</b>	<b>100,0</b>

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 „Leistungsfähige 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

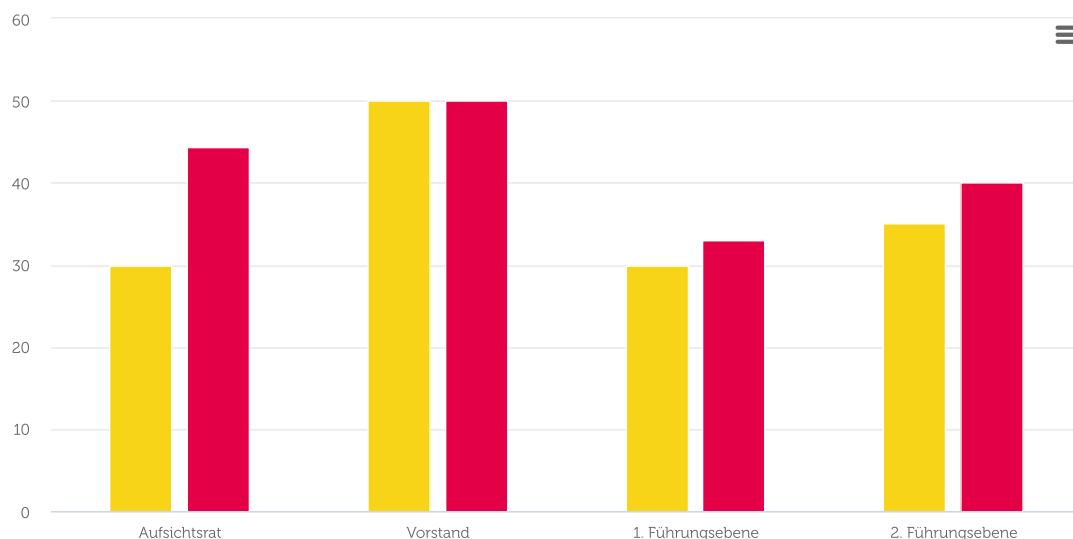
### Vorstand

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