



**Gewobag**  
Die ganze Vielfalt Berlins.

# Jahresbericht

nach HGB zum 31. Dezember 2020



# Zwischen Pause und Fast Forward

Das letzte Jahr hat unseren Willen und unsere Fähigkeit zur Veränderung auf die Probe gestellt. Im privaten Umfeld und auch bei der Gewobag. Was aber braucht ein wandlungsfähiges Unternehmen? Flexibles Handeln setzt Offenheit voraus. Dazu kommen der Mut und die Bereitschaft, Neues auszuprobieren. Zum Erfolg tragen vielfältige Talente im Team bei und die Toleranz gegenüber eigenen Fehlern. Zudem gilt: Alle müssen in solchen Ausnahmesituationen zusammenhalten und die Veränderung mittragen.

So ging es im vergangenen Geschäftsjahr also vor allem um Wandel. Die Gewobag zeigte sich auf die Herausforderungen gut vorbereitet und konnte ihr Potential unter Beweis stellen. Denn an vielen Stellen waren zügige Entscheidungen und schnelle Reaktionen notwendig. Manches musste im Turbomodus geschehen. Anderes stand aufgrund veränderter Rahmenbedingungen kurz still. Deshalb war es ein Jahr zwischen Pause und Fast-Forward.

Unser aktueller Bericht erzählt von diesem Wandel, der unterschiedlich schnell stattfindet – im Kleinen wie im Großen. Und bei jeder dieser Veränderungen gilt: Ob vorausschauendes Planen oder reaktionsschnelles, situatives Handeln, die Gewobag gestaltet Veränderungen stets zukunftsorientiert und nachhaltig.

# Inhalt

## 04 Meilensteine 2020

## Jahresbericht

14	Finanzkennzahlen des Jahres 2020
15	Wesentliche Finanzkennzahlen
16	Ziele und Maßnahmen
18	Vorwort des Vorstands
21	Organe der Gewobag
23	Bericht des Aufsichtsrats
29	Beteiligungsübersicht der Gewobag
31	Gleicher Lohn für gleiche Arbeit
35	Konzernlagebericht nach HGB
76	Konzernbilanz
78	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
80	Entwicklung des Konzernanlagevermögens
84	Forderungsspiegel
85	Verbindlichkeitenspiegel
86	Konzernanhang



**14.01.2020**

**240 Millionen €-Kredit für  
mehr landeseigenen  
Wohnungsbestand**

Die Europäische Investitionsbank (EIB) stellt der Gewobag im Rahmen einer Kooperation einen Kredit in Höhe von 240 Millionen € zur Verfügung. Vorgesehen ist er für den Bau von 2.000 Wohneinheiten bis 2023. Damit ist ein weiterer Schritt in Richtung nachhaltigen Städtebaus mit bezahlbarem Wohnraum geschafft.

**Zur Presseinformation [↗](#)**



**29.01.2020**

### **Start der Initiative Wohnen.2050**

Das Ziel: Bis zum Jahr 2050 soll der gesamte Gebäudebestand klimaneutral sein. Zum Auftakt des Vorhabens treffen sich die 24 Gründungsunternehmen der Initiative Wohnen.2050, darunter die Gewobag, am 28. Januar 2020 zur Vereinsgründung in Berlin.

**Zur Presseinformation [↗](#)**

**31.01.2020**

### **Weitere Wohnungen in der Karl-Marx-Allee**

Die Gewobag erwirbt auch den Block F-Nord und sichert so dauerhaft bezahlbare Mieten. Damit sind 146 weitere Wohnungen im Bestand der Gewobag, fünf Wohnungen wurden über ein Vorkaufsrecht von MieterInnen übernommen. An der Karl-Marx-Allee befinden sich seit Ende 2019 bereits die Blöcke C-Süd, C-Nord und D-Nord im Bestand der Gewobag.

**Zur Presseinformation [↗](#)**



**03.02.2020**

## **Start des digitalen Magazins sowohntberlin.de**

Ab sofort berichtet die Gewobag in ihrem Online-Magazin [sowohntberlin.de](https://www.sowohntberlin.de) über spannende Themen aus der Hauptstadt – von Hintergrundinformationen aus dem Unternehmen bis hin zu Neuigkeiten aus den Kiezen.

**Zur Presseinformation ↗**



**19.02.2020**

## **Auszeichnung für Rekordschuldscheine**

Zum Erwerb von Bestandsimmobilien und zur allgemeinen Unternehmensfinanzierung hatte die Gewobag Ende 2019 Schuldscheindarlehen in Höhe von 700 bzw. 650 Millionen € begeben. Diese bisher größte Schuldscheintransaktion für ein mittelständisches Unternehmen wird bei den GlobalCapital Loan Awards 2020 in London ausgezeichnet.

**Zur Presseinformation ↗**

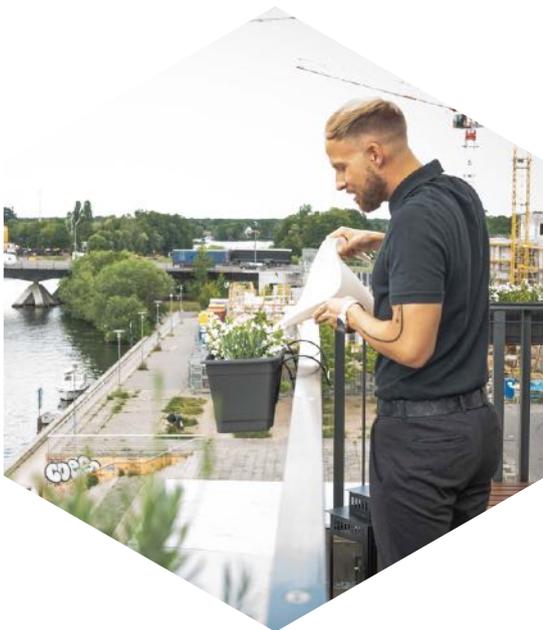


**04.03.2020**

## **BBU-ZukunftsAwards für die Gewobag**

Für ihren innovativen sektorenkoppelnden Stahlspeicher in einem Tegeler Wohnquartier und den Beitrag zur Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft, wird die Gewobag mit dem BBU-ZukunftsAwards 2020 in der Kategorie „Gesellschaften“ ausgezeichnet.

**Zur Presseinformation** ↗



**09.06.2020**

## **Erstbezug an der WATERKANT Berlin**

Überraschender Besuch für Erstmieter Tim Budig. Beim persönlichen House-Warming überreicht Vorstandsmitglied Snezana Michaelis einen Olivenbaum sowie einen Präsentkorb. Die 170 Wohnungen des ersten Bauabschnittes sind fertiggestellt und knapp 100 vermietet.

**Zur Presseinformation** ↗



**18.06.2020**

### **German Brand Award für Jubiläumskommunikation**

Die Gewobag wird mit dem German Brand Award „Winner“ ausgezeichnet. Der Rat für Formgebung sowie das German Brand Institute würdigen mit dem Award das Marketing-Maßnahmenpaket zum 100. Geburtstag.

**Zur Presseinformation [↗](#)**



**22.06.2020**

### **Ausgezeichnete Digitalisierung**

Beim 27. Innovationswettbewerb der compamedia erhält die Gewobag das TOP 100-Siegel in der Kategorie „Innovative Prozesse und Organisation“. Überzeugt hat das Unternehmen mit einer schnellen und effizienten Digitalisierung seiner Prozesse.

**Zur Presseinformation [↗](#)**



**07.08.2020**

## **SpreeAuto: Eigenes Carsharing-Angebot geht an den Start**

Die Gewobag stellt ihren MieterInnen ab sofort Elektrofahrzeuge zur Verfügung. Im Rahmen des neuen Carsharing-Angebotes „SpreeAuto“ stehen diese in den Quartieren Wohnpark Mariendorf und Falkenberg vor der Haustür, sowie seit Herbst auch im Quartier Dolgenseestraße sowie an drei Jelbi-Stationen zur Verfügung. Das Angebot wird weiter ausgebaut.

**Zur Presseinformation** [↗](#)



**23.07.2020**

## **Bastel-Boxen für Bauprofis**

Überraschung gelungen, vor der Kita Drachenburg in Spandau: Gemeinsam mit Bob der Baumeister, der damaligen Bausenatorin Katrin Lompscher und Bezirksstadtrat Frank Bewig besucht der Gewobag-Vorstand Kids im Quartier Falkenseer Chaussee und verschenkt zum „Tag der kleinen Bauprofis“ Bastel-Boxen.

**Zur Presseinformation** [↗](#)



**07.09.2020**

### **Gläserne Grundsteine im Wohnpark Mariendorf**

Grundsteinlegung für 137 neue, barrierefreie Wohnungen im Wohnpark Mariendorf. Bausenator Sebastian Scheel, Bezirksstadtrat Jörn Oltmann und Vorstandsmitglied Snezana Michaelis versenken drei gläserne Grundsteine mit den Themen Neubau, Nachbarschaft und Mobilität in die Erde.

**Zur Presseinformation ↗**



**15.09.2020**

### **Dolgensee-Center ab jetzt auch mit neuer Nahversorgung**

Auf insgesamt 2.656 Quadratmetern eröffnet REWE als neuer Nahversorger in dem stetig wachsenden Gewobag-Quartier in Lichtenberg. Damit ergänzt er die bereits bestehende Infrastruktur für die inzwischen fertiggestellten 441 und künftig insgesamt 678 Wohnungen.

**Zur Presseinformation ↗**



**05.10.2020**

### **WATERKANT Berlin: Wohnhochhaus in Wohlfühlage**

Baustart für insgesamt 482 neue Wohnungen in bester Havellage an der WATERKANT Berlin. An der nördlichen Wasserstadtbrücke gelegen, entsteht hier im Teilprojekt 2a mit 16 Geschossen und 58 Wohnungen das erste Wohnhochhaus seit der Neubauoffensive 2015.

**Zur Presseinformation ↗**



**02.11.2020**

### **Bauen für Vielfalt**

Berliner Mischung in der Schöneberger Linse: 211 Wohnungen (90 Prozent barrierefrei), eine Kita sowie mehr als 5.000 Quadratmeter Gewerbefläche entstehen bis Ende 2022 in zentraler Lage am Südkreuz.

**Zur Presseinformation ↗**



**06.11.2020**

### **„Mein Falkenberg“ wächst weiter**

Die Gewobag schafft weiter dringend benötigten und bezahlbaren Wohnraum. Das Quartier „Mein Falkenberg“ in Lichtenberg wird um 203 Wohnungen erweitert. Bis Ende 2022 entstehen hier zehn Mehrfamilienhäuser mit vier Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss.

**Zur Presseinformation ↗**



**10.12.2020**

### **Spandau-Hakenfelde: Wasser, Grün und ganz viel Zuhause**

Naturnahes Wohnen mit Kitas, Schulen und Nahversorgern in der unmittelbaren Umgebung. In fünf neuen Wohngebäuden entstehen auf der Halbinsel Havel spitze 149 neue Wohnungen. Ein attraktives Zuhause im Grünen zwischen Havel, Maselakebucht und dem einstigen Spandauer Industriehafen.

**Zur Presseinformation ↗**



**14.12.2020**

### **Jelbi-Station an der WATERKANT Berlin gestartet**

Nachhaltige Stadtentwicklung und Mobilität für Berlin: Die Gewobag und die BVG verknüpfen an der WATERKANT Berlin mit der Jelbi-Station öffentliche Verkehrsmittel und verschiedene Sharing-Angebote auf smarte Weise miteinander.

**Zur Presseinformation** ↗

**15.12.2020**

### **Erwerb von 116 Wohnungen**

Die Gewobag erwirbt 116 Wohnungen mit zusätzlicher Grundstücksfläche in der Franz-Künstler-Straße 2 in Kreuzberg. Dadurch werden gleichzeitig die Voraussetzungen für weitere Neubauten geschaffen.

**Zur Presseinformation** ↗

## Finanzkennzahlen des Jahres 2020

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IFRS)

**11.401,4**

Mio. € (Vorjahr 10.267,5)  
+11,0%

Finanzverbindlichkeiten (IFRS)

**4.680,9**

Mio. € (Vorjahr 4.356,7)  
+7,4%

Umsatzerlöse (HGB)

**543,6**

Mio. € (Vorjahr 456,3)  
+19,1%

EBITDA (IFRS)

**211,8**

Mio. € (Vorjahr 108,5)\*  
+95,2%

Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)

**183,7**

Mio. € (Vorjahr 213,4)  
-13,9%

Jahresergebnis (HGB)

**29,8**

Mio. € (Vorjahr 18,5)  
+61,1%

Aktivierete Modernisierungsmaßnahmen

**35,5**

Mio. € (Vorjahr 27,6)  
+28,6%

Instandhaltungsaufwand

**81,5**

Mio. € (Vorjahr 71,0)  
+14,8%

## Wesentliche Finanzkennzahlen

		2020	2019	2018	2017	2016
		2020	2019	2018	2017	2016
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IFRS)	Mio. €	11.401,4	10.267,5	7.811,7	5.613,3	4.601,4
Finanzverbindlichkeiten (IFRS)	Mio. €	4.680,9	4.356,7	2.519,6	2.343,6	1.968,0
Umsatzerlöse (HGB)	Mio. €	543,6	456,3	427,7	401,7	399,2
EBITDA (IFRS)	Mio. €	211,8	108,5	144,1	139,0	133,3
Jahresergebnis (HGB)	Mio. €	29,8	18,5	24,1	28,8	44,6
Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)	Mio. €	183,7	213,4	138,7	105,5	54,7
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	Mio. €	35,5	27,6	32,6	47,4	40,0
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	81,5	71,0	72,9	67,0	57,3
Kennzahlen Mieteinheiten		2020	2019	2018	2017	2016
Ertragsbringende Mieteinheiten am 31.12. (Wohnen + Gewerbe)	Anzahl	74.695	72.172	63.094	61.717	60.226
Nettokaltmiete Wohnen (Konzerndurchschnitt)	€/m <sup>2</sup>	6,30	6,22	6,09	5,93	5,81
Ist-Mieten-Multiplikator	x	28,6	25,9	24,2	18,9	16,9
Fair Value pro m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	2.189	1.994	1.823	1.370	1.174
Weitere wesentliche Finanzkennzahlen		2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote (IFRS)	%	46,9	46,8	57,2	49,9	50,4
Zinsdeckungsgrad (IFRS)	x	2,6	2,6	2,6	2,8	2,8
Loan-to-Value Ratio (IFRS)	%	39,6	40,0	30,6	35,9	38,6

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

## Ziele und Maßnahmen

### Wachstumsziel

Der Gewobag-Konzern setzt seinen Wachstumskurs konsequent fort und erweitert seinen Immobilienbestand. Mittelfristig will der Konzern durch Ankäufe und Neubau von derzeit 72.194 auf 86.500 (82.200 bis 2026) eigene Wohnungen wachsen. Damit werden die politischen Vorgaben des Berliner Senats umgesetzt, die Zahl der landeseigenen Wohnungen zu vergrößern und mehr Wohnraum in allen Bezirken Berlins für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten.

### Geschäftsfeldentwicklung

Der Gewobag-Konzern betreibt eine aktive Geschäftsfeldentwicklung, um sich kontinuierlich und bedürfnisinduziert weiter zu entwickeln 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.

### Neubau

760 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 2020 fertiggestellt, davon 362 im Quartier WATERKANT Berlin in Spandau und 243 im Projekt Dolgensee-Center in Lichtenberg. Weitere 114 Wohnungen wurden in Friedrichshain-Kreuzberg abgeschlossen. Weitere 888 Wohnungen befinden sich seit dem Vorjahr im Bau und wurden noch nicht fertiggestellt.

## **Ankauf**

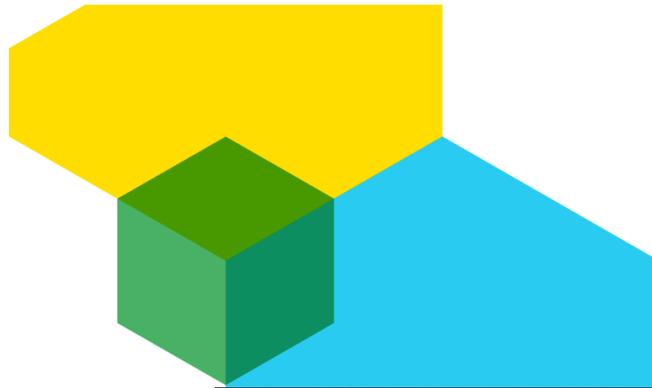
In 19 Transaktionen (einschließlich des Erwerbs von Mehrheitsbeteiligungen an Immobilienfonds) wurden insgesamt rund 1.650 Wohnungen erworben.

## **Vermietung**

Im Konzern sank der stichtagsbezogene Leerstand im eigenen Wohnungsbestand (inklusive Beteiligungen und eigene Einheiten in Drittverwaltung) zum 31. Dezember 2020 auf 1.777 Wohnungen (Vorjahr: 1.841 Wohnungen). Die Leerstandsquote beträgt rund 2,5 Prozent (Vorjahr: 2,6 Prozent).

## **Künftige Entwicklung**

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 und Steigerung des Unternehmenswertes.



## Vorwort des Vorstands

### **Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Partnerinnen und Partner,**

die Pandemie, die mittlerweile seit weit über einem Jahr unseren Alltag prägt, hat unser Leben verändert, erschwert und gleichzeitig viel in Bewegung gesetzt. Denn spätestens im März 2020 galt es, – insbesondere für Unternehmen – umzudenken, sich neu aufzustellen und das höchste Gut, die Gesundheit aller, zu schützen.

Schon im Jahr 2017 hat die Gewobag eine zukunftsfähige Digitalisierungsstrategie entwickelt. Eine Strategie, die wir konsequent optimiert und erweitert haben und die den Härtesten bestanden hat. Das Kapitel mobiles Arbeiten haben wir in Höchstgeschwindigkeit erfolgreich umgesetzt.

Grundlagen, die wir bei Infrastruktur und Technik geschaffen hatten, ermöglichten in kürzester Zeit mehr als 700 MitarbeiterInnen das mobile Arbeiten.

Dieser Fortschritt spiegelt das Thema unseres diesjährigen Geschäftsberichtes wider: Zwischen Pause und Fast-Forward. Einen kurzen Moment stand alles still, für jeden von uns. Wie geht es weiter? Was muss verändert werden? Die Gewobag war gerüstet und konnte zügig handeln. Auch in vielen anderen Bereichen unseres Lebens war plötzlich Umdenken gefragt und der notwendige Wandel vollzog sich oftmals überraschend schnell.

Innerhalb weniger Tage wird das eigene Zuhause zum neuen Mikrokosmos. Wohnen ist zu Leben geworden. Familie, Arbeit, Bildung und Sport – alles konzentriert sich auf die eigenen vier Wände. Die Nachbarschaft ist jetzt Lebensmittelpunkt und das Zusammenleben im Quartier für alle wichtiger denn je.

Miteinander – das ist mehr denn je ein Aspekt, der das Verhältnis zwischen der Gewobag und ihren MieterInnen auszeichnet. Berlin wird auch zukünftig ein attraktiver Lebens- und Wirtschaftsstandort bleiben. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen prognostiziert eine Zunahme der Berliner Bevölkerung um 4,7 Prozent bis zum Jahr 2030.

Demnach bleibt die Herausforderung für uns bestehen: bezahlbaren Wohnraum in lebenswerten und kulturell vielfältigen Stadtquartieren zu schaffen und zu gestalten. Dabei stellen wir mit innovativen Wohn- und Nutzungskonzepten ein flexibles, generationsübergreifendes Angebot zur Verfügung.

Auch wenn das vergangene Geschäftsjahr in vielen Branchen immer wieder von Pausen geprägt war, der Bau neuer Wohnungen schreitet weiter voran: Das erste Teilprojekt WATERKANT Berlin ist abgeschlossen und die ersten MieterInnen eingezogen. Eine Entwicklung, die bereits im Jahr 2018 als erstes Quartier einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mit einem Vorzertifikat in Platin durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ausgezeichnet wurde.

Weitere 740 Wohnungen befinden sich an der WATERKANT Berlin aktuell im Bau, inklusive Energiezentrale und Versorgungsinfrastruktur. Sie ist sichtbares Beispiel für eines der Hauptanliegen der Gewobag: die ganzheitliche Quartiersentwicklung. Das gilt für Nahversorgung, Außenräume und soziale Kooperationen. Bis 2022 wird die Gewobag hier das erste Wohnhochhaus seit Beginn ihrer Neubauoffensive 2015 realisieren. In 16 Geschossen entstehen Wohnungen in bester Havellage – bezahlbar und mit Panoramablick. Insgesamt werden wir in dem neuen Quartier bis 2025 2.000 Wohnungen errichten. Zusammen mit der WBM sind es sogar 2.500 Wohnungen.

Zudem haben wir im vergangenen Geschäftsjahr unsere Neubauprojekte in Reinickendorf und Kreuzberg fertigstellen können. Ende 2020 befanden sich insgesamt 3.000 neue Wohnungen im Bau, weitere 1.200 folgen noch in diesem Jahr.

Als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen sind und bleiben wir einer der wichtigsten Partner bei der Schaffung von Wohnraum zu leistbaren Mieten. Unsere Verantwortung erstreckt sich aber auch auf das Thema Energiewende. Auf dem Weg zu einer klimaresilienten Hauptstadt beschäftigen wir uns unter anderem intensiv mit Umweltschutz und Mobilität. Seit August 2020 arbeiten wir kontinuierlich an unserer Nachhaltigkeitsstrategie 2030, in der wir mittel- bis langfristige Ziele für eine umweltfreundliche, soziale, aber auch wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag festlegen.

Zusammen mit allen landeseigenen Wohnbauunternehmen verfügen wir in Berlin über mittlerweile insgesamt 336.238 Wohneinheiten. Damit ist klar, dass wir unser Ziel von 340.000 Wohnungen in landeseigener Hand bis Ende 2021 erreicht haben werden.

Ein großer Schritt für alle BerlinerInnen, unsere MieterInnen und MitarbeiterInnen – vor allem aber für weiterhin bezahlbares Wohnen.

Deshalb gilt unser Dank auch in diesem schwierigen Jahr unseren MieterInnen, die uns mit Verständnis und Zusammenhalt begegnet sind und insbesondere auch unseren MitarbeiterInnen, die die Flexibilität des Unternehmens mitgetragen und -gelebt haben.

Sie alle haben es ermöglicht, dass die Gewobag auch im Jahr 2020 ihre Ziele verwirklichen konnte und deshalb heute optimistisch in die Zukunft blickt. Eine Zukunft, von der wir alle uns wünschen, dass wir die Pandemie hinter uns lassen und den Gedanken „Fast-Forward“ weitertragen.

Gemeinsam schaffen wir genau das.



**Snezana Michaelis**  
Vorstand



**Markus Terboven**  
Vorstand

# Organe der Gewobag

## Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind bzw. waren:

### **Anke Brummer-Kohler**

Vorsitzende

Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Wohnen, Baurecht  
a.D.

### **Wenke Christoph**

Stellv. Vorsitzende

Staatssekretärin für Wohnen bei der Berliner  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und  
Wohnen  
(ab 01.10.2020)

### **Dorette König**

Geschäftsführerin ADAC Berlin-Brandenburg  
e. V.

### **Kerstin Mieth**

Referatsleiterin im Ministerium für Soziales,  
Integration und Gleichstellung Mecklenburg-  
Vorpommern

### **Steffen Hontscha**

Leiter des Referates für Standortförderung,  
Finanzierungshilfen und Bürgschaften bei der  
Senatsverwaltung für Finanzen  
(ab 01.02.2021)

### **Olaf Kleindienst**

Arbeitnehmervertreter, Kfm. Angestellter der  
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft  
Berlin

### **Jean Lukoschat**

Arbeitnehmervertreter, Angestellter /  
Betriebsratsmitglied der Gewobag  
Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

### **Carla Dietrich**

Verdi, Arbeitnehmervertreterin  
Gewerkschaftssekretärin ver.di Vereinte  
Dienstleistungsgewerkschaft – Landesbezirk  
Berlin-Brandenburg

### **Klemens Witte**

Vertreter des Mieterrats

### **Sebastian Scheel**

Stellv. Vorsitzender  
Staatssekretär für Wohnen bei der Berliner  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und  
Wohnen  
(bis 30.09.2020)

### **Rolf-Dieter Schippers**

Referatsleiter Beteiligungsmanagement bei der  
Berliner Senatsverwaltung für Finanzen  
(bis 31.01.2021)

## Vorstand

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

**Markus Terboven**  
Diplom-Kaufmann



## Hauptversammlung



**Anke Brummer-Kohler**  
Vorsitzende des Aufsichtsrats

## Bericht des Aufsichtsrats

Privates und gesellschaftliches Leben haben sich mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie vor einem Jahr schnell und grundlegend verändert. Neben den vielen persönlichen Schicksalen, die durch Erkrankungen und deren Verläufe geprägt sind, werden vielfältige weitere Auswirkungen das Zusammenleben der nächsten Jahre maßgeblich mitbestimmen.

Die Wohnung hat durch die Pandemie eine noch größere Bedeutung bekommen.

Für viele MieterInnen der Gewobag ist ihr Zuhause gleichzeitig Wohnung, Arbeitsplatz, Kinderbetreuungsstätte sowie Freizeit- und Erholungsort. Daraus erwächst für das Unternehmen eine besondere Verantwortung, der sich alle MitarbeiterInnen mit großem Einsatz stellen. Es gilt, die sich aus unterschiedlichen Situationen ergebenden besonderen Bedarfe zu berücksichtigen.

Zeitgleich stehen die geforderten MitarbeiterInnen selbst vor den Unwägbarkeiten der Kontaktbeschränkungen. Bereits im März hat die Gewobag durch schnelle und unkomplizierte Regelungen in konstruktiver Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat das mobile Arbeiten für den weit überwiegenden Teil der Belegschaft ermöglicht. Hierbei erwies sich der im Unternehmen bereits etablierte Ausbaustandard der IT-Infrastruktur als großer Vorteil. Die Sicherheit der MitarbeiterInnen, KundInnen und DienstleisterInnen stand von Anfang an im Mittelpunkt. Mit der Möglichkeit flexibler Arbeitszeiten hat das Unternehmen auf die sehr unterschiedlichen Lebenssituationen der MitarbeiterInnen reagiert. Durch umgehende Bereitstellung zusätzlicher technischer Ausstattung und umfangreiche Anpassung von Prozessen konnte die Geschäftsfähigkeit sichergestellt werden.

Die Möglichkeiten des digitalen Zeitalters wurden aktiv genutzt. Die Weiterentwicklung der Service-App, die Digitalisierung wesentlicher Prozesse, wie beispielsweise beim Mieterwechsel, haben die Gewobag in ihrer Entwicklung vorangebracht.

Das Unternehmen ist weiter auf Wachstumskurs, neue Quartiere werden entwickelt und gestaltet. Die ersten MieterInnen haben das sich täglich weiterentwickelnde Quartier WATERKANT Berlin bezogen und beginnen, es mit Leben zu füllen. Während am Havelufer weiter gebaut wird, sind die nächsten Bauabschnitte des Quartiers in Vorbereitung. In Friedrichsfelde finden MieterInnen im neu errichteten Dolgensee-Center ein Zuhause bei der Gewobag. In der Ahrensfelder Chaussee haben viele Familien neue Häuser und Wohnungen

beziehen können. Weitere Wohnungen sind im Bau oder in Planung. Der Fokus ist klar auf den Neubau gerichtet.

Dabei geht es um mehr, als nur bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Das Ziel aller Beteiligten ist es, nachhaltige Angebote zu schaffen – ökologisch, wirtschaftlich und sozial. Neue Ideen zu entwickeln, die Quartiere und Nachbarschaften lebendig werden lassen und den BewohnerInnen Raum zum Wohnen, Arbeiten und Erholen bieten, das ist ein strategischer Ansatz der Gewobag.

Mit der Zeit gehen heißt nicht nur, ansprechenden Städtebau oder Architektur zu entwickeln. Innovative Energiekonzepte, aber auch Mobilitätsangebote, die in Kooperation mit Partnern wie der BVG entstehen, machen die Gewobag zu einem modernen und angesehenen Arbeitgeber, Vermieter und Partner der Stadt.

Der Aufsichtsrat begleitet die strategische Ausrichtung der Gewobag aufmerksam und konstruktiv. Im nachfolgenden Bericht wird seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020 dargestellt. Dazu gehören der kontinuierliche Dialog mit dem Vorstand, die thematischen Schwerpunkte seiner Sitzungen, die Arbeit der Ausschüsse und die Veränderungen in den Organen. Der Aufsichtsrat unterstützt und berät den Vorstand dabei, sich als starkes landeseigenes Wohnungsbauunternehmen in einem dynamischen Marktumfeld wirtschaftlich stabil und gesellschaftlich nachhaltig auszurichten.

## 2 Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Jahr 2020 fanden insgesamt fünf ordentliche Aufsichtsratssitzungen statt.

Aufgrund der seit März 2020 andauernden Kontaktbeschränkungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie fanden die Sitzungen mit Zustimmung aller Mitglieder als Videokonferenzen statt. Vereinzelt haben Aufsichtsratsmitglieder an Sitzungen in den Räumlichkeiten der Gewobag teilgenommen.

Regelmäßig hat sich das Aufsichtsratsplenum mit der Umsatz-, Ergebnis- und Geschäftsentwicklung sowie der Finanz- und Liquiditätslage der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und des Konzerns befasst. Weiterhin wurden die wesentlichen Ankaufsprojekte sowie die geplanten und laufenden Neubau- und Bestandsinvestitionen beraten. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat fortlaufend über seine Einschätzung des Marktgeschehens, die Geschäftsentwicklung und die aus seiner Sicht bestehenden Chancen und Risiken. Den Vorschlägen des Vorstands für zustimmungspflichtige Geschäfte hat der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Beratung zugestimmt.

In der Sitzung am 24. März 2020 hat sich der Aufsichtsrat mit dem Bericht aus dem Prüfungsausschuss am 17. März 2020 befasst. Schwerpunkt war der Jahresabschluss 2019 der Tochtergesellschaften der Gewobag. Für die Beratungen zu den Jahresabschlüssen 2019 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen der Unternehmen. Aufgrund des Ankaufs eines Portfolios mit ca. 6.000 Wohnungen und deren Übernahme zum 1. Dezember 2019 erfolgte die Jahresabschlussprüfung in zwei Phasen. Die Prüfungen für die Gewobag AG und den Konzern waren noch nicht abgeschlossen und sollten in einer außerordentlichen Sitzung am 6. Mai 2020 vorgestellt werden.

Weiterhin beschäftigte sich der Aufsichtsrat am 24. März 2020 mit dem Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss vom 17. März 2020 zu geplanten, laufenden beziehungsweise abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen, zum Ankauf von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien.

Außerdem wurde aus der Sitzung des Personalausschusses vom gleichen Tage berichtet, deren Inhalt wesentliche Personalangelegenheiten und die Zielerreichung der Vorstände für 2019 waren. Zudem wurden dem Aufsichtsrat der Entwurf eines Innovations- und Startup-Programms sowie ein Vorschlag für eine Pflegestrategie vorgestellt. Der Nachhaltigkeitsbericht 2019 wurde zur Kenntnis gegeben. Schließlich nahm der Aufsichtsrat auch den Bericht zu den Fonds-Angelegenheiten zur Kenntnis.

In der außerordentlichen Sitzung am 6. Mai 2020 haben die Mitglieder des Aufsichtsrats vorsorglich der Durchführung von Ausschuss- und Aufsichtsratssitzungen und der Hauptversammlungen jeweils als Videokonferenz für die Dauer des Jahres 2020 zugestimmt.

Schwerpunkt der Sitzung war die Erörterung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2019. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2019 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in dem Jahresabschluss des Unternehmens und des Konzerns. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss und den Konzernabschluss. Ferner stimmte das Plenum den Beschlussvorschlägen für die Hauptversammlung, unter anderem zum Jahresabschluss und zur vorgeschlagenen Ergebnisverwendung sowie der Entlastung des Aufsichtsrats und des Vorstands zu.

Es erfolgte die aus der März Sitzung auf Wunsch des Mieterratsvertreters vertagte Beschlussfassung über die Zustimmung zur Satzungsänderung für den Mieterrat bei der Gewobag im Sinne des Artikels 2 §§ 6 und 7 WoVG Bln.

Am 17. Juni 2020 haben die Mitglieder des Aufsichtsrats in eigener Angelegenheit beschlossen, eine Effizienzprüfung ihrer Tätigkeit im Rahmen einer anonymen Umfrage und eines anschließenden Auswertungsworkshops durchzuführen. Dieser als Präsenzveranstaltung präferierte Workshop konnte coronabedingt im Jahr 2020 nicht durchgeführt werden und wurde einvernehmlich in das Jahr 2021 verschoben. Ferner befasste sich das Gremium erneut mit der Anpassung seiner Geschäftsordnung und beschloss die aktualisierte Fassung. Der Aufsichtsrat nahm den Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im ersten Quartal des Berichtsjahres zur Kenntnis. Besonderes Augenmerk lag auf den angenommenen Auswirkungen des MietenWoG und der Corona-Krise. Nach eingehender Erörterung beschlossen die Mitglieder eine überarbeitete Wirtschaftsplanung für das Jahr 2020 und nahmen die Mittelfristplanung bis 2030 zur Kenntnis. Auf Grundlage der vorgenommenen Anpassungen beschloss der Aufsichtsrat, die Zielvereinbarung für das Jahr 2020 für den Vorstand ebenfalls neu zu fassen. Ferner erfolgten Berichte und Beschlussfassungen zu Neubauinvestitionen sowie dem Ankauf von Bestandsimmobilien. Im Rahmen der Beteiligungsangelegenheiten wurden dem Abschluss eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages zwischen der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH und weiterhin dem Abschluss eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages zwischen der Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH und der Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH zugestimmt. Der Aufsichtsrat hat dem Start des Innovations- und Startup-Programms zugestimmt. Es folgten Kenntnisnahmen des Updates der Gewobag Pflegestrategie und der Stellungnahme zur Überarbeitung der Kooperationsvereinbarung.

In der Sitzung am 22. September 2020 hatte der Aufsichtsrat auf der Grundlage der neuen Geschäftsordnung über die Bildung der neuen Ausschüsse sowie deren Besetzung zu beraten und abzustimmen. Im Ergebnis wurden drei Ausschüsse gebildet: Der Personalausschuss ist mit drei, der Bau- und Grundstücksausschuss sowie der Prüfungsausschuss mit jeweils fünf Ausschussmitgliedern besetzt. Ferner stimmte das Plenum der Herausgabe der Prüfberichte über die Jahresabschlussprüfungen ab dem Geschäftsjahr 2019 an die Wohnraumversorgung Berlin AöR (WVB) unter der Voraussetzung zu, dass eine Vertraulichkeitserklärung der WVB vorliegt. Weiterhin wurde der Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im zweiten Quartal des Geschäftsjahres sowie der Finanzierungsbericht zur Kenntnis genommen. Der Vorstand berichtete über den Stand der Neubauinvestitionen und Grundstückseinbringungen und legte Beschlüsse zum Ankauf weiterer Bestandsimmobilien vor, denen der Aufsichtsrat zustimmte. Der Aufsichtsrat nahm außerdem die Berichte über die Vorstellung der Tätigkeit der Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, der Internen Revision und zu der geplanten Betriebsänderung in der Gewobag MB zur Kenntnis. Es folgten die Kenntnisnahmen des Risikoberichts und des Berichts zur Umsetzung der Unternehmensstrategie.

An der Sitzung hat Frau Staatssekretärin Wenke Christoph als Gast und designiertes Aufsichtsratsmitglied teilgenommen.

In der Sitzung am 24. November 2020 wählten die Mitglieder des Aufsichtsrats Frau Staatssekretärin Wenke Christoph zur stellvertretenden Vorsitzenden ihres Gremiums. Der

Aufsichtsrat befasste sich mit dem Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss vom 17. November 2020 zu geplanten, laufenden beziehungsweise abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen, zum Ankauf von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien und folgte den jeweiligen Beschlussempfehlungen des Ausschusses.

Über die Sitzung des Prüfungsausschusses vom 17. November 2020 wurde berichtet. Der Aufsichtsrat folgte den Beschlussempfehlungen des Ausschusses und nahm den Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im dritten Quartal zur Kenntnis. Es wurde die Wirtschaftsplanung 2021 beschlossen sowie die Mittelfristplanung bis 2031 erörtert und zur Kenntnis genommen. Ferner erfolgte der Bericht aus der Sitzung des Personalausschusses vom gleichen Tage. Neben der Befassung mit wesentlichen Personalangelegenheiten waren die Zielvereinbarungen des Vorstands für 2021 Schwerpunkt der Sitzung. Der Aufsichtsrat ist den Beschlussempfehlungen des Ausschusses gefolgt: Dem Vorschlag der Zielvereinbarung für den Vorstand sowie der Ermächtigung des Vorstands, die Zielvereinbarungen 2021 für die Geschäftsführer der Gewobag EB, Gewobag ED, Gewobag MB und Gewobag VB abzuschließen, wurde zugestimmt. Schließlich hat der Mieterrat turnusmäßig über die Schwerpunkte seiner Arbeit berichtet.

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

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 sechs Umlaufbeschlüsse gefasst, zu denen jeweils Beschlussprotokolle vorliegen. Drei weitere Umlaufverfahren sind abgebrochen worden, da sich der Gegenstand dieser Umlaufverfahren erledigt hatte; auch dies wurde jeweils protokolliert.

### **3 Effiziente Arbeit in drei Ausschüssen des Aufsichtsrats**

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

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

Aufgrund der Neuordnung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat ist die Bildung eines Wirtschafts- und Finanzausschusses (WFA) nicht mehr vorgesehen.

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

Der Bau- und Grundstücksausschuss (BGA) tagte im Berichtsjahr zweimal: Am 17. März und am 17. November 2020. Erörtert wurden dabei insbesondere die Planung und die Realisierung von Baumaßnahmen im Bestand und Neubauaktivitäten zur Umsetzung der Wachstumsstrategie sowie der Ankauf von Grundstücken und Bestandsimmobilien und der Ankauf bzw. die Beteiligung an Projektentwicklungen bzw. Projektentwicklungsgesellschaften. Am 17. November 2020 wurde zudem Frau Staatssekretärin Christoph zur Vorsitzenden des Ausschusses und Frau Brummer-Kohler zu ihrer Stellvertreterin gewählt. Der Prüfungsausschuss (PRA) befasste sich in seiner Sitzung am 17. März 2020 insbesondere mit der Prüfung der Tochtergesellschaften der Gewobag. In seiner Sitzung am 17. November 2020 nahm er den Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im dritten Quartal 2020 zur Kenntnis und beschloss nach Erörterung die Wirtschaftsplanung 2021. Die Mittelfristplanung bis 2031 wurde nach ausführlicher Befassung zur Kenntnis genommen. Ferner wurde Frau König zur Vorsitzenden des Ausschusses und Herr Schippers zu ihrem Stellvertreter gewählt.

Der Personalausschuss (PEA) tagte im Berichtsjahr zweimal. Er kam am 24. März und am 24. November 2020 zusammen. Er befasste sich hierbei schwerpunktmäßig mit der Zielerreichung und den Zielvereinbarungen der Vorstände sowie mit Bestellungen und Niederlegungen der

Tätigkeiten von GeschäftsführerInnen und ProkuristInnen in den Tochtergesellschaften und anderen wesentlichen Personalentscheidungen, wie beispielsweise der Änderung der Organisationsstruktur der Gewobag MB. Am 24. November 2020 wurde Frau Staatssekretärin Christoph zur stellvertretenden Vorsitzenden des Ausschusses gewählt.

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

## **4 Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex**

Der Vorstand hat für das Berichtsjahr 2020 die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) abgegeben. Der Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin erklärt für das Geschäftsjahr 2020, dass den Verhaltensempfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Dezember 2015 durch die Gewobag und durch die Tochtergesellschaften der Gewobag in der Rechtsform der GmbH entsprochen worden ist. Die Entsprechenserklärung wurde vom Aufsichtsrat am 13. April 2021 beschlossen.

## **5 Vorstand**

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

## **6 Veränderungen im Aufsichtsrat**

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

Herr Sebastian Scheel ist zum 1. Oktober 2020 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Seit 1. Oktober 2020 ist neues Mitglied des Aufsichtsrats Frau Wenke Christoph, die zur stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, zur Vorsitzenden des Bau- und Grundstücksausschusses und zur stellvertretenden Vorsitzenden des Personalausschusses gewählt worden ist.

## **7 Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2020 ausführlich erörtert**

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin zum 31. Dezember 2020 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die Hauptversammlung am 6. Mai 2020 bestellten und von der Aufsichtsratsvorsitzenden beauftragten Abschlussprüfer KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzernabschluss, die Berichte über die Lage der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und des Konzerns sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Prüfungsausschusses am 23. März 2021 und an der Bilanzaufsichtsratssitzung am 13. April 2021 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns hat der Aufsichtsrat nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 13. April 2021 umfassend über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin, der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend, den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin weist einen Bilanzgewinn von 50,5 Mio. € aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wird daher eine Beschlussfassung über die Verrechnung des Bilanzgewinns mit dem Verlustvortrag vorsehen.

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

Berlin, den 13. April 2021

**Anke Brummer-Kohler**

Vorsitzende des Aufsichtsrats

# Beteiligungsübersicht der Gewobag zum 31. Dezember 2020

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag</b>		
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	Berlin	100,0
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	Berlin	100,0
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	Berlin	100,0
TREUCONSULT Immobilien GmbH, Berlin	Berlin	100,0
Gerichtstr. 10-11 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG	Berlin	96,6
Gewobag RS GmbH & Co. KG	Berlin	94,9
Gewobag KA GmbH & Co. KG	Berlin	94,7
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	Berlin	90,1
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR	Berlin	89,4
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG	Berlin	89,2
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG	Berlin	79,9
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
ZS/Gewobag Landsberger Allee GmbH	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
ZS/Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	Zossen	40,0 <sup>1)</sup>
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	Zossen	40,0 <sup>1)</sup>
BLB Projekt 12 S.à r.l.	Luxemburg	40,0 <sup>1)</sup>
BLB Projekt 26 S.à r.l.	Luxemburg	40,0 <sup>1)</sup>
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
Treucon/Gewobag Projekt Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quide-Str. GmbH & Co. KG	Bremen	40,0 <sup>1)</sup>
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	8,9

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

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Anteil am Kapital (%)</b>
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB</b>		
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR	Berlin	99,9
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG, Berlin	Berlin	99,9
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG	Berlin	99,8
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG	Berlin	99,5
Grundstücksgesellschaft Ostseestraße GbR	Berlin	98,9
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR	Berlin	98,3
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG	Berlin	96,7
Pallaseum Wohnbauten KG	Berlin	91,4
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	90,0



# Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

## Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen – Erfahrungsstufe 1

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 1					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		1	33%	2	67%		
Azubiverg.	5,94	7	70%	3	30%	0	
1	13,81	0		0		0	
1A	14,48	0		0		0	
2	15,16	0		0		0	
2A	15,64	0		0		0	
3	16,13	0		0		0	
3A	18,39	0		0		0	
4	20,66	0		0		0	
4A	22,36	0	0%	1	100%	0	
5	24,06	0		0		0	
5A	25,55	0		0		0	
6	27,03	0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

## Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen – Erfahrungsstufe 2

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 2					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		0		0			
Azubiverg.	6,63	9	82%	2	18%	0	
1	15,88	0		0		0	
1A	16,28	0		0		0	
2	16,69	0		0		0	
2A	16,59	0		0		0	
3	18,03	9	69%	4	31%	0	
3A	19,34	4	67%	2	33%	0	
4	22,19	3	50%	3	50%	0	
4A	23,13	1	25%	3	75%	0	
5	26,03	4	50%	4	50%	0	
5A	28	0		0		0	
6	29,97	0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

## Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen – Erfahrungsstufe 3

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 3					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		0		0			
Azubiverg.	7,31	3	30%	7	70%	0	
1		0		0		0	
1A	17	0		0		0	
2	18,13	0		0		0	
2A	17,36	0		0		0	
3	18,88	5	56%	4	44%	0	
3A	20,53	7	58%	5	42%	0	
4	23,31	4	40%	6	60%	0	
4A	24,67	2	67%	1	33%	0	
5	27,97	46	62%	28	38%	0	
5A	30,28	11	44%	14	56%	0	
6	32,59	13	46%	15	54%	0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

## Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen – Erfahrungsstufe 4

Übersicht 1. A

Erfahrungsstufe 4

Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		0		0			
Azubiverg.		0		0		0	
1		0		0		0	
1A		0		0		0	
2		0		0		0	
2A	17,78	0		0		0	
3	20,5	25	76%	8	24%	0	
3A	21,09	6	86%	1	14%	0	
4	24,91	105	85%	19	15%	0	
4A	26,44	25	66%	13	34%	0	
5		0		0		0	
5A		0		0		0	
6		0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

## Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen – Erfahrungsstufe 5

Übersicht 1. A

Erfahrungsstufe 5

Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		0		0			
Azubiverg.		0		0		0	
1		0		0		0	
1A		0		0		0	
2		0		0		0	
2A	18,5	0		0		0	
3		0		0		0	
3A	21,91	5	71%	2	29%	0	
4		0		0		0	
4A		0		0		0	
5		0		0		0	
5A		0		0		0	
6		0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

## Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen – Erfahrungsstufe 6

Übersicht 1. A

Erfahrungsstufe 6

Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		0		0			
Azubiverg.		0		0		0	
1		0		0		0	
1A		0		0		0	
2		0		0		0	
2A	19,31	0		0		0	
3		0		0		0	
3A	22,7	56	88%	8	13%	0	
4		0		0		0	
4A		0		0		0	
5		0		0		0	
5A		0		0		0	
6		0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	22	45%	27	55%	0	

	Frauen	Männer	Divers
<b>Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns pro Geschlecht</b> (kumuliert über alle Entgeltgruppen und Erfahrungsstufen) ohne AT, Mini, Azubi	24,63 €	25,74 €	0,00 €

## Anteil von Frauen und Männern in den Führungsebenen

Führungsebene	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
1 (GF)	1	50%	1	50%	0	0
2	5	36%	9	64%	0	0
3	15	43%	20	57%	0	0
....						
n						

# Lagebericht Gewobag- Konzern für das Geschäftsjahr 2020

## 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 2021 →

---

## Überblick über den Konzern

### Geschäftsmodell

### Gegenstand des Unternehmens

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

### Rahmenbedingungen

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

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

Das 2019 angekündigte Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), der sogenannte „Mietendeckel“, trat in Berlin am 23. Februar 2020 in Kraft. 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.

## **Nachhaltigkeitsmanagement**

Seit der Implementierung des konzernweiten Nachhaltigkeitsmanagements im Jahr 2018 verstärkt die Gewobag die vorausschauende und zukunftsorientierte Ausrichtung der Unternehmenstätigkeit in den drei Dimensionen Wirtschaft, Soziales und Umwelt. 2020 wurde das Engagement mit der Nominierung zum Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2021 gewürdigt. Die Gewobag wurde in der Kategorie „Gesellschaft und Fairness“ ins Finale gewählt.

Zur Überprüfung des jährlichen Fortschritts erhebt und analysiert das Nachhaltigkeitsmanagement umfangreiche Kennzahlen und Leistungsindikatoren nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie der Global Reporting Initiative (GRI).

Zudem setzt sich die Gewobag in branchenweiten und -übergreifenden Netzwerken intensiv mit den Nachhaltigkeitsthemen auseinander. Unter anderem ist die Gewobag Gründungsmitglied der Initiative Wohnen.2050, die sich mit den Fragen der Erreichung von Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft befasst.

Ende 2019 wurde die Gewobag mit dem „Certified Sustainable Housing Label“ als nachhaltiges Unternehmen in der Wohnungswirtschaft ausgezeichnet. Hierdurch besteht die Möglichkeit, sich mit anderen europäischen Wohnungsunternehmen hinsichtlich des Einflusses auf die Gemeinschaft und die Umwelt zu vergleichen sowie nachhaltige Finanzierungsinstrumente, sogenannte Sustainable-Finance-Instrumente, zu nutzen. Im Geschäftsjahr wurde die Qualifikation erneut unter zuvor definierten ESG-Kriterien überprüft. Die Gewobag erreichte den sogenannten Frontrunner-Status (höchste Stufe).

## **Aufbau**

Der Gewobag-Konzern besteht zum 31. Dezember 2020 aus den folgenden Gesellschaften:

### Bestandshaltende 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
- Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG
- Plata Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Platanenallee 12 KG

## Projektentwicklungsgesellschaften

- Gewobag RS GmbH & Co. KG
- OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG
- Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG
- BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH
- TWP/Gewobag Projektentwicklung Rudow/Buckow GmbH & Co. KG
- Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quide-Straße GmbH & Co. KG
- ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH
- ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Straße GmbH
- ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- BLB Projekt 12 S.à r.l.
- BLB Projekt 26 S.à r.l.

## Wachstumsziel

Der Gewobag-Konzern setzt seinen Wachstumskurs konsequent fort und erweitert seinen Immobilienbestand. Mittelfristig will der Konzern durch Ankäufe und Neubau von derzeit 72.194 auf 86.500 (82.200 bis 2026) eigene Wohnungen wachsen. Damit werden die politischen Vorgaben des Berliner Senats umgesetzt, die Zahl der landeseigenen Wohnungen zu vergrößern 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, MietenWoG Bln 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 der wesentlichen Steuerungskennzahlen 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/ einer Mieterin betragen, wird sie auf Antrag des Mieters/ der Mieterin auf dieser Höhe gekappt. Das MietenWoG Bln schränkt die Mieterhöhungsmöglichkeiten seit Februar 2020 weiter ein. Darüber hinaus wurden zum 23. November 2020 die Mietsenkungen wirksam, da die im Gesetz festgelegten Mietobergrenzen in Kraft traten. Die durchschnittliche Miethöhe steigt nur noch durch fertiggestellte Neubauobjekte und Mietanpassungen im Sozialen Wohnungsbau. Durch Beschlüsse des Landes Berlin zur COVID-19-Pandemie wurden Mieterhöhungsmöglichkeiten weiter eingeschränkt, wodurch seit März 2020 keine Mieterhöhungen durchgeführt wurden.

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 Fair-Value-Anpassungen, Bestandsankäufe und Neubaugänge liegt der LTV per 31. Dezember 2020 nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr bei 40 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 2020 beträgt der Zinsdeckungsgrad des Konzerns wie im 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 und deren Immobilienvermögen) hat sich gegenüber dem Vorjahr von 786,3 Mio. € auf 801,8 Mio. € erhöht. Den Zinsaufwendungen für diese Wachstumsfinanzierung während der Planungs- und Bauphase von etwa 13,6 Mio. € in 2021 (rund 14,0 Mio. € in 2020) stehen derzeit noch keine Mieterträge gegenüber. Sie belasten somit zunächst das Jahresergebnis und den Zinsdeckungsgrad.

# Portfolio

## Bestand

Der Bestand des Gewobag-Konzerns ist über das gesamte Stadtgebiet Berlins verteilt. Durch Ankäufe der letzten Jahre wurde der Bestand in allen Stadtteilen erweitert. Zukünftig wächst der Bestand im Wesentlichen durch Neubautätigkeit auf eigenen Grundstücken und im Rahmen der Umsetzung von Projektentwicklungen.

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

	<b>Wohnungen</b>
Bestand per 31.12.2019	69.794
Ankäufe	1.649
Sonstige Zugänge/Abgänge	-8
Neubau	760
<b>Bestand per 31.12.2020</b>	<b>72.194</b>

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

<b>Mieteinheiten</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Anzahl</b>			
Gewobag	51.359	48.122	3.237
Gewobag PB	14.658	14.482	176
Gewobag WB	23.483	23.325	158
Gewobag EB	687	689	-2
Gewobag KA	305	305	0
Fondsgesellschaften	2.543	2.203	340
Projektentwicklungsgesellschaften	825	809	16
<b>Eigener Bestand</b>	<b>93.860</b>	<b>89.935</b>	<b>3.925</b>
davon Wohnungen	72.194	69.794	2.400
davon Übrige	21.666	20.141	1.525
davon durch Dritte verwaltet	1.367	2.080	-713

## Ankauf

Die im Berichtszeitraum erfolgten Zukäufe verteilen sich auf die Konzerngesellschaften:

Ankäufe mit Nutzen-/Lastenwechsel	Wohnungen	Gewerbe	Garagen Sonstige
Gewobag	1.592	61	730
Gewobag WB	57	0	28
<b>Gesamt</b>	<b>1.649</b>	<b>61</b>	<b>758</b>

In 19 Transaktionen (einschließlich des Erwerbs von Mehrheitsbeteiligungen an Immobilienfonds) wurden insgesamt rund 1.650 Wohnungen erworben; so vergrößerte sich das Portfolio in den Berliner Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Mitte, Neukölln, Spandau, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick. Darunter befanden sich auch insgesamt vier Ankäufe im Rahmen der Ausübung bezirklicher Vorkaufsrechte mit insgesamt 80 Wohnungen.

Darüber hinaus wurden im Betrachtungszeitraum Kaufverträge über weitere 218 Wohnungen geschlossen, deren Übergang in die Gewobag im Jahr 2021 erfolgen wird.

## Neubau

Die Neubautätigkeit im Jahr 2020 verteilt sich auf die Konzerngesellschaften:

Neubau fertiggestellt und in Realisierung	Wohnungen	Gewerbe	Garagen Sonstige
Gewobag	2.868	66	595
Gewobag WB	180*	9	0
<b>Gesamt</b>	<b>3.048</b>	<b>75</b>	<b>595</b>

\*davon 66 Wohnungen mit 100 Studentenwohnplätzen

Von den rund 3.050 im Geschäftsjahr 2020 im Bau befindlichen Wohnungen werden rund 1.290 Wohnungen mit Mietpreisbindung vermietet werden. Im Jahr 2020 erfolgte der Baubeginn für 1.400 Wohnungen, davon 942 Wohnungen in Berlin Spandau, 348 Wohnungen in Berlin Tempelhof-Schöneberg und 111 in Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf.

760 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 2020 fertiggestellt, davon 362 im Quartier WATERKANT Berlin in Spandau und 243 im Projekt Dolgensee-Center in Lichtenberg. Weitere 114 Wohnungen wurden in Friedrichshain-Kreuzberg abgeschlossen. Weitere 888 Wohnungen befinden sich seit dem Vorjahr im Bau und wurden noch nicht fertiggestellt.

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. In den Jahren 2015 bis 2020 wurden bisher 28 Einbringungsgrundstücke für Wohnungsbau übertragen, auf denen die Gewobag einen wichtigen Teil ihres Wohnungsneubauprogramms realisieren wird; dabei erfolgte im Jahr 2020 eine Einbringung.

## Personal

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

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Gewobag	71	76	-5
Gewobag PB	128	146	-18
Gewobag WB	356	312	44
<b>Zwischensumme</b>	<b>555</b>	<b>534</b>	<b>21</b>
Gewobag EB	12	15	-3
Gewobag ED	36	29	7
Gewobag MB	52	56	-4
Gewobag VB	64	57	7
Pallasseum Wohnbauten KG	16	22	-6
<b>Gesamt</b>	<b>735</b>	<b>713</b>	<b>22</b>
davon Angestellte	665	635	30
davon ruhend (Elternzeit, EU-Rente)	12	15	-3
davon Auszubildende/ PraktikantInnen	31	34	-3
<b>Nachrichtlich:</b>			
Personaldurchschnitt	722	691	31

Das fortgesetzte Bestandswachstum hat auch im Jahr 2020 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 2020 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 aufgrund eines erhöhten Krankenstandes eine leicht gestiegene Beschäftigtenzahl. Die MitarbeiterInnenzahl der Gewobag MB ist leicht gesunken, im zweiten Halbjahr wurde ein Teilbetriebsübergang zur Gewobag WB vorbereitet. Die Gewobag ED baut ihr Geschäftsfeld weiter aus und ist entsprechend personell gewachsen. Die Beschäftigtenzahl der Pallasseum Wohnbauten KG ist durch altersbedingte Austritte leicht gesunken.

### Ausbildung

Die Zahl der Auszubildenden ist leicht gesunken. Das im Jahr 2016 gestartete und mittlerweile weiterentwickelte Arbeitsintegrationsprojekt für Geflüchtete hat sich jedoch 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 2020 pandemiebedingt gesunken. Dennoch hat die grundsätzliche Weiterbildung aller Beschäftigten einen hohen Stellenwert, da in nahezu allen Unternehmensbereichen die Digitalisierung der Arbeitsprozesse vorangebracht werden soll und in Zeiten des demographischen Wandels generationenübergreifender Wissenstransfer zu gewährleisten ist.

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

Die Gewobag trägt als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen soziale Verantwortung. Sie setzt sich ein für aktive Nachbarschaften, bürgerschaftliches Engagement und Integration. Die Gewobag bündelt innovative Konzepte und maßgeschneiderte Projekte zur ganzheitlichen Quartiersentwicklung. Kiezfeste, Informationsveranstaltungen sowie die Förderung ehrenamtlicher Aktivitäten regen die Kommunikation zwischen der Nachbarschaft und der Gewobag als Vermieterin an. Im Jahr 2020 wurden diese Aktivitäten aufgrund der Corona-Pandemie auf neue, kreative Beine gestellt.

Im Februar 2020 ist die Gewobag mit dem monatlichen Online-Magazin „sowohntberlin“ an den Start gegangen. Im ersten Redaktionsjahr sind so mehr als achtzig Beiträge und Videos zu Neuigkeiten aus den Berliner Kiezen sowie Themen rund ums Wohnen und Leben in Berlin für Interessierte online veröffentlicht worden. Die Beiträge wurden 2020 monatlich rund 2.000 Mal aufgerufen und über Social Media und weitere Gewobag-Content-Kanäle kommuniziert.

Die Aktionstage „Gemeinsam für einen schönen Kiez“ wurden aufgrund der Corona-Pandemie durch mehrere Pflanzaktionen ersetzt: Unter Einhaltung aller geltenden Hygienestandards konnten auf insgesamt 1.400 m<sup>2</sup> je eine neue Wildblumenwiese in zwei Gewobag-Quartieren in Spandau und Tegel gesät werden. Bei einer Erdbeerpflanzaktion in den zwei Gewobag-SeniorInnenwohnhäusern wurden etwa 100 Pflanzen an die dortigen BewohnerInnen verschenkt. Zudem wurde in drei Gewobag-Quartieren – Mehringplatz, Wassertorplatz und Paul-Hertz-Siedlung je eine neue AG Grün mit insgesamt knapp 60 Teilnehmenden zur Pflege von 1.300 m<sup>2</sup> Fläche ins Leben gerufen.

Im Frühjahr 2020 präsentierte die Gewobag zusammen mit der Bürgerstiftung Berlin insgesamt sieben Live-Konzerte unter den Fenstern und Balkonen von MieterInnen in zwei Gewobag-Quartieren.

Mit dem naturwissenschaftlichen Mitmachmuseum „Extavium“ hat die Gewobag 2020 in 20 Kursen für insgesamt 70 Kinder Wissenschaft zum Anfassen geboten. Bei dem Pilotprojekt hatten Kinder und Jugendliche die Möglichkeit, unkonventionell in die Welt der Naturwissenschaften einzutauchen. Experimentier-Workshops vermittelten in interaktiven Formaten Naturphänomene und Wissenswertes aus den Bereichen Mathematik und Technik.

Einmal wie die Bauprofis hämmern, baggern oder tischlern – diesen Wunsch erfüllt die Gewobag mit dem „Tag der kleinen Bauprofis“ Berliner Kindern in den Sommerferien. Seit nunmehr elf Jahren erleben so Kinder, auf die in den Ferien keine Urlaubsreise wartet, eine spannende und kostenfreie Ferienaktion. Im Sommer 2020 gab es aufgrund der Corona-Pandemie statt des traditionellen Events eine zeitgemäße und nachhaltige Alternative: Rund 300 Bauprofi-Boxen aus nachhaltigen Materialien wurden für Berliner Kinder zum Basteln daheim kreiert. Eine Hälfte davon ging an Berliner Kitas sowie soziale Einrichtungen und die andere Hälfte konnte kostenlos über die Gewobag-Website bestellt werden.

Für die anhaltende Fitness und Gesundheit der Gewobag-MieterInnen trotz Corona-Pandemie boten die Gewobag und die Wasserfreunde Spandau 04 im Sommer 2020 Pandemie-konforme Sportkurse an: Angeleitet von den TrainerInnen der Wasserfreunde konnten NachbarInnen in drei Spandauer Quartieren aktiv bleiben und so ihre Gesundheit stärken. Alternativ luden zehn Workout-Videos auf dem Gewobag-Youtube-Kanal zum Mitmachen ein.

Nach umfangreichen Umgestaltungsmaßnahmen hat die Kiezstube im Quartier Falkenhagener Feld West ihre Türen wieder geöffnet. Die Gewobag und das Quartiersmanagement der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vor Ort betreiben die Kiezstube seit Sommer 2020 gemeinsam – eine in der Form noch nie da gewesene Zusammenarbeit. Eine neue Kiezstube hat im September 2020 für die MieterInnen im Wohnpark Mariendorf eröffnet.

Die jährliche Knusperhäuschen-Aktion, bei der Kinder eigene Lebkuchenrohlinge gestalten können, wurde im Dezember 2020 aufgrund der Corona-Pandemie mit der Verteilung von 665 Knusperhäuschen zum Selberdekoriieren in zwölf Gewobag-Quartieren umgesetzt.

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

Die Stiftung Berliner Leben fördert Kunst und kulturelle Bildung, unterstützt die Jugend- und Altenhilfe sowie den Sport in den Berliner Quartieren. Ziel der geförderten Projekte ist es, Kinder und Jugendliche in ihrem persönlichen und beruflichen Werdegang zu unterstützen und ihnen demokratische Werte zu vermitteln. Zwei neue Förderprojekte, „Talk!“ und „Berlin Team Triathlon“, wurden ins Portfolio aufgenommen und die 2021 startende quartiersbezogene Projekt-Plattform „Stadtraum!Plus“ erarbeitet. Mit einem digitalen Showcase präsentierte sich der dritte Jahrgang des Stipendiatenprogramms Fresh A.I.R. Das URBAN NATION Museum hatte trotz pandemiebedingter Schließzeiten in 2020 über 30.000 BesucherInnen, die aktuelle Ausstellung hatte nach vier Wochen Laufzeit bereits 6.000 BesucherInnen.

## Geschäftsverlauf

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft wurde 2020 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen von der COVID-19-Pandemie beeinflusst. Seit Ende Januar 2020 hat sich das Virus auch in Deutschland stark verbreitet, nachdem es bereits Ende 2019 in diversen anderen Ländern grassierte. Im März trat das „Gesetz zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite“ in Kraft, welches starke Einschränkungen des öffentlichen Lebens beinhaltete, um die Pandemie einzudämmen. Maßnahmen waren insbesondere Kontaktbeschränkungen sowie die Schließung sämtlicher nicht systemrelevanter Geschäfte, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Nach der Lockerung im Sommer mussten im November die Maßnahmen wieder verstärkt werden. Im Dezember wurden erneut Schulen und Kindergärten geschlossen. ArbeitgeberInnen wurden bereits Anfang des Jahres angehalten, ihren Beschäftigten die Arbeit von zu Hause zu ermöglichen. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt entwickelte sich erstmals seit 14 Jahren nicht positiv. Im Vergleich zum Vorjahr sank die Zahl der Erwerbstätigen insbesondere bei geringfügig Beschäftigten und Selbstständigen um 1,1 Prozent. Viele Unternehmen konnten Entlassungen durch die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit vermeiden.

Die Wohnungswirtschaft wurde von der Pandemie nur wenig beeinflusst. Anfänglich befürchtete große Mietausfälle bestätigten sich nicht. Der Fokus auf die Wohnung als Lebensmittelpunkt wurde aufgrund der vermehrten Arbeit von zu Hause sogar noch verstärkt. Immobilienpreise sowohl beim Kaufen als auch beim Mieten sind bundesweit weiterhin stark gestiegen.

Die Digitalisierung ist eine große Herausforderung dieser Zeit. Sie soll zur Steigerung der Lebensqualität und zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Die Pandemie fungierte als Verstärker für die Digitalisierung. Jedoch zeigte sie auch, wo noch umfangreiche Investitionen und eine fundierte Bildung in der Bevölkerung benötigt werden.

Berlins Wirtschaft war 2020 ebenfalls stark durch die COVID-19-Pandemie geprägt. Das Baugewerbe zeigte sich trotz teilweisen Lieferengpässen und weniger Aufträgen stabil. Die Lockdowns zur Einschränkung der Verbreitung des Coronavirus betrafen insbesondere die Dienstleistungs- und die Tourismusbranche sowie den Handel, welche in den Vorjahren besonders in Berlin dynamisch zugelegt hatten. Die Hauptstadt traf die Pandemie also stärker als der Bundesdurchschnitt. So schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr in Berlin etwa um 6 Prozent<sup>1</sup>, im Bundesdurchschnitt um 5 Prozent<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> [www.ibb.de](http://www.ibb.de), Investitionsbank Berlin, Dezember 2020, „Berlin Konjunktur – Corona-Winter bringt Abkühlung für Berliner Konjunktur“

<sup>2</sup> [www.destatis.de](http://www.destatis.de), Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 14. Januar 2021 „Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 um 5 Prozent gesunken“

## Ertragslage

Mio. €	2020	2019	Veränderung
Mieterträge	367,4	319,2	48,1
Ergebnis aus Betriebskosten	-4,5	-8,9	4,4
Ergebnis aus Verkäufen	3,8	0,0	3,8
Zuschreibungen	4,0	0,1	3,9
Übrige Erträge	18,8	14,6	4,2
Instandhaltungsaufwendungen	-81,5	-71	-10,5
Übriger operativer Aufwand	-9,7	-9,4	-0,3
Personalaufwand	-49,6	-49,2	-0,4
Abschreibungen	-99,3	-71,1	-28,2
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-38,0	-37,3	-0,7
Beteiligungsergebnis	6,4	1,6	4,8
Zinsergebnis	-83,9	-66,9	-17,0
Ertragsteuern und Grunderwerbsteuer	-4,0	-3,0	-1,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>29,8</b>	<b>18,5</b>	<b>11,3</b>
+ Entnahmen aus Kapitalrücklagen	4,6	0,0	4,6
- Nicht beherrschende Anteile	-3,3	-0,8	-2,5
<b>Zugang zum Bilanzgewinn</b>	<b>31,1</b>	<b>17,7</b>	<b>13,4</b>

Vorstehend werden jeweils Umsätze, Bestandsveränderungen und Aufwendungen aus Betriebskosten und Grundstücksverkäufen als Ergebnis zusammengefasst. Die Abschreibungen sind beeinflusst durch außerordentliche Abschreibungen, denen entsprechende Entnahmen aus der Kapitalrücklage gegenüber stehen.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2020 ein Zugang zum Konzern-Bilanzgewinn von 31,1 Mio. € erwirtschaftet.

Die Erhöhung der Mieterträge basiert vor allem auf der gestiegenen Anzahl konzerneigener Wohnungen. Diese wurden durch höheren Bewirtschaftungs-, Abschreibungs- und Finanzierungsaufwand ausgeglichen. Vor allem der Erwerb der ADO-Gesellschaften mit 5.894 Wohnungen zum Ende des Jahres 2019 beeinflusst den Jahresvergleich. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Mieterträge um 25,4 Mio. €, die Instandhaltung um 4,4 Mio. € und die Abschreibungen um 12,5 Mio. €. Auch die weiteren Zugänge von jeweils mehr als 2.000 Wohnungen durch Ankauf und Neubau in 2019 und 2020 führten zu entsprechenden Steigerungen der Mieterträge im Jahresvergleich.

Die Steigerung des Jahresergebnisses insgesamt resultiert zum einen aus gestiegenen Mieterträgen auf Grund des höheren Bestandes und zum anderen aus Einmaleffekten aus dem Verkauf eines Grundstücks, sowie aus Liquidationsergebnissen aus Fondsbeteiligungen, deren Immobilien von der Gewobag angekauft wurden.

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 2020 lag die Wohnungsmiete bei 6,27 € je Quadratmeter. Die jahresdurchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter haben sich im Konzern gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Nettokaltmiete	2020	2019	Veränderung	
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	absolut	in %
Gewobag	6,41	6,32	0,09	1,4
Gewobag PB	6,12	6,12	0,00	0
Gewobag WB	6,14	6,11	0,03	0,5
Gewobag EB	6,22	6,18	0,04	0,6
WIR-Fonds	6,60	6,60	0,00	0
KG-Fonds	6,43	6,18	0,25	4,1
Gewobag KA	7,60	7,36	0,24	3,2
<b>Konzern</b>	<b>6,30</b>	<b>6,22</b>	<b>0,07</b>	<b>1,2</b>

Der Einfluss von Mietabsenkungen durch den Mietendeckel ab dem 23. November 2020 (durchschnittlich etwa 0,06 €) spiegelt sich in der gegenüber dem Jahresdurchschnitt geringeren Stichtagsmiete per 31. Dezember 2020 wider.

### Preisfreier Bestand

Mietanhebungen im preisfreien Bestand nach Mietspiegel 2019 wurden aufgrund des MietenWoG Bln nur noch für Neubau ab 2014 umgesetzt. Neu- bzw. Wiedervermietungen sowie Modernisierungumlagen 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 sind. Im Geschäftsjahr wurden 64,3 Prozent der Wohnungen an WBS-Berechtigte vermietet (Soll: 60 Prozent). 25,1 Prozent aller an WBS-Berechtigte neu vermieteten Wohnungen wurden an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet (Soll: 25 Prozent).

### Preisgebundener Bestand

Auf Initiative der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen war die Gewobag aufgerufen, die eingeleiteten Maßnahmen zur Mietendämpfung auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu unterstützen. Daher konnten im preisgebundenen Bestand (Sozialer Wohnungsbau bis Wohnungsbauprogramm 1997) im Rahmen der „Kooperationsvereinbarung Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ lediglich für das erste Quartal 2020 die zum 1. Januar 2020 indexierten Pauschalansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten mietwirksam werden. Die in der Vergangenheit marktbedingt ausgesprochenen Mietnachlässe sollen – wohnungspolitisch erwünscht – langfristig nicht weiter reduziert werden, um Mietsteigerungen zu vermeiden.

Durch zwei Beschlüsse des Senats von Berlin wurden aufgrund der Corona-Pandemie verschiedene MieterInnenschutzmaßnahmen getroffen, die MieterInnen vor Wohnungsverlust schützen und den wirtschaftlichen Erhalt der Wohnung gewährleisten sollten. Dazu sollte ein bis zum 31. Dezember 2020 geltender gänzlicher Verzicht auf Mieterhöhungen durch die Gewobag beitragen, welcher bis zum 31. März 2021 verlängert wurde.

### **Leerstand**

Im Konzern sank der stichtagsbezogene Leerstand im eigenen Wohnungsbestand (inklusive Beteiligungen und eigene Einheiten in Drittverwaltung) zum 31. Dezember 2020 auf 1.777 Wohnungen (Vorjahr: 1.841 Wohnungen). Die Leerstandsquote beträgt rund 2,5 Prozent (Vorjahr: 2,6 Prozent). Davon befinden sich 0,3 Prozent/230 Wohnungen (Vorjahr: 1,2 Prozent/824 Wohnungen) in der Vermarktung. Begründet ist der Wohnungsleerstand vorrangig durch die umfassenden Sanierungsarbeiten der asbestbetroffenen Wohnungen im unbewohnten Zustand (513 Wohnungen) sowie die notwendigerweise leerstehenden Objekte im Rahmen von Modernisierungsarbeiten (427 Wohnungen).

### **Erlösschmälerungen**

Die durch Leerstände sowie alle Arten von wohnungsbezogenen Mietminderungen verursachten Erlösschmälerungen (Miete und Betriebskosten) stiegen 2020 vor allem aufgrund der Portfolioerweiterung insgesamt auf rund 22,7 Mio. € (Vorjahr: rund 16,5 Mio. €). Der Umfang der coronabedingten Mietausfälle bzw. Stundungen beläuft sich auf rund 0,5 Mio. €.

### **Mietforderungen**

Am 31. Dezember 2020 beliefen sich die Miietforderungen im Konzern vor Wertberichtigungen auf rund 6,0 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €). Wertberichtigt bzw. abgeschrieben wurden 2020 rund 1,9 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €). In Bezug auf die Sollmieten betragen die MiETForderungsausfälle 0,5 Prozent (Vorjahr: 0,7 Prozent) und lagen somit deutlich unter dem kalkulatorischen Mietausfallwagnis von 2,0 Prozent.

### **Fluktuation**

Im Konzern hat sich die Fluktuationsquote erhöht (2020: 4,6 Prozent, 2019: 4,0 Prozent). Die Kündigungen stiegen auf 3.321 Fälle (Vorjahr: 2.811 Fälle) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,68 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,50 €/m<sup>2</sup>). Dem standen Neuvermietungen von 4.063 Wohnungen (Vorjahr: 3.131 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,35 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 7,56 €/m<sup>2</sup>) gegenüber.

### **Bautätigkeit**

In 2020 wurden die Gebäude des Teilprojektes 1 der WATERKANT Berlin mit insgesamt 362 Wohneinheiten fertiggestellt. Des Weiteren wurde mit dem Bau der weiteren Teilprojekte 2a, 2b, 2c und 2d mit insgesamt 737 Wohnungen begonnen. Neben der WATERKANT Berlin konnten auch die Projekte Schöneberger Linse mit 211 Wohnungen, Arcostraße 9,11 mit 111 Wohnungen sowie die Bebauung entlang der Hugo-Cassirer-Straße und Sigmund-Bergmann-Straße mit 149 Wohnungen in die bauliche Umsetzung gehen.

Darüber hinaus konnte das Objekt Franz-Klühs-Straße 3-9 mit 114 Wohnungen zur Vermietung übergeben und der Baubeginn weiterer Projekte mit insgesamt 1.208 Wohnungen umgesetzt werden.

Für das kommende Geschäftsjahr 2021 ist die Fertigstellung der Projekte in der Hugo-Cassirer-Straße, der Sigmund-Bermann-Straße und der Wiciefstraße 65 mit 66 Wohnungen sowie das erste Baufeld des Teilprojektes 2a der WATERKANT mit 118 Wohneinheiten geplant. Darüber hinaus wird in der Rauchstraße in Spandau die neue Unterkunft für Geflüchtete fertiggestellt, welche künftig 274 Menschen ein Zuhause bieten soll.

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. Darüber hinaus bleibt die Baurechtschaffung in neuen Baugebieten ein intensives Handlungsfeld.

Im Jahr 2020 konnten die Modernisierungsprojekte Knaackstraße und Herrmannstraße/Herthastraße abgeschlossen werden. Im Laufe des Jahres erfolgten Baubeginne in der Altbausanierung u. a. in der Seelower Straße inkl. Dachgeschossausbau von vier Wohnungen, Gaudystraße, Schliemannstr./Raumer Str. im Ortsteil Prenzlauer Berg und Seidelstraße/Dessinstraße im Ortsteil Tegel. Weitere Baubeginne erfolgten zum einen im „Neuen Kreuzberger Zentrum“ und im Holtheimer Weg. Im Wohnquartier Ringslebenstraße mit insgesamt rund 1.000 Wohnungen beginnt im 1. Quartal 2021 der erste Bauabschnitt für 220 Bestandswohnungen und dem Neubau von 42 Dachgeschosswohnungen. Das Gebiet wird ab Mai 2021 durch den Start der ergänzenden Neubauten um weitere 176 Wohnungen erweitert.

Etwa 30 Prozent der aktivierungsfähigen Maßnahmen wurden im Rahmen der geplanten Instandsetzung umgesetzt.

Der Gewobag-Konzern hat im Berichtsjahr durchschnittlich 24,01 €/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 29,40 €/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 18,7 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. €	2020	2019	Veränderung
Gewobag	222,7	162,5	60,2
Gewobag PB	17,3	16,3	0,9
Gewobag WB	43,6	46,7	-3,1
Gewobag EB	0,5	0,3	0,2
Gewobag ED	7,6	2,7	4,9
Fondsgesellschaften	1,3	1,6	-0,3
Projektentwicklungsgesellschaften	170,5	257,0	-86,5
<b>Summe</b>	<b>463,4</b>	<b>487,1</b>	<b>-23,7</b>
davon Neubau	183,7	213,4	-29,7
davon Grundstückserwerb Neubau	162,7	175,1	-12,4
davon Modernisierung aktiviert	35,5	27,6	7,9
davon Instandhaltung	81,5	71,0	10,5

# 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 18.602 Wohnungen (Vorjahr: 18.491 Wohnungen). Der Bestand befindet sich überwiegend in den westlichen Stadtbezirken Berlins.

Im Jahr 2020 hat die Gewobag mit der Gewobag WB einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen.

## **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 13.202 Wohnungen (Vorjahr: 13.163 Wohnungen). Die Bestände liegen größtenteils im Stadtteil Prenzlauer Berg.

Im Jahr 2020 hat die Gewobag WB mit der Gewobag PB einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen.

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 1. Januar 2020 wurden noch 50 Vertragseinheiten auf fremde Rechnung betreut. Im Februar 2020 wurden weitere Objekte an die Gewobag PB übertragen, sodass nur noch neun Vertragseinheiten auf fremde Rechnung betreut werden.

## **Gewobag EB**

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

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

## **Gewobag ED**

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

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

Die Gewobag ED unterstützt die Entwicklung hin zum intelligenten Wohnen auch über Messdienstleistungen (Sub-Metering), also einer vollständig automatisierten Datenerfassung und -übertragung. Ein nächster Schritt auf dem Weg der Digitalisierung des Konzerns ist die künftige Umsetzung der Multimediastrategie durch die Gewobag ED. Damit werden die Voraussetzungen für zukünftige digitale Prozesse und Dienstleistungen geschaffen.

Im Bereich Mobilität wird die ED den Aufbau und den Betrieb der Ladeinfrastruktur (LIS) weiter 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 MieterInnenservice (Vermietungsservice, Mietschuldnerberatung), die Modernisierungsberatung/SeniorInnen und die Quartiersentwicklung in kooperativer und konstruktiver Zusammenarbeit mit dem Bestands- und Assetmanagement. Hierzu gehört auch die Kiezkoordination, einschließlich der intensiven Zusammenarbeit mit den MieterbeiratInnen und der Betreuung des Mieterrates, dessen Ansprechpartnerin seit Februar 2020 die Stabsstelle Vorstandsbüro ist. Ab dem Geschäftsjahr 2021 werden die Servicebereiche „Modernisierungsberatung“ und „Quartiersentwicklung nebst Kiezkoordination“ Zug um Zug in das Bestandsmanagement des Gewobag-Verbunds integriert. Ziel ist es, die Kommunikation und Zusammenarbeit weiter zu optimieren und das Personal in das Bestandsmanagement zu überführen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden hierfür die Weichen gestellt und ein Teil-Betriebsübergang vorbereitet.

Darüber hinaus wurden im Kalenderjahr 2020 durch den Vermietungsservice knapp 3.800 (Vorjahr: 3.000) Wohnungsmietverträge vermittelt und im Bereich der Mietschuldnerberatung mehr als 10.400 (Vorjahr: 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 3.500 Vertragseinheiten des Gewobag-Konzerns, die Teil von Wohnungseigentümergeinschaften bzw. geschlossenen Immobilienfonds sind. Darüber hinaus verwaltet die Gewobag VB rund 9.900 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 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
- Gewobag RS GmbH & Co. KG
- Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG
- Gerichtstraße 10-11 GmbH & Co. KG
- UNUS Grundstücks-Verwaltungs-GmbH & Co. Beusselstraße 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
- Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG

Bei der Pallasäum Wohnbauten KG nimmt die TREUCONSULT nur 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 hat mit der BIM einen Generalmietvertrag zur Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete geschlossen. Mittelfristig ist geplant, das Grundstück zu einem Neubauquartier zu entwickeln. 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.

## **Projektentwicklungsbeteiligungen**

Bei den im Folgenden dargestellten Projektentwicklungsgesellschaften handelt es sich um Zweckgesellschaften, die im Konzernabschluss der Gewobag konsolidiert werden. Die Gewobag hat Einfluss auf diese Gesellschaften durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den ProjektpartnerInnen, in denen der Projektablauf skizziert ist, durch die Übernahme maßgeblicher Finanzierungsanteile sowie durch eine Kaufoption auf die Beteiligung des jeweiligen Mitgesellschafters.

### **Projekt Allee der Kosmonauten 32**

Die Gewobag hält im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Allee der Kosmonauten“ eine Beteiligung von 40 Prozent an der Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH. Die verbleibenden 60 Prozent hält die Notos Vermögensverwaltung 4. GmbH.

Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Allee der Kosmonauten 32 in Berlin Lichtenberg. Auf dem Grundstück wird Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen, um dort mehrere Neubauprojekte zu entwickeln. Die Projektgesellschaft hat am 8. April 2020 planmäßig ein Grundstück (Haus B) verkauft. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte am 30. Dezember 2020, nachdem die Voraussetzungen erfüllt waren. Aus dem Verkaufserlös konnte Anfang 2021 das Gesellschafterdarlehen vollständig zurückgeführt werden.

Der Bauantrag und der Fördermittelantrag bei der IBB für Haus A sind noch im Dezember 2020 eingereicht worden. Mittelfristig ist vorgesehen, auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen drei schon in Planung befindliche Neubauprojekte zu errichten und anschließend in den Bestand der Gewobag zu überführen.

### **Projekt Britzer Damm**

Die Gewobag hat am 4. Dezember 2020 im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Britzer Damm“ jeweils eine Beteiligung von 40 Prozent an zwei luxemburgischen Gesellschaften, der BLB Projekt 12 S.à r.l. und der BLB Projekt 26 S.à r.l., erworben. Die verbleibenden 60 Prozent hält jeweils die RIAS Entwicklungsgesellschaft mbH. Die Gesellschaften werden voraussichtlich 2021 in Gesellschaften mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht formgewandelt.

Die Projektgesellschaften sind Eigentümerinnen mehrerer Grundstücke am Britzer Damm in Berlin Neukölln. Auf den Grundstücken soll Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen und sollen Neubauprojekte entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen in Planung befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

### **Projekt „Das Neue Gartenfeld“**

Hinsichtlich der Entwicklung des Projekts „Das Neue Gartenfeld“ wurde die Zusammenarbeit mit der UTB Projektmanagement GmbH beendet. Mit Anteilskaufvertrag vom 26. August 2020 erwarb die OIB Projekt 31 GmbH & Co. KG die Anteile der UTB Projektmanagement GmbH an der Projektgesellschaft und an deren Komplementärin. Darüber hinaus wurde ein Joint-Venture-Vertrag zwischen der Gewobag und der OIB Projekt 31 GmbH & Co. KG geschlossen. Die Projektgesellschaft firmiert seit dem 28. August 2020 als OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG (ehemals: UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG). Die Gewobag hält eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent. Die Komplementärfunktion (ohne Beteiligung am Kapital) übernimmt die ebenfalls umfirmierte OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH (ehemals: UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH), an der die Gewobag ebenfalls zu 40 Prozent beteiligt ist.

Die „Insel“ Gartenfeld liegt im östlichen Teil des Berliner Bezirks Spandau (Ortsteil Siemensstadt). Die Gartenfelder Straße teilt das Areal primär in ein östliches (Gewerbeflächen für Büros sowie Lager-, Produktions- und Werkstattflächen) sowie ein westliches Gebiet. Im Fokus liegt ausschließlich das westliche Gebiet. Dort ist das nördliche Gartenfeld Planungsgegenstand, welches als „Neues Gartenfeld“ bezeichnet wird. Von dem planungsgegenständlichen Areal hat die Projektgesellschaft etwa ein Drittel der Flächen erworben. Auf dem Gebiet wird durch die Planungsgemeinschaft Das-Neue-Gartenfeld Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen. Es sollen mehrere Neubauprojekte entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den Flächen der Gesellschaft befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

### **Projekt Hohensaatener Straße**

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Hohensaatener Straße“ hält die Gewobag eine Beteiligung in Höhe von 40 Prozent an der ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH. 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 wird Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

### **Projekt Landsberger Allee**

Die Gewobag hält im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Landsberger Allee“ eine Beteiligung in Höhe von 40 Prozent an der ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs-gesellschaft mbH. 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 wird Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen. Es sollen mehrere Neubauprojekte entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

### **Projekt Landsberger Tor**

Die Gewobag hat im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Landsberger Tor“ eine Beteiligung von 40 Prozent an der Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH (ehemals: Zweiunddreißigste CAURUS Grundstücksgesellschaft mbH) erworben. Die verbleibenden 60 Prozent hält die Notos Vermögensverwaltung 6. GmbH.

Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Landsberger Allee 357 – Ecke Rhinstraße 165 in Berlin Hohenschönhausen. Der geltende Bebauungsplan soll geändert werden. Die Rahmenbedingungen für die Planung werden derzeit noch mit den zuständigen Behörden abgestimmt. So soll sowohl dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden, als auch der hohe Bedarf an modernen und flexiblen Büro- und Gewerbeflächen bedient werden. Zusätzliche Nutzungen (Einzelhandel, soziale Einrichtungen) sind in Abstimmung mit dem Bezirk Lichtenberg im Rahmen der Bebauungsplanung denkbar und sinnvoll. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

## **Projekt Ludwig-Quidde-Straße**

Die Gewobag hält im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Ludwig-Quidde-Straße“ eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent an der Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG. 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 wird Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

## **Projekt Rhinstraße**

Die Gewobag hält im Rahmen des Projekts „Rhinstraße“ 94,9 Prozent an der seit 23. Juni 2020 firmierenden Gewobag RS GmbH & Co. KG (ehemals: Rhinstraße 143 GmbH). In der Gesellschafterversammlung vom 17. Dezember 2019 wurde der Formwechsel der Projektgesellschaft in eine Kommanditgesellschaft beschlossen. Die verbleibenden 5,1 Prozent hält die BBH Immobilien GmbH & Co. KG. Als geschäftsführende Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) fungiert die TREUCONSULT Immobilien GmbH.

Auf dem Grundstück in der Rhinstraße, dessen Eigentümerin die Gewobag RS ist, werden seit Dezember 2019 315 Neubauwohnungen errichtet. Die Fertigstellung ist für März 2022 geplant. Mittelfristig wird das Neubauobjekt in den Bestand der Gewobag überführt.

Das Bestandsobjekt wurde mit Vertrag vom 28. Juli 2020 rückwirkend zum 1. Januar 2018 an die Gewobag verpachtet.

## **Projekte Rudow & Buckow**

Im Rahmen der Entwicklung der Projekte Rudow und Buckow hatte die Gewobag 2019 eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent an der TWP/Gewobag Projektentwicklung Rudow/Buckow GmbH & Co. KG erworben.

Nachdem der Verkäufer mangels Erreichung eines Planaufstellungsbeschlusses vom Grundstückskaufvertrag mit der Projektgesellschaft zurückgetreten ist, wurde das Joint Venture per 30. Oktober 2020 einvernehmlich 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. 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 Hödurstraße in Berlin Heinersdorf und Seelenbinderstraße in Berlin Köpenick.

2018 wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Säntisstraße, das sich auch im Eigentum der Projektgesellschaft befand, voraussichtlich kein Planungsrecht für eine überwiegend zu Wohnzwecken dienende Nutzung möglich ist. Aus diesem Grund wurde das Grundstück am 17. September 2020 an die Berliner Verkehrsbetriebe AöR (BVG) veräußert. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte zum 15. Dezember 2020.

Auf den Grundstücken Hödurstraße und Seelenbinderstraße wird Planungsrecht für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den 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 Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG (ehemals: INITIA Erste Projekt GmbH & Co. KG). 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 INITIA Consulting GmbH gehalten. Als Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) fungiert die Treucon Zweite Development GmbH.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin mehrerer Grundstücke in der Schönerlinder Straße in Berlin Pankow. Auf dem Areal wird Planungsrecht für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den 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. Die verbleibenden 60 Prozent der Anteile werden durch die ZS Beteiligungs GmbH gehalten.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Wendenschloßstraße in Berlin Köpenick. Auf dem Grundstück wird Planungsrecht für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

## **Projekt Westendallee**

Die Gewobag hält im Rahmen der Entwicklung des Projekts Westendallee eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent an der BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG. 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 wird Planungsrecht für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauobjekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die in Planung befindlichen Neubauobjekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

## **Weitere Beteiligungen über 20 Prozent der Gewobag (Anteile an wohnungs-bestandshaltenden Immobilienfonds)**

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 ihren Anteil an der Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG auf 79,87 Prozent (Vorjahr: 72,21 Prozent) und an der Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG auf 92,62 Prozent (Vorjahr: 58,9 Prozent) erhöht. Die Geschäftsführung der beiden Fondsgesellschaften erfolgt bis auf weiteres durch die Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital), die GEVERKA Zweite Verwaltungs- und Beteiligungs-GmbH.

Die Gewobag hält 89,35 Prozent der Anteile am GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, an dem auch die Gewobag EB mit 3,1 Prozent und die Gewobag VB mit 2,28 Prozent beteiligt sind.

Per 31. Dezember 2020 hält die Gewobag 64,66 Prozent der Anteile an der Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG, 58,27 Prozent der Anteile an der Plata Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Platanenallee 32 KG und 35,46 Prozent der Anteile an der Beta Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien-Fonds-KG. Per 1. Januar 2021 konnten weitere Anteile erworben werden.

2019 hat die Gewobag Bestandsobjekte 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- und Lastenwechsel traten zum 1. Januar 2020 ein. Aus dem Liquidationserlös floss ein Teil des Kaufpreises für die Objekte, der den Beteiligungsbuchwert überstieg, an die Gewobag zurück.

Zum 31. Dezember 2020 konnte die Gewobag alle verbleibenden Anteile an der UNUS Grundstücks-Verwaltungs-GmbH & Co. Beusselstraße KG erwerben. Die Bewirtschaftung des Bestandsobjekts erfolgt ab dem 1. Januar 2021 bei der Gewobag, da die Fondsgesellschaft auf die Gewobag aufgeschmolzen wird.

## **Weitere Beteiligungen über 20 Prozent der Gewobag WB (Anteile an wohnungsbestandshaltenden Immobilienfonds)**

Bis 2017 konnte die Gewobag WB sieben Fondsgesellschaften im Wege der gesellschaftsrechtlichen Anwachsung übernehmen. Im Geschäftsjahr konnten die letzten Anteile am WIR-Fonds 11 Grundstücksgesellschaft „Ostseestraße“ GbR erworben werden, sodass diese Fondsgesellschaft zum 1. Januar 2021 ebenfalls auf die Gewobag WB anwuchs. Per 31. Dezember 2020 hält die Gewobag WB noch 98,33 Prozent der Anteile am WIR-Fonds 7 Grundstücksgesellschaft „Falkenseer Chaussee“ GbR und 99,87 Prozent der Anteile am WIR-Fonds 9 Grundstücksgesellschaft „Nelly-Sachs-Park“ GbR. Sie konzentriert sich auf die nach Wegfall der Anschlussförderung vorhandenen Möglichkeiten zur Begrenzung der Bewirtschaftungsdefizite, insbesondere durch die Optimierung der Finanzierungs- und Verwaltungskosten.

Die Gewobag WB konnte im Geschäftsjahr weitere Anteile an der Pallasium Wohnbauten KG erwerben und hält per 31. Dezember 2020 etwa 91,5 Prozent. Geschäftsführende Kommanditistin ist die Gewobag WB und als Komplementärin fungiert die TREUCONSULT.

Darüber hinaus erwarb sie zum 1. März 2020 Anteile in Höhe von 99,98 Prozent an der Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG. Weiterhin hält sie 98,21 bis 99,98 Prozent der Anteile an fünf weiteren erbbauberechtigten KG-Fondsgesellschaften. Bei den sechs 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	31.12.2020		31.12.2019	
	Mio. €	%	Mio. €	%
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,2	0,0	1,1	0,0
Sachanlagen	4.876,6	95,5	4.473,8	92,7
Finanzanlagen	36,7	0,7	29,0	0,6
<b>Geldbeschaffungskosten</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>
Forderungen aus Grundstücksverkauf (nach Ablauf von fünf Jahren)	0,3	0,0	0,3	0,0
	<b>4.916,2</b>	<b>96,2</b>	<b>4.505,7</b>	<b>93,3</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Forderungen und RAP	20,7	0,4	65,7	1,4
Flüssige Mittel	174,2	3,4	241,9	5,0
Bausparguthaben	0,0	0,0	14,5	0,3
Übrige Aktiva	0,4	0,0	0,5	0,0
	<b>195,3</b>	<b>3,8</b>	<b>322,6</b>	<b>6,7</b>
<b>Konzern-Bilanzvolumen</b>	<b>5.111,5</b>	<b>100,0</b>	<b>4.828,5</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva</b>				
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Eigenkapital	179,5	3,5	154,5	3,2
Rückstellungen	24,9	0,5	27,3	0,6
Kreditverbindlichkeiten	4.687,0	91,7	4.362,4	90,3
Latente Steuern	39,8	0,8	36,9	0,8
Rechnungsabgrenzungsposten	76,4	1,5	72,8	1,5
	<b>5.007,6</b>	<b>98,0</b>	<b>4.653,9</b>	<b>96,4</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Rückstellungen	37,7	0,7	26,6	0,6
Übrige Verbindlichkeiten	66,2	1,3	148,5	3,1
	<b>103,9</b>	<b>2,0</b>	<b>174,6</b>	<b>3,6</b>
<b>Konzern-Bilanzvolumen</b>	<b>5.111,5</b>	<b>100,0</b>	<b>4.828,5</b>	<b>100,0</b>

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

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

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

Der Anstieg des Sachanlagevermögens beruht insbesondere auf aktivierten Modernisierungskosten sowie Neubaumaßnahmen, Ankäufen von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien im Rahmen von Asset Deals. Den Zugängen (503,7 Mio. €) stehen planmäßige (94,3 Mio. €) und außerplanmäßige (4,9 Mio. €) Abschreibungen gegenüber.

Die Veränderung des Finanzanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Hinzuerwerb von Anteilen an Fondsgesellschaften.

Die Minderung der Forderungen im mittel- und kurzfristigen Bereich resultiert im Wesentlichen aus der Zahlung des Gesellschafters Land Berlin aus dem 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 471 Mio. € beinhaltet.

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus dem Konzernjahresüberschuss von 29,8 Mio. € (Vorjahr: 18,5 Mio. €). Die Eigenkapitalquote nach Vermögenslage erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von 3,2 Prozent auf 3,5 Prozent (Eigenkapitalquote gemäß Bilanz 2020: 3,4 Prozent; 2019: 3,1 Prozent). Bei einem Ansatz der Immobilien mit Verkehrswerten sind das Vermögen des Konzerns und die Eigenkapitalquote deutlich höher.

Neben der Inanspruchnahme von Fördermitteldarlehen der IBB konnte die Gewobag zur Finanzierung der Ankäufe und der Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung Schuldscheindarlehen sowie kurzfristige Finanzierungsmittel (Commercial Paper) von insgesamt 542,5 Mio. € emittieren. Den Fremdmittelzugängen von 582,0 Mio. € stehen planmäßige und außerplanmäßige Darlehensrückzahlungen von 271,7 Mio. € gegenüber.

Die Abnahme der sonstigen Verbindlichkeiten resultiert aus Kaufpreiszahlungen für Immobilienankäufe im vergangenen Geschäftsjahr.

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

## Finanzierungsaktivitäten

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

Zusätzlich ist der Konzern – wie bisher schon – 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. Moody's stuft die Gewobag mit einem Rating von A2 und S&P mit A ein. Zusätzlich wurde die Ratingagentur Fitch im Jahr 2020 mit einer Ratingbewertung beauftragt. Das Rating wurde im Januar 2021 mit A veröffentlicht.

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 sind die zwei Darlehensverträge mit der Europäischen Investitionsbank, die zum großen Teil ein Neubauprogramm mitfinanzieren. Neben der Kooperation mit der Europäischen Investitionsbank plant die Gewobag, die bereits erfolgreich angelaufenen Gespräche mit der Council of Europe Bank fortzuführen und beabsichtigt, in den Folgejahren auch dort Finanzierungen aufzunehmen.

Über eine Emission konnten 2019 Schuldscheindarlehen bzw. Namensschuldverschreibungen (SSD/NSV) in Höhe von insgesamt 650 Mio. € mit Laufzeiten von zwei bis 45 Jahren begeben werden. Die Auszahlung erfolgte zum Teil noch 2019 und zum Teil Anfang 2020. Alle Schuldverschreibungen sind endfällig. Diese Endfälligkeit trägt dazu bei, den Durchschnittstilgungssatz des Konzerns auf einem moderaten Niveau zu halten (2020: 2,56 Prozent, Vorjahr: 2,13 Prozent), da Objektfinanzierungsmittel und die Darlehen der Europäischen Investitionsbank für Neubau und Modernisierung teilweise hohe Tilgungen fordern.

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.

## Derivative Finanzinstrumente

Die derivativen Finanzinstrumente des Gewobag-Konzerns umfassen per 31. Dezember 2020 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 -10,5 Mio. €
- b) Nominalwert von 45,0 Mio. € und einem Marktwert von -11,8 Mio. €
- c) Nominalwert von 22,0 Mio. € und einem Marktwert von -8,9 Mio. €
- d) Nominalwert von 15,0 Mio. € und einem Marktwert von -4,8 Mio. €

Grund- und Sicherungsgeschäft sind immer zu 100 Prozent effektiv und weisen jeweils identische Laufzeiten bis zwischen 2031 und 2039 auf.

## Darlehensmanagement

Der gesamte Zinsaufwand des Gewobag-Konzerns stieg im Berichtsjahr auf 85,1 Mio. € (Vorjahr: 67,7 Mio. €). Die Erhöhung des Zinsaufwands resultiert aus der weiteren Aufnahme von Darlehen sowie aus der Übernahme von Darlehen im Zusammenhang mit den ADO-Beständen zum Ende des Jahres 2019.

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. Der Durchschnittszinssatz für den Gewobag-Konzern sank 2020 weiter auf 1,70 Prozent (Vorjahr: 1,78 Prozent).

## Kurzfristige Liquidität

Der Gewobag-Konzern nutzt kurzfristige Finanzierungsmittel zur Liquiditätssteuerung und Senkung des Zinsaufwands. Die dem Gewobag-Konzern bei zwei Kreditinstituten eingeräumten Kreditlinien von jeweils 40 Mio. € waren zum Bilanzstichtag nur teilweise für Bürgschaften in Anspruch genommen (2,2 Mio. €). Darüber hinaus besteht eine Bereitwilligkeitserklärung eines Kreditinstituts für eine unbesicherte „Bridgefinanzierung“ von bis zu 100 Mio. € für Ankäufe und Vorfinanzierung von Neubaumaßnahmen. Zusätzlich besteht ein Bürgschaftsrahmen bei der Sparkasse in Höhe von 40 Mio. €, der in Höhe von 6,1 Mio. € per 31. Dezember 2020 in Anspruch genommen ist (Bürgschaft aus einem städtebaulichen Vertrag zur Absicherung von Rechten des Bezirksamts für zu erbringende Leistungen aus dem Städtebaulichen Vertrag). Die Garantie Faszilität bei der ING Bank in Höhe von 50 Mio. € ist per 31. Dezember 2020 in Höhe von 1,6 Mio. € in Anspruch genommen worden. Am 9. Juni 2020 wurde ebenfalls mit der ING Bank ein revolvingender – bisher nicht in Anspruch genommener – Kreditrahmenvertrag über 200 Mio. € geschlossen, unter dem die Gewobag einzelne Darlehen für bis zu sechs Monate Laufzeit vereinbaren kann.

Seit 2017 besteht die Möglichkeit, Geldhandel mit der Europäischen Investitionsbank zu betreiben. Die Gewobag kann sich hierbei kurzfristig für bis zu sechs Monate Geld zu äußerst günstigen Konditionen leihen. Ende 2020 betrug das Volumen 90 Mio. €. Darüber hinaus wurde 2019 ein Commercial-Paper-Programm über 500 Mio. € aufgelegt. Dabei hat die Gewobag die Möglichkeit, einzelne Commercial Papers mit einer Laufzeit von unter einem Jahr zu emittieren. Dies trägt dazu bei, die teureren Kreditlinien zu schonen. Per 31. Dezember 2020 liefen Commercial Papers mit einem Volumen von insgesamt 125 Mio. €.

## Fazit

Im Geschäftsjahr 2020 hat sich die jahresdurchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen im Konzern auf 6,30 € je Quadratmeter erhöht und liegt im Rahmen der Erwartungen. Die Leerstandsquote liegt mit 2,5 Prozent nur leicht über dem Prognosewert von 2,4 Prozent.

Das aus dem Jahresergebnis abgeleitete EBITDA liegt mit 213 Mio. € aufgrund eines um etwa 8 Mio. € höheren Roh-/Bewirtschaftungsergebnisses sowie den Sondereffekten aus Grundstücksverkauf sowie Liquidationsergebnissen aus Fonds über dem Planwert (206,1 Mio. €).

Da das Ergebnis und die Abschreibungen bei Zugang von Objekten ebenfalls steigen, haben sowohl der Ankauf als auch der Neubau keine starken Auswirkungen auf den Zinsdeckungsgrad. Grundsätzlich erhöhen steigende Kreditverbindlichkeiten den Zinsaufwand. Das weiterhin niedrige Zinsniveau trug 2020 jedoch erneut dazu bei, die Durchschnittsverzinsung des Bestands an Finanzierungsverbindlichkeiten am Jahresende im Vergleich zu 2019 von 1,78 auf 1,70 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. Zudem unterliegt die mittelfristige Wirtschaftsplanung des Konzerns einem laufenden Controlling und Berichtswesen. Es erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung über den Gang der Geschäfte sowie Plan-Ist-Vergleiche an den Gesellschafter, Aufsichtsrat, Vorstand und weitere Entscheidungsträger im Konzern.

#### Corporate Governance

Die Corporate Governance Funktionen des Gewobag-Konzerns wurden 2020 in einer gemeinsamen Stabsabteilung neu gebündelt und bestehende Kapazitäten erweitert. Hierunter fallen das Risiko- und Compliance-Management, Datenschutzmanagement, Geldwäscheprävention sowie die Interne Revision. Ziel ist es, Synergiepotenziale zwischen den einzelnen Governance Funktionen optimal auszuschöpfen und die Organe durch eine integrierte Berichterstattung bei der Wahrnehmung ihrer Leitungs- und Kontrollpflichten im Rahmen der verantwortungsvollen Unternehmensführung bestmöglich zu unterstützen.

#### Risiko- und Compliancemanagement

Aufgabe des Risiko- und Compliance-Managementsystems (RCMS) ist es, Schäden abzuwenden und so den langfristigen Fortbestand des Konzerns sicherzustellen. Zentrale Steuerungsorgane sind das Risikomanagementkomitee und der Compliance Ausschuss. Der Chief Risk & Compliance Officer verantwortet und überwacht die operative Durchführung der RCM-Prozesse und Berichterstattung sowie die Ausgestaltung und kontinuierliche Weiterentwicklung des RCMS. Die Risikoidentifikation, -bewertung und -steuerung wird durch die jeweils fachverantwortlichen RisikoeignerInnen vorgenommen. Die regelmäßige prozessunabhängige Überwachung des RCMS erfolgt durch die Interne Revision.

#### Maßnahmen

Im Rahmen der jährlichen Risikoinventur und deren quartalsweiser Aktualisierung werden Risiken durch die RisikoeignerInnen im Konzern systematisch erfasst, analysiert, und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie ihres potenziellen Schadensausmaßes vor und nach Gegenmaßnahmen bewertet (Brutto- und Netto-Bewertung). Risiken können dabei sowohl durch die RisikoeignerInnen initiiert gemeldet als auch durch das Risikomanagement abgefragt werden (bottom-up- und top-down-Erfassung). Alle erfassten Risiken werden zentral im Risikomanagement gebündelt, auf Plausibilität geprüft und an die zuständigen VerantwortungsträgerInnen im Rahmen der Berichterstattung kommuniziert. Bei einer wesentlichen Änderung der Risikolage besteht zudem eine Sofortmeldepflicht (ad hoc Meldung). So wird sichergestellt, dass notwendige Präventions- bzw. Gegenmaßnahmen zeitnah und bedarfsgerecht eingeleitet werden. Gesellschafter und Aufsichtsrat werden regelmäßig über alle relevanten Risikoentwicklungen des Konzerns umfangreich informiert. Im Ergebnis ist sichergestellt, dass alle Organe des Konzerns über wesentliche Konzernrisiken aufgeklärt sind.

## 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.

## Gesamteinschätzung der Risiken

Im Nachfolgenden werden zunächst allgemeine makroökonomische und marktbezogene Risikosachverhalte erläutert. Dort wo erforderlich und möglich wurden Maßnahmen getroffen, um die potenzielle Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit zu mindern. In Einzelfällen kann jedoch trotz verminderter Eintrittswahrscheinlichkeit und übriger Gegenmaßnahmen weiterhin eine potenziell wesentliche Schadenshöhe bestehen.

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 2021 und 2022 keine bestandsgefährdenden Risiken für den gesamten Gewobag-Konzern.

## Allgemeine Risiken

### Coronavirus-Pandemie (SARS-CoV-2/ COVID-19)

Die rasante weltweite Ausbreitung des Coronavirus hat in 2020 zu einem deutlichen Einbruch der Konjunktur und drastischen Einschnitten des sozialen Lebens in Deutschland und weltweit geführt. Trotz umfassender Eindämmungsmaßnahmen hält die Pandemie auch in 2021 weiterhin an. Aufgrund der verfolgten Impfstrategien wird für 2021/2022 jedoch grundsätzlich mit einer Bewältigung der Corona-Pandemie gerechnet. Zudem ist die Wohnimmobilienbranche grundsätzlich nicht in dem Ausmaß von den Auswirkungen der Pandemie betroffen wie viele andere Branchen. Die weiterhin stabile Lage des Gewobag-Konzerns gewährt Sicherheit sowohl für die MieterInnen als auch für MitarbeiterInnen.

Das neu installierte Risikoprävention und Management (RPM) beobachtet als internes Gremium die Entwicklungen in der Corona-Pandemie fortlaufend, identifiziert potenzielle Auswirkungen auf die Geschäftsbereiche und den Konzern und leitet entsprechende Gegenmaßnahmen ein. Es wurden umfassende Maßnahmen getroffen, um den Schutz von MieterInnen und Mietinteressenten, Mitarbeitenden, KundInnen, GeschäftspartnerInnen sowie übrigen StakeholderInnen zu gewährleisten und den Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten. Im 1. Quartal 2020 wurde im Konzern großflächig auf mobiles Arbeiten umgestellt. Strukturen und Prozesse wurden der neuen Arbeitsumgebung angepasst. Die kurzfristige Umsetzung wurde durch eine leistungsfähige IT und vorhandene Ressourcen sowie eine engagierte und flexible MitarbeiterInnenschaft ermöglicht. Das stabile Niveau der Arbeitsleistung und die hohe Lernkurve in allen Geschäftsbereichen haben die Weiterentwicklung der Gewobag wie geplant ermöglicht. Der Konzern war dem hohen Tempo der Veränderungen in 2020 gewachsen und konnte seine Ziele erreichen.

Dennoch bestehen pandemiebedingt grundsätzlich weiterhin Risiken für den Konzern in Bezug auf die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs, insbesondere durch krankheitsbedingte Personalengpässe oder länger andauernde IT-Ausfälle. Bei einem im Worst Case angeordneten vollständigen Lockdown des Präsenzbetriebs aller nicht systemrelevanten Geschäftsbereiche könnte der Großteil der Arbeitsabläufe im mobilen Arbeiten aufrechterhalten werden. Die auf Präsenz angewiesenen Bereiche im Baubetrieb, Teile des Vermietungsgeschäfts sowie relevante physische Rechnungs- bzw. Kreditbearbeitungen wären dagegen betroffen. Von einem solchen Szenario wird derzeit jedoch nicht ausgegangen.

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

Umfeld- und marktbezogene Risiken werden durch Veränderungen der Wirtschaftslage im Allgemeinen oder der Wirtschaftslage Berlins im Speziellen hervorgerufen und könnten sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Die pandemiebedingte Rezession fällt aufgrund der umfangreichen Maßnahmenpakete des Bundes und der Länder zur Stützung der Wirtschaft und zur Stabilisierung der Einkommen geringer aus, als zunächst befürchtet. Insbesondere der Wohnimmobilienmarkt zeigt sich vor dem Hintergrund des Zinsniveaus und der Arbeitslosenzahlen stabil. Als wertbeständige Assetklasse rücken Wohnimmobilien weiterhin in den Fokus von institutionellen InvestorInnen.

Daneben spielen auch Änderungen der Nachfragestruktur eine Rolle. Die Nachfrage von Wohnraum und Wohnqualität wird entscheidend beeinflusst durch den demografischen Wandel, Infrastruktur und Digitalisierung. Der Berliner Wohnungsmarkt wird weiterhin von Zuwanderung geprägt sein. Nach einem befristeten Rückgang aufgrund der Corona-Pandemie wird die Zuwanderung 2021 wieder sukzessive zunehmen. Einen steigenden Digitalisierungsgrad vorausgesetzt, werden langfristige Veränderungen der Arbeitswelten eine Anpassung der Nachfragestruktur nach sich ziehen. Die Trends des Sharing auf der einen und der Individualisierung auf der anderen Seite können zur Suburbanisierung und Entzerrung der Wohnungsnachfrage in Ballungsräumen führen.

### **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.

Hauptaufgabe des Konzerns ist die Errichtung und Bewirtschaftung von bezahlbaren Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung. Er hat mietpreisdämpfend zu wirken und verstärkten Fokus auf die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen zu legen. Besonderes Augenmerk ist auf die strikten Begrenzungen der Mietenentwicklung im Bestand zu richten. Diese werden im Wesentlichen bestimmt durch das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (MietenWoG, sogenannter Mietendeckel), das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) und das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) sowie die mit dem Senat des Landes Berlin geschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Eine Aktualisierung der Kooperationsvereinbarung ist derzeit in Verhandlung. Darüber hinaus gelten die mietrechtsbezogenen Regelungen des BGB und der Berliner Mietspiegel 2019, dessen Aktualisierung für 2021 geplant ist. Weiterhin soll der Gewobag-Konzern den öffentlichen Wohnungsbestand durch Neubau erweitern sowie die Partizipation und Bürgerbeteiligung bei Bauprojekten berücksichtigen. Diese Vorgaben sind Bestandteil der Wirtschaftsplanung des Konzerns und aktuell wirtschaftlich und finanziell tragbar.

## 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 alle Bezirke Berlins. Durch diese Diversifizierung werden mögliche Klumpenrisiken vermieden.

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung und Vermietung bestehen allgemeine Risiken, beispielsweise im Zusammenhang mit Verkehrssicherungs- und BetreiberInnenpflichten oder Erlösschmälerungen und Mietausfällen. Infolge der Corona-Pandemie wird mit einem Anstieg der Erlösausfälle, insbesondere im Bereich der Gewerbevermietung sowie der kleinselbstständigen WohnungsmieterInnen gerechnet. Die bisherigen Ausfälle liegen zwar weit unter dem zunächst befürchteten Ausmaß, die Auswirkungen des erneuten, langanhaltenden Lockdowns im Winter 2020/2021 können sich jedoch erst noch bemerkbar machen. Die Anfang 2020 befristet ausgesetzte Insolvenzantragspflicht kann 2021 zu einem deutlichen Anstieg der Insolvenzen in stark betroffenen Branchen führen. Eine Verlängerung der Frist bis zum 30. April 2021 ist geplant. Weitere Hilfszahlungen auf Bundes- und Länderebene sowie das Gesetz über den Stabilisierungs- und Restrukturierungsrahmen für Unternehmen (StaRUG) sollen dem entgegenwirken. Im Rahmen des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht wurde ein Moratorium für die Erfüllung vertraglicher Ansprüche aus Dauerschuldverhältnissen verabschiedet. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass nicht alle hierzu getroffenen Stundungs- und Rückzahlungsvereinbarungen bis Juni 2022 bedient werden können. Für diese Fälle wurde im Gewobag-Konzern ausreichend planerische Vorsorge getroffen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen des Portfoliomanagements, der in der Wirtschaftsplanung vorgesehenen Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung sowie möglichen Erlösausfällen infolge der Corona-Pandemie bestehen darüber hinaus im Prognosezeitraum keine wesentlichen Portfolio- und Bewirtschaftungsrisiken.

## Finanzierungsrisiken

Finanzierungsrisiken im Zusammenhang mit der Fremdmittelbeschaffung bestehen insbesondere in Bezug auf Zinsänderungen, Prolongationen, Liquidität und das Rating des Unternehmens. Branchen- und investitionsbedingt 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 Zuge der Corona-Pandemie war am Zinsmarkt eine erhöhte Volatilität zu verzeichnen, das Zinsniveau liegt aber weiterhin stabil im sehr niedrigen Bereich. Um mögliche Zinsänderungsrisiken abzufangen, wurde im Rahmen der Wirtschaftsplanung ausreichend Vorsorge getroffen. Ein möglicherweise erneut auftretender Liquiditätsengpass am Markt für kurzfristige Finanzierungen kann durch Inanspruchnahme der bestehenden Kreditrahmenverträge ausgeglichen werden. Bedeutende Risiken werden angesichts des komfortablen LTV und der weitgehend langfristig fixierten Finanzierungsbedingungen derzeit nicht gesehen. Das positive Rating-Niveau wurde in 2020 bestätigt und soll weiter gehalten werden. Im Rahmen der wertorientierten Unternehmensführung erfolgen ein laufendes Monitoring und eine aktive Kennzahlensteuerung.

## Compliance Risiken

Der Gewobag-Konzern versteht unter Compliance die Einhaltung von Gesetzen, vertraglichen Verpflichtungen, internen Regelungen und Richtlinien. Im Unternehmensleitbild und den Führungsgrundsätzen ist das Selbstverständnis ausformuliert. Das Compliance-Management unterstützt die Sicherstellung eines regelkonformen Verhaltens im gesamten Konzern. Zentrales Beratungsorgan ist der Compliance Ausschuss unter Leitung des Chief Risk & Compliance Officers. In 2020 wurden bestehende Kapazitäten im Bereich Compliance erweitert, um die laufende Weiterentwicklung und Optimierung sowie Vorbereitungen auf eine Zertifizierung des CMS zu unterstützen. Ein umfassendes Organisationshandbuch und (Konzern-)Betriebsvereinbarungen regeln den Umgang mit allgemeinen Compliance-Themen wie den Umgang mit Interessenkonflikten oder Einladungen und Geschenken sowie die Korruptionsprävention. Zudem ist ein HinweisgeberInnensystem mit einer externen Ombudsstelle eingerichtet und es finden regelmäßige Schulungen statt. Für besonders Compliance-relevante Bereiche sind Regelungen in Bezug auf den Einkauf von Waren und Dienstleistungen, die transparente Wohnungsvergabe und den Umgang mit Spenden und Sponsoring verpflichtend.

Weiterhin besteht grundsätzlich das Risiko der Nichteinhaltung datenschutzrechtlicher Vorgaben, z. B. durch unzulässige Verarbeitung personenbezogener Daten oder die unzureichende Erfüllung von Informationspflichten. Der Gewobag-Konzern hat umfassende technische und organisatorische Maßnahmen zum Schutz personenbezogener Daten implementiert und in 2020 bestehende Kapazitäten im Datenschutzmanagement ausgeweitet, um die Weiterentwicklung der Dokumentations- und Managementsysteme intensiv zu unterstützen. Die steigende Sensibilität in der Mitarbeiterschaft und in der Bevölkerung erhöhen zunehmend die Anzahl datenschutzrechtlich relevanter Vorgänge. Der fortlaufende Kompetenzerwerb führt zu wachsender Sicherheit in den Prozessen und bei allen Beteiligten.

Um grundsätzlich dem Risiko der Nichteinhaltung gesetzlicher Vorgaben zu begegnen, ist mit dem Entwurf des Gesetzes zur Stärkung der Integrität in der Wirtschaft und dem Verbandssanktionengesetz (VerSanG) die Einführung eines Unternehmensstrafrechts vorgesehen. Mit der Verabschiedung wird in 2021 gerechnet. Neben erheblichen finanziellen Sanktionen und Gewinnabschöpfung sind auch Auflagen und öffentliche Bekanntmachung vorgesehen. Ein wirksames Compliance-Managementsystem und die Durchführung interner Untersuchungen im Schadensfall sollen sich strafmildernd auswirken.

## **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 Organisations- und Personalrisiken. Das steuerliche Risiko ist in 2020 gesunken, da aufgrund der abgeschlossenen Betriebsprüfung nun höhere Auslegungssicherheit besteht. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie besteht zudem das Risiko von Personalengpässen, insbesondere für spezifische MitarbeiterInnengruppen in definierten Kernprozessen, da das Ausfallrisiko durch die Erkrankung von Beschäftigten trotz der getroffenen Schutzmaßnahmen weiterhin stark erhöht ist.

## **Wesentliche Einzelrisiken**

Einzelrisiken gelten als wesentlich, wenn ihr potenzielles Schadensausmaß unabhängig von der Eintrittswahrscheinlichkeit und unter Berücksichtigung getroffener Gegenmaßnahmen in der kurzfristigen Betrachtung mindestens 2 Mio. € beträgt.

## **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 beim Erwerb von Immobilien über die Ausübung von Vorkaufsrechten der Bezirke zugunsten einer Gewobag-Konzerngesellschaft erfolgt die Due Diligence in dem durch die Akquisitionsbedingungen möglichen Rahmen. Das Risiko, erst nach Abschluss eines Ankaufs Kenntnisse zu erlangen, die die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen und somit Auswirkungen auf Profitabilität und Bewertung der Ankaufsbestände aufweisen, lässt sich dabei dennoch nicht vollständig ausschließen.

Kostenentwicklungen im Kontext von Baumaßnahmen und Akquisitionstätigkeiten werden laufend untersucht und im Rahmen der quartalsweisen Berichterstattung kommuniziert. Bei Bedarf wird eine ergänzende Beschaffung von Fremdkapital berücksichtigt. Neben Kostenrisiken bestehen grundsätzlich auch GeschäftspartnerInnen-, Termin- und Vermietungsrisiken. Verzögerungen in der Planungs- und Baurechtschaffung oder der Ausfall von AuftragnehmerInnen können den Bauablauf verzögern. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie bestehen zudem erhöhte Risiken in Bezug auf Personal- und Lieferengpässe bei GeschäftspartnerInnen sowie das Risiko der Verhinderung von Wohnungszutritten bei Baumaßnahmen im bewohnten Zustand. Daneben unterliegen laufende Bauvorhaben grundsätzlich dem Risiko von Personen- und Sachschäden auf Baustellen. Die Gewobag minimiert diese Risiken, indem sie die Bauherrenaufgaben im Projektmanagement konsequent wahrnimmt und Projekte mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen begleitet.

## Grundsteuerreform

Ab 2025 wird die Grundsteuer im Land Berlin nach dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) festgesetzt. Die Bewertung erfolgt nach vereinfachten Ertragswert- und Sachwertverfahren und orientiert sich an der marktüblichen Bewertung von Grundstücken. Aufgrund des wertorientierten Berechnungsmodells wird für den Konzern mit einem leicht erhöhten Grundsteueraufkommen ab 2025 gerechnet. Die konkreten Bemessungsgrundlagen sollen ab 2022 vorliegen. Nach aktueller Rechtslage kann die Grundsteuer im Rahmen der Nebenkosten auf die Mieterschaft umgelegt werden. Auch wenn der Berliner Senat aktuell nicht davon ausgeht, dass die Reform zu einer Mehrbelastung der MieterInnen führen wird, wird ein vollständiger oder teilweiser Wegfall der Umlagefähigkeit immer wieder politisch diskutiert. In diesem Fall wäre die Grundsteuer vom Eigentümer/ von der Eigentümerin zu tragen, was zu einer erheblichen Erhöhung der Verwaltungskosten führen würde.

## Klimaziele

Mit der Änderung des Brennstoffemissions-Handels-Gesetzes als Teil des Klimaschutzprogramms 2030 der Bundesregierung sind ab 2021 Abgaben auf Kohlenstoffdioxid-Emissionen in Höhe von 25 €/Tonne CO<sub>2</sub> zu entrichten, die sukzessive auf 55 €/Tonne CO<sub>2</sub> in 2025 ansteigen. Die Mehrkosten können derzeit im Rahmen der Nebenkosten auf die Mieterschaft umgelegt werden. Um jedoch eine einseitige Belastung der MieterInnen zu vermeiden, wird aktuell eine Anpassung der Umlagefähigkeit in verschiedenen Varianten diskutiert. Die Gewobag hat diesbezüglich planerische Vorsorge getroffen und die antizipierten Kosten in dieser Planung hälftig auf MieterInnen und Vermieterin verteilt. Es verbleibt das Restrisiko, dass der eingeplante Eigenanteil nicht ausreicht, sollte die Novelle der Heizkosten- und Betriebskostenverordnung einen anderen Verteilschlüssel vorsehen oder die Umlagefähigkeit in Gänze verwehren.

## 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 noch rund 18.880 Wohnungen von Asbest betroffen. Bisher haben bereits in etwa 12.400 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 & Cybercrime**

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.

Das Risiko von Cybercrime-Angriffen nimmt weiterhin stark zu. Sowohl die Anzahl der Angriffe als auch die Professionalisierung der TäterInnen steigen weiter an. Der hohe Digitalisierungsdruck im Zuge der Corona-Pandemie wirkt sich zudem verstärkend aus. Schäden, die durch Cybercrime entstehen können, sind hoch. Sie reichen von Lösegelderpressung mit verschlüsselten Unternehmensdaten oder Diebstahl sensibler Daten bis zu Datenmissbrauch durch z. B. Identitätsdiebstahl zu Social Engineering- oder Phishing-Zwecken. Die Gewobag hat zahlreiche technische und organisatorische Maßnahmen getroffen, die das Cybercrime-Risiko verringern. Durch die sofortige Reaktion konnte in 2020 ein aktiver Hackerangriff auf die Gewobag-Systeme effizient abgewehrt und so weitreichende Auswirkungen verhindert werden. Es verbleibt jedoch ein Restrisiko bezüglich Datenmissbrauch, da der Diebstahl betrieblicher Daten (bspw. Kontaktdaten) nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

## **Energie- und Wärmelieferung**

Das Tochterunternehmen Gewobag ED verantwortet die zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung, übernimmt den Bereich der Messdienstleistungen für den Konzern, optimiert den Betrieb und Energieeinkauf mit Blick auf die Reduzierung klimaschädlicher Abgase und organisiert den sicheren Betrieb der Anlagen. Trotz umfassender Modernisierungsmaßnahmen sowie regelmäßiger Inspektion und Wartung der technischen Anlagen besteht dennoch das Risiko von Havarien oder Leckagen an relevanten Bauteilen, die Sach- oder gar Personenschäden zur Folge haben können.

## **Chancen der zukünftigen Entwicklung**

### **Wachstum und Wandel**

Der Berliner Immobilienmarkt wird auch künftig von Dynamik und Vielfalt geprägt sein. Die Frage einer ausgeglichenen Flächenverteilung nimmt auch in Berlin eine zentralere Rolle ein. Der Trend der vergangenen Jahre zu Sharing- und Co-Living-Angeboten wird sich weiter verstärken. Ebenso wird die nachhaltige Gestaltung des öffentlichen Raums an Bedeutung gewinnen. Neben erforderlichen Grünflächen als urbanen Erholungsorten und Maßnahmen, den Auswirkungen des Klimawandels zu begegnen (Wasserspeicher, Verdunstungskühlung), werden auch neue Mobilitätskonzepte die Bedarfe aller VerkehrsteilnehmerInnen in Einklang bringen müssen. Durch die weiter steigende Wohnraumnachfrage und zunehmend differenzierte KundInnenbedürfnisse 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 KundInnenbedürfnisse 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 und Steigerung des Unternehmenswertes.

## **Zinsniveau**

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

## **Organisation und Personal**

Im Rahmen der kontinuierlichen Weiterentwicklung bestehender Strukturen und Prozesse wurden die interne Aufbau- und Ablauforganisation weiter optimiert. Der Gewobag-Konzern ist als Arbeitgeber etabliert und bietet neben Gleitzeitmodellen und mobilem Arbeiten auch individuelle Personalentwicklung sowie Weiterbildungs- und Coachingangebote. Die betriebliche Altersvorsorge erfolgt über den eigens gegründeten BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V., welcher auch Zusatzangebote für MitarbeiterInnen zur privaten Risikoabsicherung anbietet. Ferner stehen Inhouse Sportkurse, ein Mobilitätszuschuss zum ÖPNV, zahlreiche Rabatte und Corporate Benefits (u. a. Fitness, Fahrrad und PKW Leasing etc.) zur Verfügung.

Durch die Corona-Pandemie werden hybride Arbeitsmodelle langfristig in gewissem Maße erhalten bleiben bzw. weiterentwickelt werden. Im Gewobag-Konzern ist mobiles Arbeiten bereits fester Bestandteil des Berufsalltags geworden. Im Projekt „Arbeitsplatz der Zukunft“ werden neue, vielseitige Arbeitsräume und flexible Arbeitsmodelle erprobt, um den Anforderungen der veränderten Arbeitswelt noch besser gerecht zu werden und durch Flexibilisierung die Lebens- und Arbeitsrealitäten der Mitarbeitenden zunehmend miteinander zu vereinen.

## **Digitalisierung und Professionalisierung**

Der Digitalisierungsgrad ist ein entscheidender Erfolgsfaktor sowohl im öffentlichen, wirtschaftlichen als auch privaten Bereich und hat durch die Corona-Pandemie einen wesentlichen Entwicklungsschub erhalten. Es bestehen weiterhin große Potenziale hinsichtlich der Digitalisierung von Geschäftsprozessen, deren Umsetzung einen wesentlichen Bestandteil der Unternehmensstrategie darstellt.

So wurde der gesamte Vermietungsprozess digitalisiert, vom Upload neuer Angebote in Immobilienportale über das Management von Terminen, eine digitale Selbstauskunft und Bonitätsprüfung bis zum Abschluss des Vertrags. Dadurch wurden die Prozesse beschleunigt und für alle Beteiligten transparenter. Die KundInnenbetreuung erfolgt über das hauseigene, zentrale Service-Center per Telefon, E-Mail und über die in 2019 implementierte Service-App mit inzwischen über 10.000 registrierten NutzerInnen. Das umfangreiche Angebot an Online-Services, vor allem über die Service-App, wird sukzessiv ausgebaut und fortlaufend um weitere Funktionen ergänzt, wie z. B. Push-Nachrichten für MieterInnentermine.

## **Messdienstleistungen**

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.

## **Geschäftsfeldentwicklung**

Der Gewobag-Konzern betreibt eine aktive Geschäftsfeldentwicklung, um sich kontinuierlich und bedürfnisinduziert weiter zu entwickeln 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.

Im Zuge der immer stärkeren Vernetzung, Datenhoheit und -sicherheit wird auch das Geschäftsfeld „Smart Building Technologien“ in der Gewobag ED anvisiert. Dabei ist der Aufbau von Ladeinfrastruktur zur Versorgung der MieterInnen mit Elektromobilität vorgesehen.

## **Nachhaltigkeitsmanagement**

Der Gewobag-Konzern betreibt 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 2021 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 2020, 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 zusammen aus sechs von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern, wobei ein Mitglied vorab gemäß Artikel 2 § 7 Abs. 2 des WoVG vom Mieterrat der Gewobag gewählt wird, und drei von den ArbeitnehmerInnen 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.

In 2020 bestand der Aufsichtsrat von Januar bis 1. Oktober aus vier Frauen und fünf Männern, der Frauenanteil lag damit bei 44,4 Prozent. Ab 1. Oktober bestand der Aufsichtsrat aus fünf Frauen und vier Männern; mithin lag der Frauenanteil in diesem Zeitraum bei 55,6 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 2020 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. Die Gewobag verfügt selbst über keine eigene durchgehende erste und zweite Führungsebene und kann insoweit keine Frauenquote erfüllen. Der Vorstand unterstützt jedoch explizit das Ziel einer Erhöhung des Frauenanteils in Führungspositionen. 2018 wurde deshalb freiwillig eine konzernweite Zielgröße für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands von 30 Prozent und in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands von 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 der Vorstand sich die Frist bis zum 31. Dezember 2021 gesetzt.

Die Gewobag hat die Führungspositionen zum 31. Dezember 2020 ermittelt und daraus den Frauenanteil konzernweit berechnet. Per 31. Dezember 2020 lag danach der Frauenanteil in der ersten Führungsebene konzernweit bei 35,7 % Prozent und in der zweiten Führungsebene konzernweit bei 42,9 % Prozent.

## **Ausblick 2021**

### **Gesamtwirtschaftlich**

Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie und ihrer wachsenden wirtschaftlichen Auswirkungen gestaltet sich eine Prognose für 2021 schwierig. Bisher sind Wohnungsunternehmen insgesamt kaum von den Auswirkungen der Krise betroffen. Grundsätzlich dürfte der Druck auf die Berliner Wohnungswirtschaft im Wahljahr jedoch steigen. Themen hier u. a.: Der „Berliner Mietendeckel“ (Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und seine Folgen), Enteignungsdiskussion mit Blick auf die weitere Entwicklung des Volksentscheids oder Neubau (Fortgang von Projekten unter dem Eindruck des Wahlkampfs auch in den Bezirken).

### **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 auch künftig durch Neubaumaßnahmen erweitert. Ankäufe werden in den kommenden Jahren anders als in der Vergangenheit 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 elf Jahren etwa 4,3 Mrd. € investiert. Auch die Anzahl der von der Gewobag VB verwalteten Einheiten soll 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 werden auch künftig 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 das MietenWoG Bln ist in die Planung eingeflossen. Insgesamt erwarten wir im Jahr 2021 Einnahmeeinbußen von ca. 11 Mio. €, überwiegend aufgrund von in 2019 und 2020 nicht erfolgten Mieterhöhungen. Geplante Investitionen in die Bestände mussten vor dem Hintergrund des Mietendeckels und den damit einhergehenden Restriktionen bei der Modernisierungsumlage und der Neuvermietungsmiete neu bewertet werden. Auf Grund fehlender Umlagemöglichkeiten für einzelne Maßnahmen wird der jeweilige Maßnahmenumfang detailliert geprüft. Des Weiteren wurde der Ansatz für Wohnungssanierungskosten und Kosten der laufenden Instandhaltung gekürzt.

Der Zinsdeckungsgrad wird durch die wohnungspolitischen Vorgaben nur gering beeinflusst und wird mit 2,5 geplant. Von den in 2021 zur Prolongation bzw. Rückführung anstehenden Verbindlichkeiten wird ein Teilbetrag besichert umfinanziert/prolongiert. Der verbleibende Betrag wird aus vorhandener Liquidität zurückgeführt bzw. mit Unternehmensfinanzierungsmitteln umfinanziert.

Per 31. Dezember 2020 beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete 6,30 Euro pro Quadratmeter. Bei gleichbleibend niedriger Fluktuation wird die durchschnittliche Wohnungsmiete je Quadratmeter voraussichtlich aufgrund der gesetzlichen Beschränkungen und im Wesentlichen resultierend aus der Neubauvermietung nur leicht auf 6,33 € steigen und der durchschnittliche Leerstand wird bei Wohnungen etwa 2,1 Prozent betragen.

Die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung je Quadratmeter (Wohnen und Gewerbe) sollen mit 36 € über Vorjahresniveau liegen. Auch aufgrund der Corona-Pandemie sind hier Verzögerungen zu erwarten, sodass der Planwert eventuell unterschritten wird. Im Übrigen werden aber aus den im Abschnitt „Mittelfristige Chancen und Risiken“ erläuterten Sachverhalten keine wesentlichen Einflüsse auf die Einhaltung der kurzfristigen Prognosen für 2021 erwartet. Pandemiebedingte Mietausfälle und Stundungen sind für 2021 in ähnlicher Größenordnung berücksichtigt. Zahlungseingänge aus Stundungen sind bis einschließlich 2022 in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt und vom Aufsichtsrat genehmigt.

Erwartet wird, dass der Gewobag-Konzern im Jahr 2021 ein Jahresergebnis aus planmäßigem Geschäft in Höhe von etwa 25,7 Mio. € sowie ein EBITDA von etwa 206 Mio. € erwirtschaftet. Aufgrund der Rahmenbedingungen besteht aber ein erhöhtes Risiko, dass unvorhergesehene Entwicklungen die tatsächlichen Ergebnisse beeinflussen können.

Berlin, 26. Februar 2021

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



**Snezana Michaelis**  
Vorstand



**Markus Terboven**  
Vorstand



# Konzernabschluss (HGB)

31. Dezember 2020

# Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2020

AKTIVA		31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>1.195.708,00</b>	<b>1.076.626</b>
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.095.142.764,10		3.711.003.024
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	133.493.198,92		85.031.205
3. Grundstücke ohne Bauten	308.117.005,91		245.872.166
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	15.365.574,67		15.365.575
5. Bauten auf fremden Grundstücken	4.991.048,85		5.097.212
6. Technische Anlagen und Maschinen	9.423.175,00		6.750.860
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.026.849,88		10.850.520
8. Anlagen im Bau	140.689.056,14		79.483.199
9. Bauvorbereitungskosten	60.139.876,86		46.923.074
10. Geleistete Anzahlungen	98.239.859,54		267.460.671
		4.876.628.409,87	4.473.837.504
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	29.871.320,93		24.082.441
2. Ausleihungen	6.787.470,51		4.856.722
3. Andere Finanzanlagen	2.556,46		54.556
		36.661.347,90	28.993.720
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>4.914.485.465,77</b>	<b>4.503.907.850</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	167.667.306,78		157.019.366
2. Heizölbestände	323.376,89		437.263
3. Geleistete Anzahlungen	62.170,87		62.171
		168.052.854,54	157.518.800
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	4.654.404,92		3.536.446
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	753.074,92		954.361
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	94.113,69		119.275
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	102.367,25		63.863
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.280.034,11		184.984
6. Sonstige Vermögensgegenstände	13.809.944,39		59.385.195
		20.693.939,28	64.244.124
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	232.416.057,62		291.567.728
davon Mietkautionen:	(57.644.484,42)		(49.109.674)
2. Bausparguthaben	0,00		14.516.815
		232.416.057,62	306.084.544
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>421.162.851,44</b>	<b>527.847.468</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	1.407.428,33		1.487.655
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	255.698,88		1.833.494
		1.663.127,21	3.321.149
<b>Bilanzsumme</b>		<b>5.337.311.444,42</b>	<b>5.035.076.467</b>

PASSIVA

		31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		84.458.262,00	84.458.262
Nennwert eigener Anteile		-2.792.933,00	-2.792.933
<b>I. Ausgegebenes Kapital</b>		<b>81.665.329,00</b>	<b>81.665.329</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>		<b>36.097.856,00</b>	<b>42.652.090</b>
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	42.229.131,00		42.229.131
2. Andere Gewinnrücklagen	53.707.340,56		53.307.913
		<b>95.936.471,56</b>	<b>95.537.044</b>
<b>IV. Bilanzverlust</b>		<b>-54.545.141,20</b>	<b>-85.611.780</b>
Auf das Mutterunternehmen entfallendes Konzern Eigenkapital		159.154.515,36	134.242.683
<b>V. Nicht beherrschende Anteile</b>		<b>20.335.344,92</b>	<b>20.246.031</b>
Eigenkapital insgesamt		179.489.860,28	154.488.714
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	24.926.653,45		27.262.908
2. Steuerrückstellungen	12.312.850,02		3.756.028
3. Sonstige Rückstellungen	25.409.655,12		22.836.316
		<b>62.649.158,59</b>	<b>53.855.252</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.668.521.187,15		4.343.302.123
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.434.624,92		19.126.746
3. Erhaltene Anzahlungen	177.200.117,63		165.733.865
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.191.048,25		62.227.489
davon Mietkautionen:	(57.644.484,42)		(49.109.674)
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	184.388,94		184.389
6. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.449.827,17		12.350.400
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	109.286,12		92.235
8. Sonstige Verbindlichkeiten	28.866.028,56		114.011.333
davon aus Steuern:	(657.648,13)		(3.348.997)
		<b>4.978.956.508,74</b>	<b>4.717.028.580</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>76.388.754,94</b>	<b>72.761.762</b>
<b>E. Passive latente Steuern</b>		<b>39.827.161,87</b>	<b>36.942.159</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>5.337.311.444,42</b>	<b>5.035.076.467</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

		2020 EUR	2019 EUR
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	525.380.373,41	451.314.024
	b) aus Verkauf von Grundstücken	13.225.421,33	176.100
	c) aus Betreuungstätigkeit	2.983.075,45	2.728.458
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.027.370,24	2.086.050
		543.616.240,43	456.304.632
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	10.373.179,27	9.742.010
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	188.200,00	0
4.	Sonstige betriebliche Erträge	22.134.991,75	9.836.434
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-261.921.584,57	-229.112.456
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-14.029.364,80	-179.820
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.217.208,10	-2.105.235
		-278.168.157,47	-231.397.510
<b>6.</b>	<b>Rohergebnis</b>	<b>298.144.453,98</b>	<b>244.485.566</b>
7.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-40.053.822,07	-38.782.731
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-9.571.766,15	-10.408.504
	davon für Altersversorgung:	-(2.341.318,99)	-(3.432.368)
		-49.625.588,22	-49.191.235
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-99.279.467,04	-159.336.111
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-38.031.152,75	-37.293.381
10.	Erträge aus Beteiligungen	6.448.774,36	1.576.333
11.	Erträge aus anderen Finanzanlagen	52.955,50	1.300
12.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	813.613,87	503.891
13.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	340.445,40	352.167
	davon aus Abzinsung:	(675,64)	(1.126)
14.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-85.076.264,71	-67.741.316
	davon aus Abzinsung:	-(1.433.654,00)	-(1.700.855)
15.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.240.166,60	86.336.097
<b>16.</b>	<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>30.547.603,79</b>	<b>19.693.311</b>
17.	Sonstige Steuern	-768.622,12	-1.144.783
<b>18.</b>	<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>29.778.981,67</b>	<b>18.548.528</b>
19.	Nicht beherrschende Anteile am Jahresergebnis	-3.288.988,34	-816.113
<b>20.</b>	<b>Konzerngewinn</b>	<b>26.489.993,33</b>	<b>17.732.414</b>
21.	Verlustvortrag	-85.611.779,53	-118.302.941
22.	Entnahmen aus der Kapitalrücklage	4.576.645,00	0
23.	Auflösung der Bauerneuerungsrücklage	0,00	30.869.180
24.	Einstellungen in Gewinnrücklagen		
	a) in die anderen Gewinnrücklagen	0,00	-15.910.433
<b>25.</b>	<b>Bilanzverlust</b>	<b>-54.545.141,20</b>	<b>-85.611.780</b>

		2020 EUR	2019 EUR
	davon aus Abzinsung:	(675,64)	(1.126)
14.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-85.076.264,71	-67.741.316
	davon aus Abzinsung:	-(1.433.654,00)	-(1.700.855)
15.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.240.166,60	86.336.097
<b>16.</b>	<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>30.547.603,79</b>	<b>19.693.311</b>
17.	Sonstige Steuern	-768.622,12	-1.144.783
<b>18.</b>	<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>29.778.981,67</b>	<b>18.548.528</b>
19.	Nicht beherrschende Anteile am Jahresergebnis	-3.288.988,34	-816.113
<b>20.</b>	<b>Konzerngewinn</b>	<b>26.489.993,33</b>	<b>17.732.414</b>
21.	Verlustvortrag	-85.611.779,53	-118.302.941
22.	Entnahmen aus der Kapitalrücklage	4.576.645,00	0
23.	Auflösung der Bauerneuerungsrücklage	0,00	30.869.180
24.	Einstellungen in Gewinnrücklagen		
	a) in die anderen Gewinnrücklagen	0,00	-15.910.433
<b>25.</b>	<b>Bilanzverlust</b>	<b>-54.545.141,20</b>	<b>-85.611.780</b>

# Entwicklung des Konzernanlagevermögens der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin

per 31.12.2020

in €

	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.2020	Zugänge	Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	Abgänge
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Geschäfts- oder Firmenwert	88.420.187	-	-	-
Software und Lizenzen	5.098.783	684.385	-	-
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt</b>	<b>93.518.969</b>	<b>684.385</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.143.715.359	231.685.865	5.761.681	-15.051.535
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	108.452.591	119.645	49.625.813	-139.233
Grundstücke- und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	245.872.166	9.355.391	82.609.608	-32.367.144
Grundstücke mit Erbbaurechten und ähnlichen Rechten Dritter	25.326.130	-	-	-
Bauten auf fremden Grundstücken	18.709.058	328.933	-	-2.161.997
Technische Anlagen und Maschinen	7.932.104	3.299.581	-	-14.221
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.174.714	2.539.709	-	-990.893
Anlagen im Bau	79.483.199	105.329.700	214.233	-23.262
Bauvorbereitungskosten	46.923.074	33.483.101	-	-942.602
geleistete Anzahlungen	267.460.671	24.479.665	-	-39.824
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>5.961.049.065</b>	<b>410.621.590</b>	<b>138.211.336</b>	<b>-51.730.713</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen	24.082.441	7.069.111	-	-3.029.058
Sonstige Ausleihungen	4.856.722	2.470.748	-	-540.000
Andere Finanzanlagen	54.556	-	-	-52.000
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>28.993.720</b>	<b>9.539.859</b>	<b>-</b>	<b>-3.621.058</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>6.083.561.754</b>	<b>420.845.833</b>	<b>138.211.336</b>	<b>-55.351.770</b>

Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	Umbuchungen ( + / - )	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.2020	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres
-	-	88.420.187	-88.420.187	-
		5.783.167	-4.022.157	-565.303
-	-	<b>94.203.354</b>	<b>-92.442.343</b>	<b>-565.303</b>
	252.279.971	5.618.391.341	-1.432.712.334	-89.295.346
-	-	158.058.815	-23.421.385	-1.118.122
-	2.646.986	308.117.006	-	-
-	-	25.326.130	-9.960.556	-
-	-	16.875.994	-13.611.846	-282.851
-	166.662	11.384.125	-1.181.244	-780.022
-	-	18.723.530	-6.324.194	-2.274.643
	-44.314.814	140.689.056	-	-
	-19.292.179	60.171.393	-	-31.516
-70.181	-193.235.452	98.594.879	-	-
<b>-70.181</b>	<b>-1.748.827</b>	<b>6.456.332.270</b>	<b>-1.487.211.560</b>	<b>-93.782.500</b>
-	1.748.827	29.871.321	-	-
-	-	6.787.471	-	-
-	-	2.556	-	-
-	<b>1.748.827</b>	<b>36.661.348</b>	-	-
<b>-70.181</b>	<b>0</b>	<b>6.587.196.972</b>	<b>-1.579.653.903</b>	<b>-94.347.803</b>

Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit					
außerplanmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung des Konsolidierungskreises	Abgängen	Umbuchungen (+ / -)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2020
-	-	-	-	-	-88.420.187
-	-	-	-	-	-4.587.459
-	-	-	-	-	<b>-93.007.646</b>
-4.576.645	-3.838.345	3.190.660		3.983.433	-1.523.248.577
-	-26.110	-	-	-	-24.565.616
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-9.960.556
-	-	2.009.752	-	-	-11.884.946
-	-	316	-	-	-1.960.950
-	-	902.157	-	-	-7.696.680
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-31.516
-355.019	-	-	-	-	-355.019
<b>-4.931.664</b>	<b>-3.864.455</b>	<b>6.102.885</b>	-	<b>3.983.433</b>	<b>-1.579.703.861</b>
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
<b>-4.931.664</b>	<b>-3.864.455</b>	<b>6.102.885</b>	-	<b>3.983.433</b>	<b>-1.672.711.506</b>

Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019
-	-
1.195.708	1.076.626
<b>1.195.708</b>	<b>1.076.626</b>
4.095.142.764	3.711.003.024
133.493.199	85.031.205
308.117.006	245.872.166
15.365.575	15.365.575
4.991.049	5.097.212
9.423.175	6.750.860
11.026.850	10.850.520
140.689.056	79.483.199
60.139.877	46.923.074
98.239.860	267.460.671
<b>4.876.628.410</b>	<b>4.473.837.504</b>
29.871.321	24.082.441
6.787.471	4.856.722
2.556	54.556
<b>36.661.348</b>	<b>28.993.720</b>
<b>4.914.485.466</b>	<b>4.503.907.850</b>



# Forderungsspiegel Gewobag-Konzern

zum 31. Dezember 2020

in €	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren
Forderungen aus Vermietung	4.654.404,92	4.422.093,08	211.459,04	20.852,80
	(3.536.446,42)	(3.430.253,14)	(87.895,04)	(18.298,24)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	753.074,92	148.320,07	326.776,49	277.978,36
	(954.360,88)	(179.271,36)	(439.579,42)	(335.510,10)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	94.113,69	94.113,69	0,00	0,00
	(119.274,59)	(119.274,59)	(0,00)	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	102.367,25	102.367,25	0,00	0,00
	(63.863,29)	(63.863,29)	(0,00)	(0,00)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.280.034,11	1.280.033,11	1,00	0,00
	(184.984,36)	(184.983,36)	(1,00)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	13.809.944,39	11.502.891,81	2.307.052,58	0,00
	(59.385.194,73)	(57.069.366,33)	(2.315.828,40)	(0,00)
	<b>20.693.939,28</b>	<b>17.549.819,01</b>	<b>2.845.289,11</b>	<b>298.831,16</b>
	(64.244.124,27)	(61.047.012,07)	(2.843.303,86)	(353.808,34)

Vorjahresangaben in Klammern

# Verbindlichkeitspiegel

## Gewobag-Konzern

zum 31. Dezember 2020

	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit von			Grundpfandrechtlich gesichert
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.668.521.187,15 (4.343.302.123,40)	613.756.409,53 (693.053.537,64)	507.469.175,06 (802.022.205,19)	3.547.295.602,56 (2.848.226.380,57)	1.819.060.291,20 (1.891.040.706,54)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.434.624,92 (19.126.745,61)	656.774,43 (816.750,67)	2.286.171,14 (2.411.185,27)	15.491.679,35 (15.898.809,67)	18.218.602,59 (18.695.047,61)
Erhaltene Anzahlungen	177.200.117,63 (165.733.865,24)	177.200.117,63 (165.733.865,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.191.048,25 (62.227.488,77)	72.190.839,41 (62.227.488,77)	208,84 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	184.388,94 (184.388,94)	184.388,94 (184.388,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.449.827,17 (12.350.400,20)	12.028.935,32 (11.306.525,39)	1.388.290,86 (1.036.503,55)	32.600,99 (7.371,26)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	109.286,12 (92.234,52)	166.812,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (92.234,52)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	28.866.028,56 (114.011.333,21)	24.435.702,53 (114.011.333,21)	2.764.054,04 (0,00)	1.666.271,99 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>4.978.956.508,74</b> (4.717.028.579,89)	<b>900.619.979,79</b> (1.047.333.889,86)	<b>513.907.899,94</b> (805.469.894,01)	<b>3.564.428.629,01</b> (2.864.224.796,02)	<b>1.837.278.893,79</b> (1.909.735.754,15)

Vorjahresangaben in Klammern

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020

## 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 der 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 Unternehmen (Tochterunternehmen) im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen, auf die die Gewobag unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann und sofern die Einbeziehung nicht nach § 296 HGB unterbleibt.

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.

Aufstellung des Anteilsbesitzes des Gewobag-Konzerns gemäß § 313 Abs. 2 HGB zum 31.12.2020:

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag</b>		
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	Berlin	100,0
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	Berlin	100,0
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	Berlin	100,0
TREUCONSULT Immobilien GmbH, Berlin	Berlin	100,0
Gerichtstr. 10-11 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG	Berlin	96,6
Gewobag RS GmbH & Co. KG	Berlin	94,9
Gewobag KA GmbH & Co. KG	Berlin	94,7
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	Berlin	90,1
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR	Berlin	89,4
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG	Berlin	89,2
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG	Berlin	79,9
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
ZS/Gewobag Landsberger Allee GmbH	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
ZS/Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	Zossen	40,0 <sup>1)</sup>
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	Zossen	40,0 <sup>1)</sup>
BLB Projekt 12 S.à r.l.	Luxemburg	40,0 <sup>1)</sup>
BLB Projekt 26 S.à r.l.	Luxemburg	40,0 <sup>1)</sup>
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
Treucon/Gewobag Projekt Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG	Bremen	40,0 <sup>1)</sup>
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	8,9

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB</b>		
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR	Berlin	99,9
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG, Berlin	Berlin	99,9
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG	Berlin	99,8
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG	Berlin	99,5
Grundstücksgesellschaft Ostseestraße GbR	Berlin	98,9
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR	Berlin	98,3
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG	Berlin	96,7
Pallaseum Wohnbauten KG	Berlin	91,4
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	90,0

Nachfolgende Gesellschaften sind in 2020 erstmals in den Konzernabschluss einbezogen worden:

Gesellschaft	Sitz	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG, Berlin	Berlin	31.03.2020
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH, Zossen	Zossen	30.06.2020
BLB Projekt 12 S.à r.l.	Luxemburg	31.12.2020
BLB Projekt 26 S.à r.l.	Luxemburg	31.12.2020

Neben den jeweils gehaltenen Grundstücken bestehen bei diesen Gesellschaften keine wesentlichen Vermögensgegenstände und Schulden und kein Geschäftsbetrieb. Die Auswirkungen der Erstkonsolidierung sind in einer separaten Spalte im Konzernanlagespiegel dargestellt.

Nicht mehr konsolidiert wird die TWP/Gewobag Projektentwicklung Rudow & Buckow GmbH & Co. KG, deren unwesentliche Vermögensgegenstände und Schulden zum 30.10.2020 nach Austritt der beteiligten TWP-Gesellschaften an die Gewobag angewachsen sind.

Darüber hinaus besitzt die Gewobag 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.

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung (%)
<b>Unmittelbare Beteiligung der Muttergesellschaft</b>		
BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG	Berlin	48,5
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH	Berlin	40,0

Die BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin, hat im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss von 2.821 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.

Weiterhin bestehen die folgenden Kleinstbeteiligungen, auf deren Einbeziehung nach § 296 Abs. 2 HGB oder § 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.

Gesellschaft	Sitz	Buchwert der Beteiligung	Beteiligung (%)
<b>Kleinstbeteiligung an folgenden Fonds:</b>			
UNUS Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Beusselstr. KG	Berlin	1.701	100,0 <sup>1)</sup>
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	Berlin	3.321	64,7 <sup>1)</sup>
Plata Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Platanenallee 32 KG	Berlin	1.112	58,3 <sup>1)</sup>
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG	Berlin	574	35,5 <sup>2)</sup>
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Bauträger KG	Berlin	1.486	22,8 <sup>2)</sup>
Fasanenstr. 6 Wohnbau KG „FAKA“ Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co.	Berlin	1.148	22,5 <sup>2)</sup>
Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG	Berlin	555	13,6
BETA Anlage- Fonds 1 GbR	Berlin	153	10,7
Aquis Zweite Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Hansastr. OHG	Berlin	1.070	3,6
BETA Siebente Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Ritterlandweg KG	Berlin	120	2,8
NBW Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Dennewitzplatz KG	Berlin	21	1,2
Grundstücksgesellschaft Elsenstr. 26 b.R.	Berlin	77	1,2
Metropole Berlin GmbH & Co. Wohnen in Charlottenburg KG	Berlin	34	1,1
ERGE Beuthstr. 22-24 GbR	Berlin	36	0,8
Grundstücksgesellschaft Berlin-Lichtenrade GbR i.L.	Berlin	15	0,2

<sup>1)</sup> Auf die Einbeziehung im Wege der Vollkonsolidierung wird gem. § 296 Absatz 2 HGB verzichtet, da sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist.

<sup>2)</sup> Auf die Einbeziehung als assoziiertes Unternehmen wurde nach § 311 Abs. 2 HGB wegen untergeordneter Bedeutung verzichtet.

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

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung (%)
<b>Mittelbare Beteiligung der Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin</b>		
AVW GmbH & Co. KG	Hamburg	11,76
<b>Mittelbare Beteiligungen der Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin</b>		
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR	Berlin	3,05
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR	Berlin	1,56
<b>Mittelbare Beteiligungen der Gewobag VB Vermögensverwaltungs- u. Betriebsgesellschaft mbH, Berlin</b>		
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR	Berlin	2,3
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR	Berlin	0,3

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

## 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 nicht.

Bei der Konsolidierung von Zweckgesellschaften werden Ausleihungen an die jeweiligen MitgesellschafterInnen aufgrund der bestehenden Kaufoptionen mit konsolidiert. Leistungsbeziehungen der Zweckgesellschaften mit den jeweiligen MitgesellschafterInnen werden entsprechend deren wirtschaftlichem Gehalt als Bestandteil der Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gewobag-Konzerns berücksichtigt.

Hinzuerwerbe von Anteilen an bereits vollkonsolidierten Gesellschaften werden als Erwerbsvorgang behandelt, daher werden die Vermögensgegenstände und Schulden in diesen Fällen anteilig in Höhe des Zuerwerbs neu bewertet.

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen aus dem Innenverhältnis werden gemäß §§ 303, 305 HGB voll gegeneinander aufgerechnet.

Auf Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen und wenn wesentlich auch aus Lieferungen und Leistungen von assoziierten Unternehmen findet § 304 HGB Anwendung.

Auf Bewertungseffekte aus Konsolidierungsmaßnahmen werden gemäß § 306 HGB in der Konzernbilanz latente Steuern bilanziert. Die latenten Steuern werden organkreisbezogen 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 zehn Jahre in Höhe von 2,31 Prozent (im Vorjahr: durchschnittlicher Marktzins der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 2,72 Prozent) bei der Bewertung zugrunde gelegt, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanzergebnis berücksichtigt. Gehalts- und Rentenanpassungen sind mit 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.

Weiterhin ist die Gewobag Mitglied der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die VBL ist eine Anstalt öffentlichen Rechts, die für MitarbeiterInnen 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 geht die Gewobag davon aus, dass eine solche Verpflichtung nicht eintritt. Im Jahr 2020 setzt sich der Betrag zur VBL aus 6,45 Prozent allgemeiner Umlage und 2,24 Prozent Sanierungsbeitrag zusammen. Die Summe des VBL-pflichtigen Entgelts betrug bei der Gewobag im Jahr 2020 3.984 T €, vom Gesamtbeitrag von 347 T € waren 89 T € Sanierungsgeld.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** resultiert zum einen aus Zahlungen für die Einräumung von Erbbaurechten, die anteilig über die Laufzeit des jeweiligen Erbbaurechtes aufgelöst werden. Weiterhin enthält der Posten nicht rückzahlbare Zuschüsse als Bestandteil der Förderdarlehen mit Mietpreisbindung. Die Auflösung erfolgt über den Zeitraum der Mietpreisbindung. In 2019 und 2020 wurden darüber hinaus Zuschüsse des Landes Berlin für den Kauf von Wohnungen in der Karl-Marx-Allee gemäß Betrauungsakten vom 11. Juli 2019 und vom 20. Dezember 2019 eingestellt, deren Auflösung bei erwartungsgemäßer Entwicklung über die Laufzeit der Betrauungsakte 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 2020 lag der Steuersatz zur Berechnung der latenten Steuern bei 30,175 Prozent bzw. bei Gesellschaften, die die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung in Anspruch nehmen bei 15,825 Prozent. Wenn sich für den jeweiligen steuerlichen Organkreis ein aktiver Saldo an latenten Steuern ergibt, wird dieser gemäß dem Wahlrecht nicht aktiviert.

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 167.667 T € werden noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten für das Geschäftsjahr ausgewiesen. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 174.764 T € gegenüber.
3. Die Angaben zu den Restlaufzeiten der **Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände** sind der Anlage 2 zum Anhang zu entnehmen.
4. Die Struktur und die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist dem Eigenkapitalpiegel zu entnehmen.

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

Die **Kapitalrücklage** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6.554 T € vermindert und beträgt 36.098 T €. Zum einen resultiert die Veränderung aus dem Zugang von 8.257 T € aus der Kapitalbereitstellung des Landes Berlin für Maßnahmen im Rahmen der fünften Zuführung zum Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds des Landes Berlin und der Übertragung zweier Grundstücke. 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.

Weiterhin resultiert die Veränderung aus einer Entnahme von -4.577 T € aus dem für diese Objekte bereitgestellten Kapital des Landes Berlin zum Ausgleich von außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund dauernder Wertminderung von sechs Vorkaufsrechtsobjekten.

Die verbleibende Verminderung von 10.235 T € betrifft eine Korrektur der Einbringungswerte von zwei in 2019 vom Land Berlin eingebrachten Grundstücken.

Der Jahresüberschuss des Mutterunternehmens beträgt zum 31. Dezember 2020 50,5 Mio. €.

5. Aus der Abzinsung der **Rückstellungen für Pensionen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 3.336 T €. Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Auf Grund der Realisierungsdauer der Überführung der bestehenden Versorgungsverpflichtungen von den vorherigen Versorgungsträgern (ufba, ubbw) auf den eigens neu gegründeten Versorgungsträger BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V. wurden die bestehenden Verträge bei den alten Versorgungsträgern bereits zum 01.01.2020 beitragsfrei gestellt. Die entsprechend der Versorgungsverpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung notwendigen Arbeitgeberbeiträge bzw. die arbeitnehmerfinanzierten Beiträge wurden seit diesem Zeitpunkt beim verpflichteten Arbeitgeber jeweils angesammelt und als Verbindlichkeit gebucht.

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

T €	31.12.2020
Unterlassene Instandhaltung und ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	9.682
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	5.133
Verpflichtungen gegenüber Personal	3.447
Prozessrisiken	1.767
Wärmelieferung	1.210
Abrechnungsrisiken (Wärme)	1.200
Erschließungskosten Groß Glienicke	523
Restitution und Verwaltungsbetreuung	359
Sonstiges	2.089
<b>Gesamt:</b>	<b>25.410</b>

7. 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 (525.380 T €) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (380.684 T €), Erlösschmälerungen (-19.259 T €), aus abgerechneten Umlagen (158.027 T €) und aus Zuschüssen (4.111 T €).
- In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge von 5.067 T €, davon aus der Auflösung von Rückstellungen (2.631 T €), enthalten. Weiterhin enthalten sind Zuschreibungen von 3.983 T € für drei Gebäude des Anlagevermögens, da die Gründe für einen durch außerplanmäßige Abschreibung abgebildeten niedrigeren Wertansatz entfallen sind.
- Grundsteuern werden in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen, da sie zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören.
- In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen von 581 T € enthalten.

5. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen Ertragsteuerzahlungen für das Geschäftsjahr 2020 und Nachzahlungen von 1.211 T € für die Geschäftsjahre 2017 und 2018. Zusätzlich sind Steuererstattungen von 1.924 T € für die Geschäftsjahre 2017 bis 2019 enthalten.
6. Die sonstigen Steuern (769 T €) resultieren im Wesentlichen aus der Grunderwerbsteuer.

### III Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds in der Kapitalflussrechnung (174,2 Mio. €) entspricht den Flüssigen Mitteln in der Konzernbilanz (232,4 Mio. €) abzüglich der Mietkautionen (57,6 Mio. €) und Treuhandkonten (0,6 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:

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 Anwachsungsverluste 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.

Soweit sich in den jeweiligen Organkreisen insgesamt aktive Latenzen ergeben, werden diese in Ausübung des Wahlrechts des § 298 i.V. mit § 274 HGB nicht angesetzt.

Aus der Konsolidierung von drei Kapitalgesellschaften ergaben sich in 2020 erfolgsneutral gebildete passive latente Steuern i.S.d. § 306 HGB von 7,6 Mio. €.

Aus dem Verkauf von Grundstücken und der sich daraus ergebenden Steuerbelastung wurden passive latente Steuern von 4,6 Mio. € verbraucht. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind latente Steuern mit einem Ertrag von insgesamt 4,6 Mio. € (Vorjahr: Ertrag von 89,8 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 287,5 T € für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke. Die Bausparguthaben der Gewobag WB in Höhe von 14,5 Mio. € wurden im Geschäftsjahr ausgezahlt.
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. § 314 Nr. 15 HGB erfolgen im Konzernlagebericht.
5. Es bestehen für aktivierungsfähige Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 144,9 Mio. € und finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen von 80,6 Mio. €.
6. Für diverse Projektentwicklungen bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 1.512 Mio. €.

## **H Sonstige Angaben**

### **1. Anzahl der ArbeitnehmerInnen**

Neben den Vorständen und der Geschäftsführung der Tochterunternehmen betrug die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten ArbeitnehmerInnen im Geschäftsjahr 663 (davon 651 kaufmännische und technische Angestellte und 11 gewerbliche ArbeitnehmerInnen und HauswartInnen).

### **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:

Gesellschaft	Sitz
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH	Berlin
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	Berlin
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	Berlin
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	Berlin
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	Berlin
TREUCONSULT Immobilien GmbH, Berlin	Berlin
Gewobag RS GmbH & Co. KG	Berlin
Gewobag KA GmbH & Co. KG	Berlin
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH	Berlin
ZS/Gewobag Landsberger Allee GmbH	Berlin
ZS/Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	Berlin
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	Zossen
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	Zossen
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin
Treucon/Gewobag Projekt Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	Berlin
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	Berlin
Interhomes/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 2020 eingegangenen Verpflichtungen der Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2021 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	170.000
Sonderzahlungen für 2020	69.930	69.930
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	33.930	33.779
Geldwerte Vorteile	8.001	8.735
<b>Bezüge:</b>	<b>281.860</b>	<b>282.445</b>
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	4.783	4.654
<b>Gesamt:</b>	<b>286.644</b>	<b>287.099</b>

Für die Vorstände ist eine variable Zieltantieme von jeweils 70 T € für das Jahr 2020 vereinbart, über deren tatsächliche Höhe in der Sitzung des Aufsichtsrates vom 13. April 2021 beschlossen wird.

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern der Gewobag und ihren Hinterbliebenen wurden Rückstellungen von 8 T € aufgelöst. Die laufenden Pensionen betragen im Geschäftsjahr 2020 369 T €. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstandsmitglieder der Gewobag und ihre Hinterbliebenen betragen zum 31. Dezember 2020 4.687 T €.

#### 4. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft sind und waren:

Name	Beruf	Vergütung	€
<b>Anke Brummer-Kohler</b>	<b>Vorsitzende</b> Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Wohnen, Baurecht a. D.	Feste Vergütung inkl. USt.	9.635
<b>Sebastian Scheel</b> (bis 01.10.2020)	<b>stellv. Vorsitzender</b> Staatssekretär für Wohnen bei der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Berlin	Feste Vergütung	5.175
<b>Wenke Christoph</b> (seit 01.10.2020)	<b>stellv. Vorsitzende</b> Staatssekretärin für Wohnen bei der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Berlin	Feste Vergütung	1.478
<b>Dorette König</b>	Geschäftsführerin ADAC Berlin- Brandenburg e. V.	Feste Vergütung	6.480
<b>Rolf-Dieter Schippers</b> (bis 31.1.2021)	Referatsleiter Beteiligungsmanagement IB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Finanzen, Berlin	Feste Vergütung	4.900
<b>Carla Dietrich</b>	Verdi, ArbeitnehmerInnenvertreterin Gewerkschaftssekretärin ver.di Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft – Landesbezirk Berlin-Brandenburg	Feste Vergütung	4.900
<b>Kerstin Mieth</b>	Referatsleiterin im Ministerium für Soziales, Integration und Gleichstellung; Schwerin	Feste Vergütung inkl. USt.	5.758
<b>Jean Lukoschat</b>	<b>ArbeitnehmerInnenvertreter</b> Angestellter/Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	4.900
<b>Olaf Kleindienst</b>	<b>ArbeitnehmerInnenvertreter</b> Kfm. Angestellter der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	4.900
<b>Klemens Witte</b>	<b>Vertreter des Mieterrats</b> Politologe und Wirtschaftswissenschaftler	Feste Vergütung	4.900

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 €.

Seit dem 1. Februar 2021 ist Herr Steffen Hontscha, Leiter des Referates für Standortförderung, Finanzierungshilfen und Bürgschaften der Berliner Senatsverwaltung für Finanzen, Mitglied des Aufsichtsrats.

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 299 T €. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen 231 T €, auf andere Bestätigungsleistungen 12 T € und auf sonstige Leistungen 56 T €.

## 6. Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die Entsprechenserklärung gemäß des Berliner 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 vier Grundstücke mit Nutzen-/Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2020,
- 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,
- e) der Betrauung der Gewobag mit gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen der sozialen Wohnraumförderung für bestimmte Immobilien in Berlin-Friedrichshain.

Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend bereits in den Vorjahren vereinbart.

## 8. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten:

Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Objekte beurkundet, deren Nutzen-/Lastenwechsel im Jahr 2021 erfolgen:

<b>Reinickendorfer Str. 110</b>		
Beurkundung:	20. Mai 2020	KP: 4.000.000,00
<b>Franz-Künstler-Str. 2</b>		
Beurkundung:	27. November 2020	KP: 21.500.000,00
<b>Fröbelstr. 15</b>		
Beurkundung:	18. Dezember 2020	KP: 32.900.000,00
<b>Otisstr. 50</b>		
Beurkundung:	23. Dezember 2020	KP: 15.000.000,00

Mit Zusage vom 11.02.2021 erhält die Gewobag 3,5 Mio. € als Zuzahlung in die Kapitalrücklage für den Erwerb der Liegenschaft Admiralstr. 1-2/Skalitzer Str. 6 als Kapitalbereitstellung für Maßnahmen im Rahmen der fünften Zuführung zum Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds des Landes Berlin. Weiterhin in Aussicht gestellt ist der Zuschuss zum zu entrichtenden Kaufpreis von bis zu 16,9 Mio. € für den Erwerb des Grundstücks Fröbelstraße und des damit verbundenen Neubauvorhabens.

## 9. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss des Mutterunternehmens von 50,5 Mio. € mit dem Verlustvortrag zu verrechnen und den verbliebenen Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 26. Februar 2021

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



**Snezana Michaelis**  
Vorstand



**Markus Terboven**  
Vorstand

# Impressum

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

berichte(at)gewobag.de

**Anbieter:**

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

**Vertreten durch:**

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

**Veröffentlichungstag:**

14. Juni 2021

**Verantwortlich i. S. d. § 18 Abs. 2 MStV:**

Gewobag Wohnungsbau-  
Aktiengesellschaft Berlin  
Anne Grubert  
Pressesprecherin  
Alt-Moabit 101 A  
10559 Berlin

**Gesamtprojektleitung und Redaktion Geschäftsbericht:**

Monika Manhart (Unternehmenskommunikation)

**Redaktion Nachhaltigkeitsbericht:**

Maria Blume in Zusammenarbeit mit dem  
Nachhaltigkeitsausschuss der Gewobag

**denkstatt**

**[www.denkstatt.eu](http://www.denkstatt.eu)** ↗

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

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

**Kontakt Gewobag:**

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

**Register:**

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

**Umsatzsteuer:**

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a  
Umsatzsteuergesetz:  
DE136630054

**Aufsichtsbehörde:**

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

**Streitschlichtung:**

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

**Verhaltenskodex:**

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

**Haftung für Inhalte:**

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

### **Haftung für Links:**

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

Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen

### **Urheberrecht:**

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

### **Fotos/Videos:**

Maren Schulz Photography

Boheifilm | Agentur für Film- und Videoproduktion Berlin

Gettyimages

*La Bicicleta Vermella*

AdobeStock

*tiverets, OneLineStock.com, NWM, Asier, ghazii, stockbusters, Artur, lagom*

Und weiteren Bildern aus dem Gewobag-Archiv.