



**Gewobag**  
Die ganze Vielfalt Berlins.

# Jahresbericht

nach IFRS 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 IFRS

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	Management Commentary für das Geschäftsjahr 2019
75	Konzernbilanz
76	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
77	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
78	Konzern-Kapitalflussrechnung
79	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
81	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 geschaffen.

**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** ↗

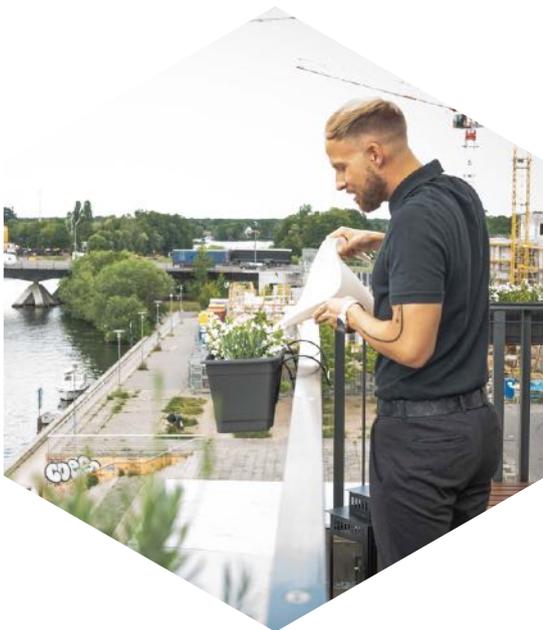


**04.03.2020**

## **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 Havelspitze 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**

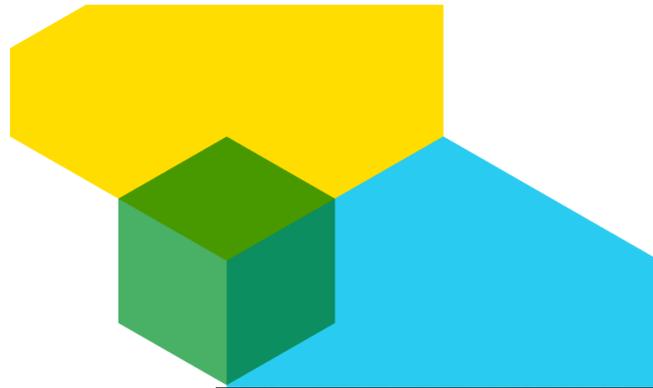
In 19 Transaktionen (einschließlich des Erwerbs von Mehrheitsbeteiligungen an Immobilienfonds) wurden insgesamt rund 1.650 Wohnungen erworben.

## **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 Märzsitzung 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 erfolgten 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 Aufsichtsratsplenum zu behandeln sind, vorbereitet. Die jeweiligen Ausschussvorsitzenden berichteten in den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig und umfassend über die Inhalte und Ergebnisse abgehaltener Ausschusssitzungen.

Der Bau- und Grundstücksausschuss (BGA) tagte im Berichtsjahr zweimal: Am 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

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



# 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						

# Management Commentary 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 „Leistbare 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 Neubauzugänge 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>
<b>Bestand per 31.12.2019</b>	<b>69.794</b>
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>Miteinheiten Anzahl</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Veränderung</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
Projektentwicklungs-gesellschaften	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:

<b>Ankäufe mit Nutzen-/Lastenwechsel</b>	<b>Wohnungen</b>	<b>Gewerbe</b>	<b>Garagen Sonstige</b>
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	Garagen		
	Wohnungen	Gewerbe	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
Pallaseum 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 Wohnungsbaunehmen 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 Selberdekorieren 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

T €	2020	2019	Veränderung
Ergebnis aus			
der Wohnungsbewirtschaftung	250.142	212.913	37.229
Verkauf	5.395	-9	5.404
sonstigen Leistungen	-390	-203	-187
Verwaltungskosten	-45.480	-50.733	5.253
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	2.090	-53.437	55.527
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Zu- und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>211.756</b>	<b>108.530</b>	<b>103.227</b>
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	697.715	539.668	158.048
Abschreibungen	-9.398	-8.613	-785
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>900.074</b>	<b>639.584</b>	<b>260.490</b>
Finanzergebnis	-82.871	-63.704	-19.167
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>817.203</b>	<b>575.880</b>	<b>241.323</b>
Ertragsteuern	-322.306	-179.492	-142.815
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>494.896</b>	<b>396.389</b>	<b>98.507</b>
Sonstiges Ergebnis	7.691	9.660	-1.970
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>502.587</b>	<b>406.049</b>	<b>96.538</b>

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2020 ein Konzerngesamtergebnis (IFRS) von 502,6 Mio. € erwirtschaftet. Dieses Ergebnis beinhaltet das sonstige Ergebnis von 7,7 Mio. €. Insbesondere der Erwerb der ADO-Gesellschaften und die Erweiterung des Bestands durch Neubau führte zu höheren Mieterträgen im Jahresvergleich.

Das höhere Verkaufsergebnis resultiert aus dem Verkauf eines Grundstücks, welches nicht zu Wohnzwecken bebaut werden darf.

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen entfällt auf das Geschäftsfeld Fremdverwaltung und Energiedienstleistungen bzw. Wärmelieferung. Der Verlust im Bereich der sonstigen Leistungen resultiert überwiegend aus einem Einmaleffekt aus der Auflösung von Verträgen für Mess- und Abrechnungsdienstleistungen sowie aus höheren Personalaufwendungen.

Der Rückgang der allgemeinen Verwaltungskosten ist Folge von gesunkenen Rückstellungen für Haftungsrisiken aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen sowie geringeren Kosten für Marketingaktivitäten und Events.

Bei den sonstigen operativen Aufwendungen und Erträgen ergibt sich im Berichtsjahr in Summe ein Ertrag von 2,1 Mio. €. Der Anstieg um 55,5 Mio. € resultiert aus einem Sondereffekt für nicht aktivierungsfähige Grunderwerbsteuern in Höhe von 54,8 Mio. € im Geschäftsjahr 2019. Das um diesen Effekt bereinigte EBITDA (IFRS) ist um 48,5 Mio. € gestiegen.

Der Anstieg des Sachanlagevermögens führte zu höheren planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr 2020.

Die gestiegenen Finanzaufwendungen resultieren überwiegend aus höheren Zinsaufwendungen. Grund dafür ist ein höherer Darlehensbestand im Vergleich zum Vorjahr. Gegenläufig wirken sich höhere Beteiligungserträge aus der Liquidation von Fondsbeteiligungen aus.

Das Finanzergebnis 2020 ist damit Ausdruck des höheren Finanzierungsvolumens aufgrund der gestiegenen Investitionstätigkeit der Gewobag. Dabei stehen die Ausnutzung von Skaleneffekten in der Bewirtschaftung der Immobilienbestände sowie Finanzierungsaktivitäten zur Optimierung des Zinsergebnisses im Vordergrund der geschäftlichen Aktivitäten.

## Geschäftsentwicklung im Einzelnen

### Hausbewirtschaftung

#### Mietenentwicklung

Per Stichtag 31. Dezember 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	0,0
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	0,0
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 Modernisierungsumlagen wurden, wie bereits bei den Rahmenbedingungen erwähnt, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und der mit dem Gesellschafter vereinbarten Begrenzungen durchgeführt. Hervorzuheben sind die Kooperationsvereinbarung, die Mietpreisbremse und das WoVG sowie die Vereinbarungen, die in der Zeit vor Inkrafttreten des MietenWoG Bln für Städtische Wohnungsunternehmen galten und ab Februar 2020 gesetzlich verankert 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 – wohnungs-politisch 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 Sanierungs-arbeiten 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 Mietforderungen 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 betrugen 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 Wicelstraße 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 Altbauersanierung 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 Pallasium 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 Projektentwicklungs-gesellschaften 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 Neubauobjekte 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 Grundstücksentwicklungsgesellschaft 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 Sântisstraße, 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 Neubauobjekte 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 Neubauobjekte 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 wohnungsbestandshaltenden 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, deren 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 Pallaseum 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	
	T €	%	T €	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.401.377	95,8	10.267.484	94,5
Sonstige langfristige Vermögenswerte	302.149	2,5	287.793	2,6
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>11.703.526</b>	<b>98,4</b>	<b>10.555.277</b>	<b>97,1</b>
Kurzfristige Vermögenswerte	18.227	0,2	68.746	0,6
Flüssige Mittel	174.772	1,5	242.458	2,2
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>192.999</b>	<b>1,6</b>	<b>311.204</b>	<b>2,9</b>
<b>Konzern-Bilanzsumme</b>	<b>11.896.525</b>	<b>100,0</b>	<b>10.866.481</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva</b>				
<b>Eigenkapital</b>	<b>5.577.368</b>	<b>46,9</b>	<b>5.083.491</b>	<b>46,8</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.066.975	34,2	3.663.545	33,7
Verbindlichkeiten aus Leasing	110.880	0,9	98.334	0,9
Langfristige Rückstellungen	31.398	0,3	36.855	0,3
Sonstige langfristige Schulden	54.222	0,5	90.437	0,8
Passive latente Steuern	1.339.172	11,3	1.018.851	9,4
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>5.602.647</b>	<b>47,1</b>	<b>4.908.020</b>	<b>45,2</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	613.961	5,2	693.174	6,4
Verbindlichkeiten aus Leasing	5.053	0,0	5.012	0,0
Sonstige kurzfristige Schulden	90.631	0,8	173.028	1,6
Steuerschulden	6.865	0,1	3.756	0,0
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>716.510</b>	<b>6,0</b>	<b>874.970</b>	<b>8,1</b>
<b>Konzern-Bilanzsumme</b>	<b>11.896.525</b>	<b>100,0</b>	<b>10.866.481</b>	<b>100,0</b>

Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beruht insbesondere auf der ertragswirksamen Fair-Value-Anpassung, aktivierten Modernisierungskosten und Neubaumaßnahmen sowie Ankäufen von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien im Rahmen von Asset Deals und Share Deals.

Der Rückgang der Forderungen innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte resultiert insbesondere aus dem Ausgleich einer im Vorjahr angesetzten Forderung gegenüber dem Gesellschafter Land Berlin, die im Rahmen eines Betrauungsakts gewährt wurde.

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus dem Konzerngesamtergebnis von 502,6 Mio. € (Vorjahr: 406,0 Mio. €). Die Verringerung der Kapitalrücklage um -6,5 Mio. € (Vorjahr: 10,2 Mio. €) ist im Wesentlichen auf eine Korrektur der Einbringungswerte von zwei Grundstücken, die im Geschäftsjahr 2019 vom Land Berlin eingebracht wurden, zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote (IFRS) bleibt mit 46,9 Prozent nahezu konstant (Vorjahr: 46,8 Prozent).

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 langfristigen Schulden resultiert überwiegend aus der Verrechnung eines im Vorjahr passivisch abgegrenzten Zuschusses vom Land Berlin, der auf Basis eines Betrauungsakts gewährt wurde, mit den Anschaffungskosten der bezuschussten Objekte.

Die sonstigen kurzfristigen Schulden sind im Jahresvergleich infolge fällig gewordener Kaufpreiszahlungen für Immobilienankäufe gesunken.

## 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 (IFRS) des Gewobag-Konzerns stieg im Berichtsjahr auf 89,0 Mio. € (Vorjahr: 66,0 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 EBITDA (IFRS) in Höhe von 211,8 Mio. € liegt aufgrund eines höheren Ergebnisses aus der Wohnungsbewirtschaftung und Sondereffekten aus Grundstücksverkäufen sowie Liquidationsergebnissen aus Fonds über dem Planwert (206,1 Mio. €).

Da auch das Ergebnis bei einem Zugang von Objekten steigt, haben sowohl der Ankauf als auch der Neubau keine starken Auswirkungen auf den Zinsdeckungsgrad. Grundsätzlich erhöhen steigende Kreditverbindlichkeiten den Zinsaufwand. Das weiterhin niedrige Zinsniveau trug 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 Investoren.

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 Mietrechtsanpassungs-gesetz (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 MitarbeiterInnenschaft und in der Bevölkerung erhöhen zunehmend die Anzahl datenschutzrechtlich relevanter Vorgänge. Der fortlaufende Kompetenzgewinn 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 Ankaufbestände 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 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 VermieterInnen 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 MieterInnenschaft 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 MieterInnenschaft, 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.

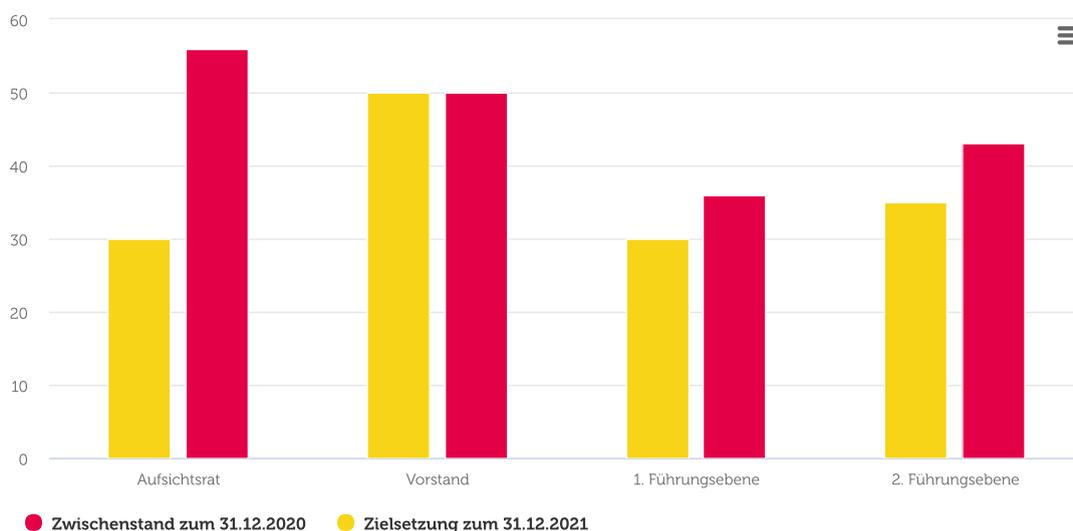
#### **Führungsebenen**

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.

## Frauenanteil



## 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 Wahlkampfes 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 (HGB) aus planmäßigem Geschäft in Höhe von etwa 25,7 Mio. € sowie ein EBITDA (HGB) 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 (IFRS)

31. Dezember 2020

# Konzernbilanz

31. Dezember 2020

## Aktiva

Angaben in T €	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	11.401.377	10.267.484
Sachanlagen	D.2	115.703	105.503
Immaterielle Vermögenswerte	D.3	1.196	1.077
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen <sup>1</sup>	D.4	154.435	143.497
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.5	20.573	14.836
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	D.6	10.243	22.880
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>11.703.526</b>	<b>10.555.277</b>
Sonstige Vorräte	D.7	323	437
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	D.6	14.276	61.365
Forderungen aus Ertragsteuern		3.627	1.343
Flüssige Mittel <sup>2</sup>	D.8	174.772	242.458
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	D.9	0	5.600
<b>Kurzfristige Vermögenswerte<sup>2</sup></b>	<b>D.</b>	<b>192.999</b>	<b>311.204</b>
<b>Summe Aktiva<sup>2</sup></b>		<b>11.896.525</b>	<b>10.866.481</b>

1) Anteile wurden neu eingestuft nach IAS 28 (siehe Kapitel D.4)

2) Erfolgsneutrale Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.42 f. (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss“)

## Passiva

Angaben in T €	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.10	81.665	81.665
Kapitalrücklage	D.10	36.098	42.652
Sonstiges Ergebnis	D.10	113.819	106.128
Gewinnrücklagen	D.10	5.030.541	4.560.452
Nicht beherrschende Anteile	D.11	315.245	292.593
<b>Eigenkapital</b>		<b>5.577.368</b>	<b>5.083.491</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	D.12	4.066.975	3.663.545
Verbindlichkeiten aus Leasing	D.13	110.880	98.334
Pensionsrückstellungen	D.14	26.442	27.984
Sonstige Rückstellungen	D.15	4.956	8.870
Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	D.16	36.064	31.393
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	D.17	18.158	59.044
Passive latente Steuern	D.19	1.339.172	1.018.851
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>5.602.647</b>	<b>4.908.020</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	D.12	613.961	693.174
Verbindlichkeiten aus Leasing	D.13	5.053	5.012
Sonstige Rückstellungen	D.15	1.867	1.251
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden <sup>1</sup>	D.17	88.763	171.777
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	D.18	6.865	3.756
<b>Kurzfristige Schulden<sup>1</sup></b>		<b>716.510</b>	<b>874.970</b>
<b>Summe Passiva<sup>1</sup></b>		<b>11.896.525</b>	<b>10.866.481</b>

1) Erfolgsneutrale Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.42 f. (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss“)

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember  
2020

Angaben in T €	Anhang	2020	2019
Erlöse aus der Vermietung	E.1/5	364.083	318.283
Erlöse aus Betriebskosten	E.1/5	169.073	142.613
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungsbewirtschaftung <sup>1</sup>	E.2	-283.014	-247.984
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>		<b>250.142</b>	<b>212.913</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		39.725	176
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung		-279	-35
Buchwertabgang		-34.052	-151
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>E.3</b>	<b>5.395</b>	<b>-9</b>
Erlöse aus sonstigen Leistungen		5.010	4.815
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen <sup>1</sup>		-5.400	-5.018
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen<sup>1</sup></b>	<b>E.4</b>	<b>-390</b>	<b>-203</b>
Verwaltungskosten	E.6	-45.480	-50.733
Sonstige betriebliche Erträge		14.713	9.605
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-3.365	-2.312
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-7.745	-5.793
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen <sup>1</sup>	D.4	1.486	187
Sonstige Steuern	E.7	-2.999	-55.123
<b>Zwischenergebnis [EBITDA]</b>		<b>211.756</b>	<b>108.530</b>
Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.8	697.715	539.668
Abschreibungen	D.2/3/13	-9.398	-8.613
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen [EBIT]</b>		<b>900.074</b>	<b>639.584</b>
Finanzerträge		340	352
Finanzaufwendungen	E.9	-89.041	-65.950
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	E.10	5.829	1.895
<b>Ergebnis vor Steuern [EBT]</b>		<b>817.203</b>	<b>575.880</b>
Ertragsteuern	E.11	-322.306	-179.492
<b>Konzernergebnis</b>		<b>494.896</b>	<b>396.389</b>
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		472.245	358.905
Nicht beherrschende Anteile		22.651	37.484

1) Anpassung des Vorjahresausweises gemäß IAS 8.42 f. (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss“)



# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

Angaben in T €	Anhang	2020	2019
<b>Konzernergebnis</b>		<b>494.896</b>	<b>396.389</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
Davon mit künftiger Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung			
Kumulierte Zeitwertanpassung von derivativen			
Finanzinstrumenten mit Sicherungsbeziehung	D.16	-4.671	-9.094
Steuerlatenzen	D.19	1.409	2.744
Anteil am sonstigen Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	D.4	10.938	18.172
Davon ohne künftige Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen	D.14	20	-3.096
Steuerlatenzen	D.19	-6	934
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>		<b>7.691</b>	<b>9.660</b>
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>502.587</b>	<b>406.049</b>
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		479.936	368.565
Nicht beherrschende Anteile		22.651	37.484

# Konzern- Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

in T €	Anhang	2020	2019
<b>Konzernergebnis<sup>1</sup></b>		<b>494.896</b>	<b>396.389</b>
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	D.2/3/13	9.398	8.613
Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.8	-697.715	-539.668
Veränderung der Rückstellungen	D.14/15	-4.841	5.986
Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		-5.674	-25
Finanzaufwendungen / Finanzerträge	E.9/E.10	88.700	65.598
Sonstige Beteiligungserträge	E.10	-5.829	-1.895
Ertragsteueraufwand	E.11	322.306	179.492
Ertragsteuerzahlungen		-3.591	-3.321
Veränderungen der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind <sup>1/2</sup>		46.884	6.070
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-105	58.241
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit<sup>1</sup></b>		<b>244.430</b>	<b>175.481</b>
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		-684	-705
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen		-506.999	-596.924
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen		-134.277	-772.200
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-9.540	-5.736
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		49.221	1.410
Einzahlungen aus erhaltenen Beteiligungserträgen		1.691	1.895
Einzahlungen aus dem Abgang von sonstigen Finanzanlagen		7.881	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-592.707</b>	<b>-1.372.260</b>
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von Finanzkrediten		-67.691	-64.864
Auszahlungen für übrige Tilgungen von Finanzkrediten		-201.296	-299.580
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten		581.959	1.759.486
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-5.415	-4.921
Gezahlte Zinsen		-85.076	-67.241
Erhaltene Zinsen		1.154	352
Ausgleichszahlungen/Garantiedividenden an nicht beherrschende Anteilseigner		-3.200	0
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen		60.155	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>280.591</b>	<b>1.323.232</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelfonds<sup>2</sup></b>		<b>-67.686</b>	<b>126.452</b>
Zahlungsmittel zum Periodenanfang	F.	242.458	116.006
Nettoveränderung der Zahlungsmittel <sup>2</sup>		-67.686	126.452
Zahlungsmittel zum Periodenende <sup>2</sup>	F.	174.772	242.458

1) Anpassung gemäß IAS 8.42 f.

2) Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.42 f.

# Konzern-

# Eigenkapitalveränderungs- rechnung

zum 31. Dezember 2020

Angaben in T €	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage	Sonstiges Ergebnis	Cash-Flow- Hedge- Rücklage
				Neubewertungs- rücklage für Pensionen	
<b>Eigenkapital zum 01.01.2019</b>	<b>84.458</b>	<b>-2.793</b>	<b>32.417</b>	<b>-4.520</b>	<b>-15.030</b>
Effekte aus der Erstanwendung neuer IFRS Standards	0	0	0	0	0
<b>Eigenkapital zum 01.01.2019 angepasst</b>	<b>84.458</b>	<b>-2.793</b>	<b>32.417</b>	<b>-4.520</b>	<b>-15.030</b>
Periodenergebnis	0	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-2.162	-6.350
Gesamtergebnis	0	0	0	-2.162	-6.350
Unentgeltliche Einbringung durch den Gesellschafter	0	0	10.235	0	0
Konsolidierungsbedingte Änderungen	0	0	0	0	0
<b>Eigenkapital zum 31.12.2019</b>	<b>84.458</b>	<b>-2.793</b>	<b>42.652</b>	<b>-6.682</b>	<b>-21.380</b>
<b>Eigenkapital zum 01.01.2020</b>	<b>84.458</b>	<b>-2.793</b>	<b>42.652</b>	<b>-6.682</b>	<b>-21.380</b>
Periodenergebnis	0	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	14	-3.261
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>-3.261</b>
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0	0	-4.577	0	0
Unentgeltliche Einbringung durch den Gesellschafter	0	0	1.762	0	0
<b>Einlagen durch den Gesellschafter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.495</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Korrektur der Kapitalrücklage <sup>1</sup>	0	0	-10.235	0	0
Garantiedividende für Folgejahre an nicht beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0
Sonstiges	0	0	0	0	0
<b>Eigenkapital zum 31.12.2020</b>	<b>84.458</b>	<b>-2.793</b>	<b>36.098</b>	<b>-6.668</b>	<b>-24.641</b>

1) siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss“

Anteil am sonstigen Ergebnis von Gemeinschafts-unternehmen	Gewinn-rücklagen	Eigenkapital des Mutter-unternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-Eigenkapital
<b>116.016</b>	<b>4.202.500</b>	<b>4.413.051</b>	<b>250.248</b>	<b>4.663.299</b>
0	-953	-953	0	-953
<b>116.016</b>	<b>4.201.547</b>	<b>4.412.098</b>	<b>250.248</b>	<b>4.662.346</b>
0	358.905	358.905	37.484	396.389
18.172	0	9.660	0	9.660
18.172	358.905	368.565	37.484	406.049
0	0	10.235	0	10.235
0	0	0	4.861	4.861
<b>134.189</b>	<b>4.560.452</b>	<b>4.790.898</b>	<b>292.593</b>	<b>5.083.491</b>
<b>134.189</b>	<b>4.560.452</b>	<b>4.790.898</b>	<b>292.593</b>	<b>5.083.491</b>
0	472.245	472.245	22.651	494.896
10.938	0	7.691	0	7.691
<b>10.938</b>	<b>472.245</b>	<b>479.936</b>	<b>22.651</b>	<b>502.587</b>
0	4.577	0	0	0
0	0	1.762	0	1.762
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.495</b>	<b>0</b>	<b>6.495</b>
0	0	-10.235	0	-10.235
0	-6.594	-6.594	0	-6.594
0	-139	-139	0	-139
<b>145.127</b>	<b>5.030.541</b>	<b>5.262.124</b>	<b>315.245</b>	<b>5.577.368</b>

1) siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss“

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020

## INHALT

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

## A Allgemeine Informationen

### 1. Grundlagen des Konzerns

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

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

Das Kerngeschäft des Gewobag-Konzerns ist die Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung eigener Wohnungsbestände. Der Konzern bewirtschaftet rund 94.000 Mieteinheiten mit einer fast ausschließlichen Fokussierung auf den Wohnungsmarkt von Berlin.

## 2. Konzernabschluss

Der Konzernabschluss der Gewobag wurde freiwillig vollumfänglich in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und ergänzend den nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften, mit Ausnahme der Vorschriften zum Konzernlagebericht, erstellt. Mit Datum vom 26. Februar 2021 wurden auch ein Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 und ein Konzernlagebericht nach den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

## 3. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr

Die Gewobag hat im Konzernabschluss 2020 die bereits im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert fortgeführt, soweit keine neuen Standards oder Interpretationen verpflichtend anzuwenden waren.

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

Im Folgenden werden die Effekte angegeben, die sich aus der erstmaligen Anwendung neuer oder geänderter Bilanzierungsstandards und Interpretationen ergeben.

#### **Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards**

Das überarbeitete Rahmenkonzept besteht aus einem neuen übergeordneten Abschnitt „Status and purpose of the conceptual framework“ sowie aus nunmehr acht vollständig enthaltenen Abschnitten. Dabei sind jetzt Abschnitte zu „The reporting entity“ und „Presentation and disclosure“ enthalten; der Abschnitt „Recognition“ wurde um „Derecognition“ ergänzt.

Zudem wurden Inhalte geändert: So wurde beispielsweise die Unterscheidung von „income in revenues“ einerseits und „gains“ andererseits aufgegeben.

Einhergehend mit dem geänderten Rahmenkonzept wurden Referenzen auf das Rahmenkonzept in diversen Standards angepasst.

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### **Änderungen an IFRS 3: Definition von „Geschäftsbetrieb“**

Mit der Änderung stellt das IASB klar, dass ein Geschäftsbetrieb eine Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten umfasst, die mindestens einen Ressourceneinsatz (Input) und einen substanziellen Prozess beinhalten, die dann zusammen signifikant zur Fähigkeit beitragen, Leistungen (Output) zu produzieren. Weiterhin wird im Hinblick auf die Leistungen (Output) nun auf die Erbringung von Waren und Dienstleistungen an KundInnen abgestellt; der Verweis auf Kostenreduktionen entfällt. Die neuen Vorschriften enthalten darüber hinaus auch einen optionalen „Konzentrationstest“, der eine vereinfachte Identifikation eines Geschäftsbetriebs ermöglichen soll.

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### **Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7: Reform der Referenzzinssätze**

Die Änderungen begründen sich auf bestehende Unsicherheiten im Zusammenhang mit der IBOR-Reform. Nach den vorhandenen Regelungen zum Hedge-Accounting hätten die anstehenden Änderungen der Referenzzinssätze in vielen Fällen eine Beendigung von Sicherungsbeziehungen zur Folge. Nun ist für einen Übergangszeitraum die bilanzielle Fortführung bestehender Hedge-Accounting-Beziehungen möglich. Hierzu sehen die Änderungen punktuell verpflichtende Ausnahmen von den bisherigen Hedge-Accounting-Vorgaben, z. B. zur Beurteilung des highly-probable-Kriteriums bei erwarteten Transaktionen im Rahmen von Cashflow-Hedges, vor.

Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### **Änderung an IAS 1 und IAS 8: Definition von „wesentlich“**

Mit den Änderungen wird in den IFRS ein einheitlicher und genauer umrissener Definitionsbegriff der Wesentlichkeit von Abschlussinformationen geschaffen und durch begleitende Beispiele ergänzt. In diesem Zusammenhang findet eine Harmonisierung der Definitionen aus dem Rahmenkonzept, IAS 1, IAS 8 und dem „IFRS Practice Statement 2 – Making Materiality Judgements“ statt.

Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

## **3.2 Nicht vorzeitig angewandte Standards und Interpretationen**

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

## **Von der Europäischen Union bereits anerkannte Änderungen (Endorsement)**

### **Änderungen an IFRS 4 „Versicherungsverträge“ – Verlängerung der vorübergehenden Befreiung von der Anwendung von IFRS 9**

Mit den Änderungen an IFRS 4 sollen die durch den unterschiedlichen Geltungsbeginn des IFRS 9 „Finanzinstrumente“ und des künftigen IFRS 17 „Versicherungsverträge“ bedingten, vorübergehend auftretenden Bilanzierungsfragen geregelt werden. Insbesondere die vorübergehende Befreiung von IFRS 9 wird dadurch bis 2023 verlängert, um den Geltungsbeginn des IFRS 9 mit dem Geltungsbeginn des neuen IFRS 17 in Einklang zu bringen. Die Änderungen sind auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen. Eine frühere Anwendung ist erlaubt.

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

### **Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16: Reform der Referenzzinssätze (Phase 2)**

Die Änderungen der zweiten Phase des IBOR-Reform-Projekts (Änderungen an IFRS 9 „Financial Instruments“, IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“, IFRS 7 „Financial Instruments: Disclosures“, IFRS 4 „Insurance Contracts“ und „IFRS 16 Leases“) ergänzen die Vorgaben der ersten Phase des Projekts und setzen grundsätzlich bei dem Ersatz eines Referenzzinssatzes durch einen anderen Referenzzins an.

Im Hinblick auf die Abbildung von Finanzinstrumenten sind insbesondere folgende Aspekte betroffen:

Bei Änderungen der vertraglichen Cashflows ist es auf Basis der Anpassungen ggf. nicht erforderlich, den Buchwert von Finanzinstrumenten anzupassen oder auszubuchen. Vielmehr wird unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit eröffnet, den Effektivzinssatz anzupassen, um die Änderung des alternativen Referenzzinssatzes widerzuspiegeln.

Im Hinblick auf die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften ist es auf Basis der Änderungen unter gewissen Voraussetzungen nicht erforderlich, eine für Zwecke des Hedge-Accounting designierte Sicherungsbeziehung aufgrund von Anpassungen, die durch die IBOR-Reform ausgelöst werden, zu beenden.

Neue Risiken, die sich aus der Reform ergeben, und darüber hinaus, wie der Übergang zu alternativen Referenzzinssätzen gehandhabt wird, sind offenzulegen.

Neben Anpassungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 verabschiedete der IASB geringfügige Anpassungen an IFRS 4 und IFRS 16.

Die Änderungen sind auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen.

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

## **Änderung an IFRS 16: Covid-19-bezogene Mietkonzessionen**

IFRS 16 enthält Regelungen hinsichtlich der Abbildung bei Änderungen von Leasingzahlungen (u.a. Mietzugeständnisse) beim Leasingnehmer. Der Leasingnehmer hat grundsätzlich für jeden Mietvertrag zu prüfen, ob die gewährten Mietzugeständnisse Änderungen des Leasingverhältnisses darstellen und haben eine daraus resultierende Neubewertung der Leasingverbindlichkeit vorzunehmen.

Die Änderung von IFRS 16 gewährt bei Inanspruchnahme eine praktische Erleichterung. Diese ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft und zeitlich befristet. Durch die Erleichterung braucht der Leasingnehmer im Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie gewährte Mietzugeständnisse nicht nach den Regelungen für Änderungen des Leasingverhältnisses zu bilanzieren, sondern so, als wären es keine Änderungen des Leasingverhältnisses.

Die Änderungen sind auf jährliche Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juni 2020 beginnen.

Im Gewobag-Konzern gab es keine Mietkonzessionen seitens der Leasinggeber. Daher wurde diese Erleichterungsvorschrift nicht in Anspruch genommen. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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

### **IFRS 17 „Versicherungsverträge“ (inkl. Änderungen an IFRS 17 vom 25.06.2020)**

IFRS 17 ersetzt IFRS 4 und macht damit erstmals einheitliche Vorgaben für den Ansatz, die Bewertung, die Darstellung von und Anhangangaben zu Versicherungsverträgen, Rückversicherungsverträgen sowie Investmentverträgen mit ermessensabhängiger Überschussbeteiligung. Nach dem Bewertungsmodell des IFRS 17 werden Gruppen von Versicherungsverträgen bewertet, und zwar basierend auf dem Erwartungswert abgezinster Zahlungsströme mit einer expliziten Risikoanpassung für nicht finanzielle Risiken sowie einer vertraglichen Servicemarge, die zu einem Gewinnausweis entsprechend der Leistungserbringung führt.

Als „Versicherungsumsatz“ werden statt Prämieinnahmen in jeder Periode die Änderungen aus der Verbindlichkeit zur Gewährung von Versicherungsschutz ausgewiesen, für die das Versicherungsunternehmen ein Entgelt erhält sowie der Teil der Prämien, die die Abschlusskosten decken. Ein- und Auszahlungen von Sparkomponenten werden nicht als Umsatz bzw. Ertrag oder Aufwand in der Gewinn- oder Verlustrechnung ausgewiesen. Versicherungsfinanzertrag und -aufwand resultieren aus Abzinsungseffekten und finanziellen Risiken. Sie können je Portfolio entweder erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im sonstigen Ergebnis (other comprehensive income) ausgewiesen werden.

Änderungen in den Annahmen, die sich nicht auf Zinsen bzw. finanzielle Risiken beziehen, werden nicht unmittelbar in der Gewinn- oder Verlustrechnung erfasst, sondern gegen die vertragliche Servicemarge gebucht und somit über die Dauer der noch zu erbringenden Leistungen verteilt. Lediglich für solche Gruppen von Versicherungsverträgen, für die Verluste drohen, erfolgt eine unmittelbare Erfassung von Schätzänderungen.

IFRS 17 sieht für kurzlaufende Verträge ein Näherungsverfahren vor, das die Verbindlichkeit zur Gewährung von Versicherungsschutz wie bislang über Prämienüberträge abbildet. Verbindlichkeiten aus eingetretenen, aber noch nicht abgewickelten Versicherungsfällen, sind unter IFRS 17 mit jeweils aktuellen Zinssätzen abzuzinsen. Für große Teile des Lebensversicherungsgeschäftes mit Überschussbeteiligung modifiziert IFRS 17 das allgemeine Bewertungsmodell, indem auch Änderungen des Aktionärsanteils an der Entwicklung der der Überschussbeteiligung zugrundeliegenden Ergebnisquellen in der vertraglichen Servicemarge erfasst und über die noch verbleibende Dauer der Leistungserbringung verteilt werden.

Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung der Änderungen ist zulässig, setzt jedoch in der EU grundsätzlich ein Endorsement voraus.

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

### **Änderungen an IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept**

Einhergehend mit dem geänderten Rahmenkonzept wurden Referenzen auf das Rahmenkonzept in diversen Standards, so auch in IFRS 3, angepasst. Die Regeln für die Bilanzierung von Unternehmenserwerben werden inhaltlich nicht geändert.

Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – auf Unternehmenszusammenschlüsse, bei denen der Erwerbszeitpunkt am oder nach dem 1. Januar 2022 liegt, anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist erlaubt.

Es werden sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben.

### **Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28 – Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture**

Die Änderungen adressieren eine bekannte Inkonsistenz zwischen den Vorschriften des IFRS 10 und des IAS 28 (2011) für den Fall der Veräußerung von Vermögenswerten an ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen bzw. der Einlage von Vermögenswerten in ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen.

Nach IFRS 10 hat ein Mutterunternehmen den Gewinn oder Verlust aus der Veräußerung eines Tochterunternehmens bei Verlust der Beherrschungsmöglichkeit in voller Höhe in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Demgegenüber verlangt der aktuell anzuwendende IAS 28.28, dass der Veräußerungserfolg bei Veräußerungstransaktionen zwischen einem Investor und einer at-equity bewerteten Beteiligung – sei es ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen – lediglich in der Höhe des Anteils der anderen an diesem Unternehmen zu erfassen ist.

Künftig soll der gesamte Gewinn oder Verlust aus einer Transaktion nur dann erfasst werden, wenn die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Transaktion als Share oder Asset Deal ausgestaltet ist. Bilden die Vermögenswerte dagegen keinen Geschäftsbetrieb, ist lediglich eine anteilige Erfolgserfassung zulässig.

Der Erstanwendungszeitpunkt der Änderungen wurde durch das IASB auf unbestimmte Zeit verschoben.

### **Änderungen an IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurzfristig oder langfristig (inklusive Verschiebung des Zeitpunkts des Inkrafttretens)**

Die verabschiedeten Änderungen an IAS 1 betreffen eine begrenzte Anpassung der Beurteilungskriterien für die Klassifizierung von Schulden als kurzfristig oder langfristig.

Es wird klargestellt, dass die Klassifizierung von Schulden als kurzfristig von den Rechten des Unternehmens zum Abschlussstichtag abhängt, die Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach Ende des Berichtszeitraums zu verschieben: Liegen solche Rechte vor, klassifiziert die Schuld als langfristig. Das Recht, die Erfüllung der Schuld zu verschieben, muss hierbei substantiell sein. Sofern das Unternehmen für die Ausübung eines derartigen Rechtes bestimmte Bedingungen zu erfüllen hat, müssen diese am Abschlussstichtag erfüllt werden; anderenfalls folgt eine Klassifizierung als kurzfristig.

Für die Klassifizierung einer Schuld ist es dabei unerheblich, ob das Management beabsichtigt oder erwartet, dass die Schuld tatsächlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erfüllt wird. Entscheidend für die Klassifizierung sind lediglich am Abschlussstichtag bestehende Rechte, die Erfüllung der Schuld um mindestens 12 Monate zu verschieben. Dies gilt auch im Falle der Erfüllung innerhalb des Wertaufhellungszeitraums.

Im Juli 2020 wurde der Erstanwendungszeitpunkt um ein Jahr auf Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, verschoben.

Die Änderungen sind somit – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung der Änderungen ist zulässig, setzt jedoch in der EU grundsätzlich ein Endorsement voraus.

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

### **Änderungen an IAS 16: „Sachanlagen“ – Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung**

Die Änderungen stellen klar, dass Einnahmen, die ein Unternehmen durch den Verkauf von Gegenständen erhalten hat, die hergestellt wurden, während es den Vermögenswert für seinen beabsichtigten Gebrauch vorbereitet hat (beispielsweise Produktmuster), und die damit verbundenen Kosten im Gewinn oder Verlust zu erfassen sind. Die Berücksichtigung derartiger Beträge bei der Ermittlung der Anschaffungskosten ist nicht zulässig.

Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung der Änderungen ist zulässig, setzt jedoch in der EU grundsätzlich ein Endorsement voraus.

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

### **Änderungen an IAS 37: Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung**

Die Änderungen umfassen die Definition, welche Kosten ein Unternehmen bei der Beurteilung, ob ein Vertrag verlustbringend sein wird, einbezieht. Demnach sind Erfüllungskosten alle Kosten, die direkt den Auftrag betreffen. Damit sind sowohl Kosten zu berücksichtigen, die ohne den Auftrag nicht anfallen würden (incremental cost), als auch andere dem Vertrag direkt zurechenbare Kosten.

Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung der Änderungen ist zulässig, setzt jedoch in der EU grundsätzlich ein Endorsement voraus.

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

### **Jährliche Verbesserungen der IFRS (Annual Improvements Project) – Zyklus 2018-2020**

Durch die Annual Improvements to IFRS wurden die folgenden Standards geändert.

In IFRS 1 wurde für erstanwendende Tochterunternehmen, welche IFRS 1.D16 (a) in Anspruch nehmen, die Möglichkeit eröffnet, kumulierte Umrechnungsdifferenzen mit den vom Mutterunternehmen ausgewiesenen Beträgen zu bewerten.

Durch die Änderung von IFRS 9 erfolgt eine Klarstellung, welche Gebühren in den 10 Prozent-Test (IFRS 9.B3.3.6), hinsichtlich der Beurteilung, ob es zur Ausbuchung einer finanziellen Verbindlichkeit kommt, einzubeziehen sind. Es werden lediglich Gebühren berücksichtigt, welche zwischen dem Unternehmen als Kreditnehmer und dem Kreditgeber gezahlt oder erhalten wurden.

In IFRS 16 wurde im erläuternden Beispiel 13 zu IFRS 16 die Darstellung der Erstattung von Mietereinbauten entfernt.

In IAS 41 wird das Verbot, Steuerzahlungen im Rahmen der Fair-Value-Bewertung zu berücksichtigen, gestrichen.

Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung der Änderungen ist zulässig, setzt jedoch in der EU grundsätzlich ein Endorsement voraus.

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

### **Änderungen an IAS 1: Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (nebst Änderungen am IFRS Practice Statement 2)**

Die Änderungen an IAS 1 sehen vor, dass Unternehmen ihre „wesentlichen“ (material) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angeben müssen (anstelle bisher: die „bedeutenden“ (significant) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden). Die Änderungen sollen so dazu beitragen, die Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu verbessern. Flankierend dazu hat der IASB Änderungen am „IFRS Practice Statement 2 – Making Materiality Judgements“ veröffentlicht. Diese Änderungen enthalten Leitlinien zur Anwendung des Konzepts der Wesentlichkeit auf die Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Die Änderungen sind erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, anzuwenden, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist.

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

### **Änderungen an IAS 8: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen**

Gegenstand der Änderungen an IAS 8 sind Klarstellungen zur Abgrenzung von Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Änderungen von Schätzungen. Diese Unterscheidung ist wichtig, da Änderungen von Schätzungen prospektiv auf Geschäftsvorfälle und sonstige Ereignisse ab dem Zeitpunkt der Änderung der Schätzung angewendet werden, während Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in der Regel auch rückwirkend auf vergangene Geschäftsvorfälle und sonstige vergangene Ereignisse angewendet werden.

Die Änderungen sind erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, anzuwenden, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist.

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

## 4. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

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

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

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

- Bei erstmaliger bilanzieller Erfassung von Immobilien muss das Management festlegen, ob diese Immobilien als Investment Properties oder selbstgenutzte Immobilien klassifiziert werden. Die Klassifizierung bestimmt die Folgebewertung dieser Vermögenswerte.
- Die Gewobag bewertet als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- Die Kriterien zur Beurteilung, in welche Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.
- Bei Zuschüssen des alleinigen Aktionärs Land Berlin muss beurteilt werden, ob der jeweilige Zuschuss eine Zuwendung der öffentlichen Hand i.S.d. IAS 20 darstellt oder eine Gesellschaftereinlage.

- Die Gewobag beurteilt die BERLETAS, an der sie 48 Prozent der Anteile hält, als Gemeinschaftsunternehmen, da alle wesentlichen Entscheidungen durch die Gesellschafter gemeinsam zu entscheiden sind, der Umfang dieser Entscheidungen aber sehr begrenzt ist, weil die BERLETAS neben dem Halten von Beteiligungen keine operative Tätigkeit ausübt.
- Die BERLETAS ist an der Gewobag PB und der Gewobag WB beteiligt und die Auswirkungen der Immobilienbewertung der Gewobag PB und der Gewobag WB schlagen sich anteilig auch im Equity-Beteiligungswert nieder. Eine Bereinigung dieses Effekts erfolgt nach der von der Gewobag angewandten sogenannten Black-Box-Methode nicht, da die Anteile an Gewobag PB und Gewobag WB, die über BERLETAS gehalten werden, nach der Black-Box-Methode als Anteile, die von einem nicht beherrschenden Gesellschafter gehalten werden, behandelt werden.

## 5. Anpassungen im Konzernabschluss

Innerhalb der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden Anpassungen im Ausweis vorgenommen, die keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hatten. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst. Die Art und betragsmäßige Auswirkung auf den Konzernabschluss wird nachfolgend dargestellt:

- Bruttoausweis der Verbindlichkeiten nach dem Vermögensgesetz (Investitionsvorranggesetz) in den Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden und der verbundenen verfügbungsbeschränkten flüssigen Mittel in Höhe von 537 T € (Vorjahr: 599 T €).
- Ausweisänderung des anteiligen Personalaufwands des Tochterunternehmens Gewobag ED aus den Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen in die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Hausbewirtschaftung in Höhe von -2.616 T € (Vorjahr: -1.719 T €).
- Die Darstellung der Konzern-Kapitalflussrechnung wurde dahingehend angepasst, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausgehend vom Konzernergebnis abgeleitet wird (494.896 T €) und nicht vom Konzerngesamtergebnis (502.587 T €).

Folgende Korrekturen wurden aus Wesentlichkeitsgründen in laufender Rechnung vorgenommen:

- Für zwei im Vorjahr vom Land Berlin eingebrachte Grundstücke wurden die beizulegenden Zeitwerte und korrespondierend die Kapitalrücklage um -10,2 Mio. € erfolgsneutral korrigiert.

## B Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

### 1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der Gewobag werden neben der Muttergesellschaft grundsätzlich alle Tochterunternehmen (beherrschte Beteiligungsunternehmen) im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen. Im Geschäftsjahr wurde bei drei Fondsbeteiligungen auf die Einbeziehung im Wege der Vollkonsolidierung aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Die Gewobag beherrscht ein Unternehmen, wenn sie schwankenden Renditen aus ihrem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist beziehungsweise Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels ihrer Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen sind im Konzernabschluss ab dem Zeitpunkt enthalten, an dem die Beherrschung beginnt und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung endet. Das Geschäftsjahr aller vollkonsolidierten Gesellschaften entspricht dem Kalenderjahr.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden vier neue Gesellschaften erworben und im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Gewobag einbezogen. Neben den jeweils gehaltenen Grundstücken bestehen bei diesen Gesellschaften keine wesentlichen Vermögensgegenstände und Schulden. Es handelt sich nicht um Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3, da die erworbenen Unternehmen über keinen Geschäftsbetrieb verfügen. Die bilanzielle Abbildung erfolgte als Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

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

<b>Name und Sitz erworbener vollkonsolidierter Gesellschaften</b>	<b>Erstkonsolidierungszeitpunkte</b>
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG, Berlin	31.03.2020
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH, Zossen	30.06.2020
BLB Projekt 12 S.Ä.R.L. Luxemburg 31.12.2020, Luxemburg	31.12.2020
BLB Projekt 26 S.Ä.R.L. Luxemburg 31.12.2020; Luxemburg	31.12.2020

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.

Zum 31.12.2020 wurden damit insgesamt 37 (Vorjahr: 34) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

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

## 2. Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

## C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

### 1. Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anhangangabe D.1 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Anhangangabe D.16 – Derivative Finanzinstrumente in Sicherheitsbeziehung

## 2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition hergestellt werden, werden während ihrer Erstellungsphase ebenfalls grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Ist dieser aufgrund des Stands der Planung und Realisierung des Neubauprojekts noch nicht verlässlich ermittelbar, werden diese Immobilien zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Es wird geschätzt, dass der beizulegende Zeitwert dieser Immobilien in der Regel über den angesetzten Anschaffungs- und Herstellungskosten liegt, da die kalkulierten Baukosten unterhalb der Verkehrswerte vergleichbarer Objekte liegen.

Die Ermittlung des Fair Values erfolgt grundsätzlich intern durch die Gewobag nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Verfahren). Eine Ausnahme bildet das im Vorjahr von der ADO Properties S.A. (heute firmierend unter Adler Group S.A.) erworbene Immobilienportfolio. Die Bewertung für diesen Bestand erfolgte wie im Vorjahr nach dem DCF-Verfahren durch ein externes Gutachten der CBRE GmbH.

- Im DCF-Verfahren werden für jede Wirtschaftseinheit, bezogen auf den Bewertungsstichtag, die Nettobeträge der künftigen Zahlungsüberschüsse ermittelt, abgezinst und ein Gesamtbarwert nach der Methode der Ermittlung diskontierter Cashflows abgeleitet.
- Die Ermittlung der Zahlungsüberschüsse erfolgt unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen, insbesondere der Mietpreisbremse, des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG) und des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), des sogenannten „Mietendeckels“ in Berlin, das am 23. Februar 2020 in Kraft trat. Inhalte des MietenWoG, das für alle vor 2014 fertiggestellten freifinanzierten Wohnungen in Berlin gilt, sind insbesondere das Aussetzen von Mieterhöhungen für fünf Jahre, die Einführung von Mietobergrenzen sowie die Begrenzung von Modernisierungsumlagen auf maximal einen Euro pro Quadratmeter.

- Objektbezogene Bestimmungen auf der Grundlage des II. Wohnungsbaugesetzes und des Wohnraumförderungsgesetzes werden ebenfalls bei der Ermittlung der Zahlungsüberschüsse berücksichtigt. Dies betrifft bei der Gewobag knapp 25 Prozent des Wohnungsbestands.
- Die Barwertermittlung ist bei der Gewobag als Zwei-Phasen-Modell angelegt. Die Einzelplanung der periodischen Zahlungsüberschüsse erfolgt über einen Zeitraum von zehn Jahren (Detailplanungszeitraum). Über diesen Zeitraum hinaus wird ein einwertiger, als nachhaltig betrachteter Zahlungsüberschuss für die ewige Rente ermittelt, aus welchem ein auf den Endzeitpunkt des Detailplanungszeitraums bezogener Rentenbarwert berechnet wird. Dieser wird auf den Bewertungsstichtag diskontiert und den Barwerten des Detailplanungszeitraumes hinzugerechnet.
- Zur Ableitung einzelner Parameterwerte wird auf ein marktorientiertes und typisiertes Immobilienrating zurückgegriffen. Je Wirtschaftseinheit werden in den Dimensionen Vermietungserfolg, Objekteigenschaften und Standorteigenschaften Punktwerte ermittelt, die für die risikoadjustierte Modellierung der objektkonkreten Cashflows verwendet werden.
- Grundsätzlich können der Kapitalmarkt oder der Immobilienmarkt Quelle des für die Immobilienbewertung adäquaten Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssatzes sein. Die Gewobag bedient sich der Ableitung aus dem Immobilienmarkt, da aufgrund mangelnder Verfügbarkeit und Validität der notwendigen Daten eine Ableitung aus dem Kapitalmarkt derzeit nicht möglich ist. Ein auf der Basis des Immobilienmarktes abgeleiteter Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktveränderungen analog einer Ableitung des Diskontierungszinssatzes auf der Grundlage des Kapitalmarktes unter Berücksichtigung von spezifischen Risikozuschlägen, die sich aus dem Marktgeschehen ergeben. Der theoretisch mögliche Mindestdiskontierungssatz der Gewobag liegt bei 3,90 Prozent. Immobilienmarkt- und objektspezifische Risiken beim Cashflow eines Objekts wurden durch entsprechende Zuschläge auf den Diskontierungssatz abgebildet.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne und Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden erfolgswirksam im Jahr der Stilllegung oder des Abgangs in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Werden Finanzimmobilien im Verlauf des Geschäftsjahres verkauft, wird der zum letzten Bilanzstichtag ermittelte Fair Value der Immobilie ausgebucht. Der Ausweis des Buchwertabgangs erfolgt zusammen mit dem Veräußerungserlös und den Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung als Ergebnis aus Verkauf.

### 3. Sachanlagen

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

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

## 4. Immaterielle Vermögenswerte

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

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

## 5. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß IFRS 11.24 i.V.m. IAS 28 von dem Zeitpunkt, ab dem die Kriterien eines Gemeinschaftsunternehmens erfüllt sind, nach der Equity-Methode bewertet.

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

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

Der Abschluss des Gemeinschaftsunternehmens, der für die Anwendung der Equity-Methode herangezogen wird, wird nach den von der Gewobag angewendeten Rechnungslegungsmethoden erstellt.

## 6. Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalzinsen werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen. Zinsaufwendungen werden unter Berücksichtigung etwaiger Transaktionskosten und Disagien nach der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst. Von dem Wahlrecht, Fremdkapitalzinsen bei im Bau befindlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und dafür geleisteten Anzahlungen zu aktivieren, wurde kein Gebrauch gemacht.

## 7. Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

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

Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben.

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

## 8. Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

Die in der Konzernbilanz der Gewobag erfassten Forderungen und sonstigen Vermögenswerte werden der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ zugeordnet. Dabei handelt es sich um nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die ausschließlich zwecks Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme gehalten werden. Nach der erstmaligen Erfassung werden diese Posten der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode folgebewertet. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden durch Wertminderungsaufwendungen gemindert.

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

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

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

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

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

## 9. Vorräte

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

## 10. Flüssige Mittel

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

## 11. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Gewobag bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Eigentumsübergang erst später erfolgt. Die Bewertung erfolgt zum vereinbarten Verkaufspreis.

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

## 12. Finanzielle Verbindlichkeiten

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird der Bewertungskategorie FVTPL zugeordnet, wenn sie als zu Handelszwecken gehalten eingestuft wird, ein Derivat ist oder beim Erstansatz als ein solches designiert wird. Finanzielle Verbindlichkeiten der Bewertungskategorie FVTPL werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet und Nettogewinne oder -verluste, einschließlich Zinsaufwendungen, werden im Gewinn oder Verlust erfasst.

Andere finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet und bei der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode. Zinsaufwendungen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden ebenfalls im Gewinn oder Verlust erfasst.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, gekündigt oder erloschen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substanziell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit zum Zeitwert behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird im Periodenergebnis erfasst.

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

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

klassifiziert.

Derivative Finanzinstrumente werden ausschließlich zur Absicherung gegen Zinsrisiken verwendet. Sie werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der entsprechende Vertrag abgeschlossen wird, und bei der Folgebewertung mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt über die Discounted-Cashflow-Methode unter Berücksichtigung individueller Bonitäten und sonstiger Marktgegebenheiten, dem Kontrahentenrisiko und dem eigenen Ausfallrisiko. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Bei Vorliegen einer effektiven Beziehung wird der effektive Teil der Wertveränderung erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals und der nicht effektive Teil erfolgswirksam in Gewinn oder Verlust erfasst. Die Effektivität der Zinssicherungsgeschäfte wurde mit der Critical-Terms-Match-Methode getestet und zeigte keine wesentlichen Ineffektivitäten. Derivative Finanzinstrumente, die nicht die Kriterien für eine Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllen, bestehen nicht.

Die Zeitwerte der Zinsswaps werden aufgrund ihrer weit überwiegenden Langfristigkeit insgesamt in den langfristigen Schulden ausgewiesen.

## 13. Finanzverbindlichkeiten

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

## 14. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

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

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

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

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

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

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

## 16. Sonstige Rückstellungen

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

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

## 17. Leasingverhältnisse

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

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

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

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

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

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

Für kurzfristige Leasingverhältnisse (weniger als zwölf Monate) oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Die Gewobag übt das Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden. Leasingverträge, die vertragsgemäß innerhalb des Geschäftsjahres 2020 ausliefen, wurden wie kurzfristige Leasingverhältnisse behandelt und dementsprechend nicht bilanziert. Ferner nutzt der Konzern die Erleichterung hinsichtlich des Verzichts auf die Trennung von Leasing- und Nicht-Leasingkomponenten bei Kfz-Leasingverträgen.

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

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

## 18. Ertrags- und Aufwandsrealisierung

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

### 18.1 Umsatzerlöse aus Verträgen mit KundInnen

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

## 18.2 Mieterträge

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

## 18.3 Verkauf von Immobilien

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

## 18.4 Dienstleistungen

Erträge werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.

## 19. Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

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

Zuschüsse des Landes Berlin in seiner Rolle als alleiniger Aktionär der Gewobag sind in Abschnitt H.4 „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ erläutert. Diese Zuschüsse wurden direkt in der Kapitalrücklage erfasst.

Ankaufsobjektbezogene Zuschüsse auf Grundlage von Betrauungsakten für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI), die durch einen öffentlichen Hoheitsakt auf die Gewobag übertragen wurden, werden mit den Anschaffungskosten der bezuschussten Ankaufsobjekte verrechnet. Gemäß der in den Jahren 2019 und 2020 vom Land Berlin erlassenen Betrauungsakten ist die Gewobag verpflichtet, die betroffenen erworbenen Wohnungsbestände für die Laufzeit der Betrauungsakte von 20 Jahren sozialgebunden an bestimmte Bedarfsgruppen zu festgelegten Konditionen zu vermieten.

## 20. Steuern

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

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

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

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

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

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

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

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

## D Angaben zur Konzernbilanz

### 1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
<b>Periodenbeginn</b>	<b>10.267.484</b>	<b>7.811.734</b>
Zugänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	8.949	16.474
Zukäufe und Neubauten	418.411	1.861.512
Einbringungen durch das Land Berlin	1.762	10.640
Aktivierete umfassende Modernisierungsmaßnahmen	35.507	27.607
Verkäufe	-34.052	-151
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	697.715	539.668
Zugang aus der Umgliederung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	5.600	0
<b>Periodenende</b>	<b>11.401.377</b>	<b>10.267.484</b>

Im Geschäftsjahr wurden Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsgrundstücken – die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen – in Höhe von 8.949 T € neu angesetzt. Der beizulegende Zeitwert dieser Nutzungsrechte beträgt zum Bilanzstichtag 32.859 T € (Vorjahr: 20.047 T €; siehe Abschnitt D.13 „Leasingverhältnisse“).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind teilweise zur Besicherung von Darlehen mit einem Buchwert von 1.837 Mio. € mit Grundpfandrechten belastet und werden im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) vermietet.

Die daraus resultierenden Mieterlöse beliefen sich im Geschäftsjahr auf 364,1 Mio. € (Vorjahr: 318,3 Mio. €). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen 111,6 Mio. € (Vorjahr: 98,7 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen Aufwendungen für Instandhaltung und Personalaufwand der gewerblichen MitarbeiterInnen. Aus den bestehenden Operating-Leasingverhältnissen und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die Gewobag im Jahr 2021 voraussichtlich Leasingzahlungen von 389,3 Mio. € erhalten. Da die Wohnungsmietverträge überwiegend mit einer Frist von drei Monaten durch die MieterInnen gekündigt werden können, sind die vertraglich gesicherten Erträge entsprechend niedriger. Jedoch wird aufgrund der Marktlage davon ausgegangen, dass die Wohnungen ohne wesentliche Leerstandszeiten und teilweise mit höheren Mieten wieder vermietet werden können.

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

Der Bewertung der Bestände wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

Parameter	31.12.2020	31.12.2019
<b>Erlösseite</b>		
Mieterhöhungen im frei finanzierten Bereich (nicht öffentlich geförderter Wohnungsbau) soweit Ist-Miete unter Zielmiete	3,20 %	3,23 %
Zielmietenentwicklung	0,00 % bis 2,50 %/1,50 %	0,00 % bis 2,50 %
Erlösschmälerungsentwicklung	0,50 % bis -0,50 %	0,50 % bis -0,50 %
<b>Kostenseite</b>		
Laufende Instandhaltung	4,85 €/m <sup>2</sup> bis 9,54 €/m <sup>2</sup>	4,78 €/m <sup>2</sup> bis 9,39 €/m <sup>2</sup>
Periodische Instandsetzung	6,06 €/m <sup>2</sup> bis 11,95 €/m <sup>2</sup>	5,96 €/m <sup>2</sup> bis 11,76 €/m <sup>2</sup>
Aufschlag Instandsetzung bei ewiger Rente	50,00 %	50,00 %
Verwaltungskosten	298,41 €/Einheit	298,83 €/Einheit
Instandhaltung Garagen/Stellplätze	89,77 €/Einheit	88,36 €/Einheit
Kostenentwicklung (Inflationszuwachs)	1,50 %	1,50 %
<b>Diskontierungszins</b>	<b>3,90 % bis 5,20 %</b>	<b>4,2 % bis 5,3 %</b>
<b>Kapitalisierungszins</b>	<b>1,46 % bis 4,82 %</b>	<b>2,1 % bis 5,4 %</b>
<b>Multiplikator Vertragsmiete</b>	<b>28,6</b>	<b>25,9</b>

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

Zinsänderung	31.12.2020		31.12.2019	
	0,50 %	-0,50 %	0,50 %	-0,50 %
Fair-Value-Änderung in Mio. €	-1.656	2.501	-1.158	1.642
in %	-14,8	22,4	-11,7	16,6

## Bewertungsparameter für das von der ADO Properties S.A. (heute firmierend unter Adler Group S.A.) im Jahr 2019 erworbene Immobilienportfolio

Das im Vorjahr von der ADO Properties S.A. erworbene Immobilienportfolio besteht aus 21 Objekten mit 5.894 Wohnungen, 65 Gewerbeeinheiten, 1.327 Stellplätzen und 93 anderen Einheiten.

Die Wertermittlung des angekauften Immobilienbestands erfolgte erneut durch eine externe Sachverständige, die CBRE GmbH. Das dazu in Auftrag gegebene Bewertungsgutachten bestimmt die Summe der Marktwerte (netto ohne Transaktionskosten) zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2020 auf 934.230 T € (Vorjahr: 919.740 T €). Dieser Betrag beinhaltet einen Anteil in Höhe von 30.900 T € für ein mögliches Nachverdichtungspotenzial.

Wesentliche Bewertungsparameter sind:

Parameter	31.12.2020	31.12.2019
Laufende Instandhaltung	9,50 €/m <sup>2</sup> bis 10,75 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup> bis 10,75 €/m <sup>2</sup>
Periodische Instandsetzung	12,18 €/m <sup>2</sup>	14,42 €/m <sup>2</sup>
Verwaltungskosten	200 €/Einheit bis 225 €/Einheit	200 €/Einheit bis 225 €/Einheit
Instandhaltung Garagen/Stellplätze	70 €/Einheit bzw. 30 €/Einheit	70 €/Einheit bzw. 30 €/Einheit
Kostenentwicklung (Inflationszuwachs)	1,50 %, 2,50 % (ab Jahr 2)	1,60 %; 2,00 % (ab Jahr 2)
Diskontierungszins	4,0 % bis 4,5 %	4,4 % bis 4,9 %
Kapitalisierungszins	2,1 % bis 2,5 %	2,4 % bis 2,9 %

Der Fair Value dieses Portfolios würde sich bei einer Änderung des Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatzes um jeweils 50 Basispunkte wie folgt entwickeln:

Zinsänderung	31.12.2020		31.12.2019	
	0,50 %	-0,50 %	0,50 %	-0,50 %
Fair-Value-Änderung in Mio. €	-156,1	237,9	-139,5	201,2
in %	-17,3	26,3	-15,7	22,6

## 2. Sachanlagen

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

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

<b>31.12.2020</b>				
<b>Entwicklung in T €</b>	<b>Technische Anlagen und Maschinen</b>	<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>Nutzungsrechte (IFRS 16)</b>	<b>Summe</b>
Anschaffungskosten				
Periodenbeginn	9.286	17.624	91.793	118.703
Zugänge	7.564	2.540	9.054	19.158
Abgänge	-37	-991	-	-1.028
Umbuchungen	-	-	-	-
Anschaffungskosten				
Periodenende	16.812	19.173	100.847	136.832
Kumulierte Abschreibungen				
Periodenbeginn	-1.181	-6.568	-5.450	-13.199
Zugänge	-780	-2.343	-5.710	-8.833
Abgänge	0	902	-	902
Kumulierte Abschreibungen				
Periodenende	-1.961	-8.009	-11.160	-21.130
Restbuchwerte				
Periodenende	14.851	11.165	89.686	115.703

<b>31.12.2019</b>				
<b>Entwicklung in T €</b>	<b>Technische Anlagen und Maschinen</b>	<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>Nutzungsrechte (IFRS 16)</b>	<b>Summe</b>
Anschaffungskosten				
Periodenbeginn	5.825	16.818	-	22.643
Zugänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	-	-	91.766	91.766
Zugänge	2.690	2.619	27	5.336
Abgänge	-3	-1.812	-	-1.815
Umbuchungen	773	-	-	773
Anschaffungskosten				
Periodenende	9.286	17.624	91.793	118.703
Kumulierte Abschreibungen				
Periodenbeginn	-701	-5.948	-	-6.649
Zugänge	-480	-2.392	-5.450	-8.322
Abgänge	-	1.772	-	1.772
Kumulierte Abschreibungen				
Periodenende	-1.181	-6.568	-5.450	-13.199
Restbuchwerte				
Periodenende	8.104	11.056	86.343	105.503

### 3. Immaterielle Vermögenswerte

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

<b>31.12.2020</b>			
<b>Entwicklung in T €</b>	<b>Software und Nutzungsrechte</b>	<b>Markenrechte</b>	<b>Summe</b>
Anschaffungskosten			
Periodenbeginn	4.958	64	5.022
Zugänge	684	-	684
Abgänge	-	-	-
Anschaffungskosten			
Periodenende	5.642	64	5.706
Kumulierte Abschreibungen			
Periodenbeginn	-3.946	-	-3.946
Zugänge	-565	-	-565
Abgänge	-	-	-
Kumulierte Abschreibungen			
Periodenende	-4.511	-	-4.511
Restbuchwerte			
Periodenende	1.131	64	1.196

Entwicklung in T €			31.12.2019
	Software und Nutzungsrechte	Markenrechte	Summe
Anschaffungskosten Periodenbeginn	4.253	64	4.317
Zugänge	705	-	705
Abgänge	-	-	-
Anschaffungskosten Periodenende	4.958	64	5.022
Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn	-3.480	-	-3.480
Zugänge	-466	-	-466
Abgänge	-	-	-
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	-3.946	-	-3.946
Restbuchwerte Periodenende	1.012	64	1.077

## 4. Anteile an assoziierten Unternehmen

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

Im Geschäftsjahr ist eine Neueinstufung als Gemeinschaftsunternehmen vorgenommen worden (Vorjahr: Einstufung als assoziiertes Unternehmen) aufgrund einer geänderten Einschätzung der Relevanz der Einflussnahme der Gewobag auf die Finanz- und Geschäftspolitik der BERLETAS, die sich überwiegend auf das Halten ihrer Beteiligungen beschränkt. Die Bewertung der Anteile erfolgte unverändert und kontinuierlich unter Anwendung der Equity-Methode.

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

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Beteiligungen an Gewobag WB und PB	308.548	285.986
Beteiligung Eckwerk Entwicklungs GmbH, Berlin	0	0
Guthaben bei Kreditinstituten	2.815	206
<b>Summe Aktiva</b>	<b>311.363</b>	<b>286.192</b>
Kapitaleinlage Stiftung Berliner Leben	52	106
Kapitaleinlage Gewobag	48	71
Sondereinlage Gewobag	9.252	9.252
Sonstiges Ergebnis	299.370	276.573
<b>Eigenkapital</b>	<b>308.722</b>	<b>286.002</b>
Rückstellungen	3	3
Verbindlichkeiten Gewobag	1.280	185
Verbindlichkeiten Stiftung Berliner Leben	1.358	2
<b>Summe Passiva</b>	<b>311.363</b>	<b>286.192</b>

Der Beteiligungsbuchwert in der Konzernbilanz der Gewobag entspricht ihrer Sondereinlage zuzüglich 48,48 Prozent des übrigen Eigenkapitals der BERLETAS.

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

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

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

Die Verbindlichkeiten bestehen gegenüber den Gesellschaftern und resultieren aus der Verteilung des Jahresergebnisses 2020.

Die BERLETAS ist weiterhin an der Eckwerk Entwicklungs GmbH, Berlin („EEG“) beteiligt. Aufgrund aktueller Rechtsstreitigkeiten bezüglich der Beteiligung an der EEG und der Unsicherheiten in Bezug auf den Bestand eines Erbbaurechts zu Gunsten der EEG, als deren einzig relevanten Vermögensgegenstand, wurde der Beteiligungsbuchwert an der EEG bereits zum 31. Dezember 2017 auf 1 € abgeschrieben.

## 5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Anteile an der Planungsgemeinschaft "Das-Neue-Gartenfeld" GmbH & Co. KG	2.057	317
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	18.473	14.424
Übrige	43	95
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	20.573	14.836

Der Anstieg der sonstigen finanziellen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf weiterer Anteile an bestandshaltenden Immobilienfonds.

Die Buchwerte der sonstigen finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

## 6. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Ausleihungen an nicht beherrschende Anteilseigner	2.248	2.177
Sonstige Ausleihungen	4.540	2.680
Bausparguthaben	0	14.517
Forderungen aus Vermietung	4.654	3.536
Instandhaltungsrücklagen in WEG	3.720	2.979
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	753	954
Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	94	119
Forderungen gegen das Land Berlin	0	47.110
Übrige Forderungen	8.510	10.172
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>24.519</b>	<b>84.245</b>
<b>Langfristig</b>	<b>10.243</b>	<b>22.880</b>
<b>Kurzfristig</b>	<b>14.276</b>	<b>61.365</b>

Das Bausparguthaben (Vorjahr: 14.517 T €) ist im Geschäftsjahr vollständig ausgezahlt worden.

Die im Vorjahr angesetzte Forderung gegen den alleinigen Aktionär Land Berlin aus dem Betrauungsakt ist vollständig beglichen worden. Inklusiv der im Geschäftsjahr gewährten Zuschüsse wurden damit insgesamt 53.850 T € verwendet, um vier Wohnblöcke in der Karl-Marx-Allee zu erwerben.

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

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

Bei den Forderungen aus Vermietung wurden Wertberichtigungen auf Portfoliobasis für erwartete Forderungsausfälle in der Zukunft gebildet. Im Übrigen wurde kein wesentlicher Wertberichtigungsbedarf ermittelt.

Zum 31. Dezember 2020 waren Forderungen aus Vermietung von 1.826 T € (Vorjahr: 2.681 T €), Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken von 27 T € (Vorjahr: 28 T €), Forderungen aus Betreuungstätigkeit von 156 T € (Vorjahr: 156 T €) und Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen von 68 T € (Vorjahr: 278 T €) wertberichtigt.

Der Anstieg bei der Auflösung von Wertberichtigungen beinhaltet einen Sondereffekt aus der Integration des im Vorjahr von der ADO Properties S.A. erworbenen Portfolios.

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

Angaben in T €	2020	2019
<b>Stand der Wertberichtigungen am 01.01.</b>	<b>-3.142</b>	<b>-914</b>
Zuführung	-779	-2.517
Verbrauch	55	207
Auflösung	1.791	81
<b>Stand der Wertberichtigungen am 31.12.</b>	<b>-2.075</b>	<b>-3.143</b>

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
bis zu 1 Jahr	14.278	61.365
1 bis 5 Jahre	2.845	2.843
über 5 Jahre	7.395	20.036
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>24.519</b>	<b>84.245</b>

## 7. Vorräte

Als Vorräte werden im Wesentlichen Heizölbestände ausgewiesen.

## 8. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel von 174.772 T € (Vorjahr: 242.458 T €) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbeständen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen.

## 9. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Das bisher innerhalb der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte ausgewiesene unbebaute Grundstück in Brandenburg wurde in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliedert. Es besteht ein notarieller Kaufvertrag aus dem Jahr 2017. Der Eigentumsübergang steht unter anderem unter der aufschiebenden Bedingung, dass ein Aufstellungs- und Satzungsbeschluss im Bauplanverfahren vorliegt. Da das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans noch nicht eröffnet wurde, wird nicht mehr mit einem Eigentumsübergang in 2021 gerechnet.

## 10. Eigenkapital

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

### Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Gewobag beträgt zum 31. Dezember 2020 84,5 Mio. € (Vorjahr: 84,5 Mio. €), ist voll eingezahlt und im Handelsregister eingetragen. Die Gewobag hält zwei vinkulierte Namensaktien der eigenen Gesellschaft im Gesamtnennwert von 2,8 Mio. € (Vorjahr: 2,8 Mio. €). Das Land Berlin hält die übrigen fünf vinkulierten Namensaktien im Gesamtwert von 81,7 Mio. € (Vorjahr: 81,7 Mio. €).

## **Kapitalrücklage**

Im Berichtsjahr verringerte sich die Kapitalrücklage auf 36,1 Mio. € (Vorjahr: 42,6 Mio. €). Die Veränderung resultiert aus dem Zugang von 8,3 Mio. € aus einer Kapitalbereitstellung des Landes Berlin für Maßnahmen im Rahmen der fünften Zuführung zum Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds des Landes Berlin sowie der Übertragung von vier landeseigenen Grundstücken. Die Übertragung dieser Grundstücke 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 -4,5 Mio. € aus dem für diese Objekte bereitgestellten Kapital des Landes Berlin, die erfolgsneutral innerhalb der Gewinnrücklagen erfasst wurde. Die Entnahme erfolgte zum Ausgleich von Abwertungseffekten aus der Fair-Value-Bewertung von sechs Immobilien, bei denen das gesetzliche Vorkaufsrecht ausgeübt wurde.

Die verbleibende Verminderung von 10,2 Mio. € betrifft eine Korrektur der Einbringungswerte von zwei Grundstücken, die im Geschäftsjahr 2019 vom Land Berlin eingebracht wurden (siehe Abschnitt D.).

## **Sonstiges Ergebnis und Gewinnrücklagen**

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

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

Die in den Gewinnrücklagen enthaltene gesetzliche Rücklage beträgt unverändert 42,2 Mio. € und ist nach Maßgabe des § 150 Abs. 2 AktG in Verbindung mit den Satzungsbestimmungen der Gewobag voll dotiert.

Das in den Gewinnrücklagen enthaltene kumulierte Periodenergebnis umfasst neben dem Konzernergebnis der Gewobag den Ergebnisvortrag. Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 6. Mai 2020 wurde der Bilanzverlust des Geschäftsjahres 2019 (63,2 Mio. €) auf neue Rechnung vorgetragen.

Aufgrund des Abschlusses von Ergebnisabführungsverträgen zwischen Gewobag PB und Gewobag WB sowie zwischen Gewobag WB und Gewobag wurden die zugunsten der nicht beherrschenden Anteile vereinbarten, noch nicht gezahlten Garantiedividenden für die Mindestlaufzeit bis 2024 (6.594 T €) aus den Gewinnrücklagen entnommen und in die Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden umgebucht.

## 11. Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile (Minderheitsanteile) von 315,2 Mio. € (Vorjahr: 292,6 Mio. €) werden in der Konzernbilanz innerhalb des Eigenkapitals gesondert ausgewiesen und beinhalten den Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile am konsolidierungspflichtigen Kapital sowie den ihnen zustehenden Anteil am Gewinn und Verlust. Bei den nicht beherrschenden Anteilen handelt es sich im Wesentlichen um Minderheitenanteile an der Gewobag WB (9,94 Prozent) und an der Gewobag PB (1,1 Prozent), deren Abschlussstruktur zum 31.12.2020 im Folgenden dargestellt ist:

Angaben in Mio. €	2020		2019	
	Gewobag WB	Gewobag PB	Gewobag WB	Gewobag PB
Anlageimmobilien	2.584	2.176	2.407	1.875
Anteile (98,9 %) an Gewobag PB	229	0	229	0
Konzernforderungen	0	30	0	86
Übrige Aktiva	20	8	3	1
Liquide Mittel	6	24	23	11
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.838</b>	<b>2.238</b>	<b>2.661</b>	<b>1.972</b>
Eigenkapital	1.844	1.326	1.791	1.148
Passive latente Steuern	447	534	314	424
Pensionsrückstellungen	21	1	22	0
Darlehensverbindlichkeiten	382	363	429	387
Konzernverbindlichkeiten	107	0	69	0
Derivate	9	5	7	4
Übrige Passiva	29	10	29	9
<b>Summe Passiva</b>	<b>2.838</b>	<b>2.238</b>	<b>2.661</b>	<b>1.972</b>

Die Jahresergebnisse und damit die Veränderung des Eigenkapitals der Gewobag WB und der Gewobag PB resultieren im Wesentlichen auf dem Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und verbundenen Effekten auf die latenten Steuern.

## 12. Finanzverbindlichkeiten

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

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.115.504	2.201.979
Schuldscheindarlehen/Namensschuldverschreibungen	2.195.083	1.897.581
Verbindlichkeiten Europäische Investitionsbank (EIB)	351.911	238.030
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.439	19.129
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.680.936</b>	<b>4.356.719</b>
<b>Langfristig</b>	<b>4.066.975</b>	<b>3.663.545</b>
<b>Kurzfristig</b>	<b>613.961</b>	<b>693.174</b>

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 95 Prozent (Vorjahr: rund 95 Prozent) fest verzinslich beziehungsweise über Zinsswaps abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,70 Prozent (Vorjahr: 1,78 Prozent).

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Fälligkeitsstruktur auf:

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
bis zu 1 Jahr	613.961	693.174
1 bis 5 Jahre	509.332	802.980
über 5 Jahre	3.557.643	2.860.565
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.680.936</b>	<b>4.356.719</b>

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

Die zukünftigen Prolongationsvolumina (Restschuldbeträge am Ende der Zinsbindungsfrist) für die Verbindlichkeiten, bei denen Zinsbindungsfristen (bis maximal 2040) vereinbart sind, stellen sich wie folgt dar:

Angaben in T €	2021	2022	2023	2024	2025	>2026
<b>2020</b>	<b>532.807</b>	<b>60.744</b>	<b>68.130</b>	<b>62.972</b>	<b>90.604</b>	<b>1.969.608</b>
	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>&gt;2025</b>
2019	604.977	73.181	384.497	68.130	62.227	1.436.029

Die Verbindlichkeiten sind in Höhe von 1.837,3 Mio. € (Vorjahr: 1.910,0 Mio. €) grundpfandrechtlich gesichert. Die Schuldscheindarlehen/Namensschuldverschreibungen sowie die Darlehen bei der Europäischen Investitionsbank (EIB) sind unbesichert.

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

in T €					2021
	Nominal- verpflichtung 31.12.2020	Zins & Verwaltungs- kostenbeitrag	Laufende Tilgung	Rück- zahlung	Summe
Festverzinsliche Darlehen	2.075.409	29.910	67.409	303.965	401.283
Variable Darlehen (inkl. variabel verzinsten SSD)	336.334	5.738	2.088	115.628	123.454
Aufwendungs-darlehen	166.572	488	503	214	1.205
Schuldschein-darlehen (fest verzinslich)	2.098.667	37.648	1.667	14.000	53.315
Übrige	3.955	0	153	0	153
<b>Summe</b>	<b>4.680.936</b>	<b>73.784</b>	<b>71.820</b>	<b>433.807</b>	<b>579.410</b>

2022-2024								>2024
Zins & Verwaltungs- kostenbeitrag	laufende Tilgung	Rück- zahlung	Summe	Zins & Verwaltungs- kostenbeitrag	laufende Tilgung	Rück- zahlung	Summe	Summe der Zahlungen
73.164	166.882	122.717	362.763	85.973	252.663	1.151.482	1.490.118	2.254.165
16.864	9.118	39.500	65.481	23.800	37.085	132.916	193.801	382.736
2.521	2.291	129	4.941	27.035	14.842	148.592	190.469	196.615
112.277	5.000	69.000	186.277	212.053	10.000	1.999.000	2.221.053	2.460.644
0	460	0	460	0	920	2.421	3.341	3.955
<b>204.825</b>	<b>183.751</b>	<b>231.346</b>	<b>619.922</b>	<b>348.861</b>	<b>315.511</b>	<b>3.434.411</b>	<b>4.098.782</b>	<b>5.298.115</b>

Die Zeitpunkte der Rückzahlungen werden nach der Darlehenslaufzeit bestimmt, die länger sein kann als die Zinsbindungsfrist. Die dem Geschäftsjahr 2021 zugeordneten Rückzahlungen beinhalten auch Darlehen ohne bestimmte Laufzeit und Zwischenfinanzierungen. Die Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge sind zur Komplexitätsreduktion bis maximal 2030 ermittelt, auch auf Grundlage des gemäß § 489 BGB nach 10 Jahren bestehendem Sonderkündigungsrechts.

### Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen

Für ein in 2019 emittiertes Schuldscheindarlehen mit einem Emissionsvolumen von insgesamt 650 Mio. € erfolgte die Auszahlung der zweiten Tranche von 327,5 Mio. € am 20. Januar 2020. Die Verzinsung dieses Schuldscheindarlehen erfolgt überwiegend zu fest vereinbarten Zinssätzen. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt rund 23 Jahre.

Alle im Geschäftsjahr 2019 und 2020 emittierten Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen sind endfällig zu tilgen. Diese Endfälligkeit trägt zur gewollten Absenkung des Durchschnittstilgungssatzes des Konzerns bei.

Das im Jahr 2019 begebene bisher größte Schuldscheindarlehen von insgesamt 700 Mio. € (SSD 10) wurde planmäßig anteilig getilgt, sodass sich das Nominal auf 672 Mio. € reduziert hat.

Das Nominal des im Jahr 2018 emittierten Schuldscheindarlehens (SSD 4) hat sich durch planmäßige Ratentilgung reduziert.

Die Namensschuldverschreibungen dienen sowohl der Ablösung bzw. Zusammenfassung kleinteiliger Darlehen und der Finanzierung von Ankäufen als auch der Finanzierung von

Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung sowie der Ablösung von Aufwendungsdarlehen. Da es sich bei den SSD/NSV um eine unbesicherte Struktur handelt, schonen sie zudem die Beleihungsreserven und ermöglichen eine projektübergreifende Unternehmensfinanzierung.

Im Zusammenhang mit dem zuletzt begebenen Schuldscheindarlehen Nr. 11 sind Transaktionskosten von insgesamt 1,6 Mio. € angefallen. Dieser Aufwand wird über die Laufzeit des Darlehens abgegrenzt und in den folgenden Jahren als Finanzaufwand erfasst.

In der Regel sehen die Schuldscheindarlehensverträge mindestens ein externes Rating der Gewobag im Investment Grade vor und enthalten eine Change-of-Control-Klausel, eine Cross-Acceleration-Klausel und eine Negativklausel (Gleichbehandlungserklärung).

Insgesamt hat die Gewobag zum 31. Dezember 2020 folgende Schuldscheindarlehen emittiert:

Schuldscheindarlehen/ Namensschuldverschreibung	Emission	durchschnittliche Laufzeit in Jahren	Nominal in T €	Durchschnittlicher Zinskupon in % p. a.	Buchwert in T €
SSD 1	2015	14,9	120.000	2,53	119.704
SSD 2	2016	18,6	147.000	1,62	146.810
SSD 2a	2017	29,4	62.000	2,32	61.906
SSD 3	2017	12	263.000	1,57	262.520
SSD 4	2018	30	46.667	2,2	46.420
SSD 5	2018	20	50.000	2,3	49.889
SSD 6	2018	20	70.000	2,25	69.504
SSD 7	2019	24	30.000	1,85	29.535
SSD 8	2019	20	50.000	1,853	49.885
SSD 9	2019	10	40.000	1,036	39.916
SSD 10	2019	21,8	672.000	1,663	670.495
SSD 11	2019	23,5	650.000	1,479	648.498
<b>Gesamt</b>			<b>2.200.667</b>		<b>2.195.083</b>

## 13. Leasingverhältnisse

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

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

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

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

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken (innerhalb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	32.859	20.047
<b>Nutzungsrechte an Sachanlagen</b>		
Gewerbemietverträge	74.300	68.751
Pachtverträge	14.507	15.271
Kfz-Leasing	80	38
Messgerätetechnik (subleases)	799	2.283
<b>Buchwert Nutzungsrechte</b>	<b>122.545</b>	<b>106.390</b>

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 sind zusätzliche Nutzungsrechte in der Klasse der Erbbaurechtsgrundstücke, der Gewerbemietverträge und des Kfz-Leasing bilanziell erfasst worden. Die folgende Tabelle zeigt die Auswirkungen der bilanzierten Leasingverhältnisse auf die Gewinn- und Verlustrechnung:

Angaben in T €	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2019	Zugänge 2020	Abschreibungen 2020	Fair-Value- Anpassung 2020	Buchwert Nutzungs- rechte 31.12.2020	Zinsauf- wendungen 2020
Erbbaurechte (IAS 40)	20.047	8.949	0	3.863	32.859	-451
Gewerbemietverträge	68.751	8.949	-3.400	0	74.300	-1.506
Pachtverträge	15.271	0	-764	0	14.507	-324
Kfz-Leasing	38	105	-63	0	80	-16
Messgerätetechnik (subleases)	2.283	0	-1.484	0	799	-11
<b>Summe</b>	<b>106.390</b>	<b>18.003</b>	<b>-5.710</b>	<b>3.863</b>	<b>122.545</b>	<b>-2.309</b>

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

Im Geschäftsjahr 2020 sind Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und solche über geringwertige Vermögenswerte in Höhe von 413 T € (Vorjahr: 363 T €) angefallen.

Die Erträge aus Unterleasingverhältnissen, die innerhalb der Erlöse aus Betriebskosten enthalten sind, belaufen sich im Geschäftsjahr auf 1.378 T € (Vorjahr: 523 T €).

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

<b>31.12.2020</b>		<b>Fälligkeitsstruktur</b>		
<b>Angaben in T €</b>	<b>Buchwert</b>	<b>2021</b>	<b>2022 bis 2024</b>	<b>&gt; 2024</b>
Erbbaurechte (IAS 40)	24.619	533	1.660	22.426
Gewerbemietverträge	75.630	3.002	9.368	63.260
Pachtverträge	14.798	638	1.998	12.162
Kfz-Leasing	81	75	6	0
Messgerätetechnik (subleases)	805	805	0	0
<b>Verbindlichkeiten aus Leasing</b>	<b>115.933</b>	<b>5.053</b>	<b>13.032</b>	<b>97.848</b>

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

Die Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betragen im Berichtsjahr insgesamt 5.827 T € (Vorjahr: 5.285 T €).

## 14. Pensionsrückstellungen

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

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

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

Angaben in %	31.12.2020	31.12.2019
Abzinsungsfaktor	0,81	0,84
Gehaltsdynamik	2	2
Rententrend	1,50/2,00	1,50/2,00
Inflation	1,50/2,00	1,50/2,00
Sterbetafeln	RT Heubeck 2018 G	RT Heubeck 2018 G

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum 31. Dezember 2020 mit 0,81 Prozent (Vorjahr: 0,84 Prozent) diskontiert. Als biometrische Grundlagen für die Bewertung wurden wie im Vorjahr die Richttafeln von Prof. Dr. Heubeck RT 2018 G verwendet. Die Gehaltsdynamik berücksichtigt die verschiedenen Ursachen für Gehaltsanhebungen, wie z. B. Tarifierhöhungen und Beförderungen. Auf Basis unterschiedlicher vertraglicher Grundlagen erfolgt die Rentenanpassung mit 1,5 Prozent bzw. 2,0 Prozent. Fluktuationswahrscheinlichkeiten, Sterblichkeitsraten und Invalidisierung wurden anhand statistischer Grundlagen berechnet.

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

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
<b>Barwert der Verpflichtung zum Periodenbeginn</b>	<b>27.984</b>	<b>26.245</b>
Gezahlte Versorgungsleistung	-1.773	-1.820
Dienstzeitaufwand	23	20
Zinsaufwand	228	443
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+) aus:		
Änderungen der demografischen Annahmen	0	0
Änderungen der finanziellen Annahmen	-20	3.096
<b>Barwert der Verpflichtung zum Periodenende</b>	<b>26.442</b>	<b>27.984</b>

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im Geschäftsjahr beruhen ausschließlich auf Veränderungen finanzieller Annahmen.

Die Pensionsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Dienstzeitaufwand	23	20
Zinsaufwand	228	443

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Pensionsaufwand, ergebniswirksam zu erfassen	251	463

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

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

Barwert der erdienten Verpflichtungen	31.12.2020		31.12.2019	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Effekt in T €				
Abzinsungssatz (Veränderung 100 Basispunkte)	-2.439	2.893	-2.644	3.147
Erwartete Rentenanpassung (Veränderung 50 Basispunkte)	1.283	-1.193	1.389	-1.290

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

Für das Jahr 2021 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 1,8 Mio. €. Die Gewobag geht davon aus, dass die Zahlungen auf absehbare Zeit konstant bleiben und künftiger Dienstzeitaufwand nur noch in geringfügigem Maße anfallen wird, da nur noch wenige aktive MitarbeiterInnen mit Pensionsanspruch verbleiben. Neue Pensionszusagen werden seit vielen Jahren nicht mehr gewährt.

Weiterhin sind Gesellschaften des Gewobag-Konzerns Mitglieder der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). VBL ist eine Anstalt öffentlichen Rechts, die für MitarbeiterInnen öffentlicher Körperschaften sowie bestimmter juristischer Personen des Privatrechts eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Aufgrund der bestehenden Satzung und Regelungen ist die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder als leistungsorientierter Plan zu klassifizieren, der durch mehrere Träger finanziert wird („Multi-Employer Defined Benefit Plan“). Entsprechend IAS 19.34(a) werden die über die VBL gewährten Zusagen jedoch als beitragsorientierter Plan bilanziert, da eine Berechnung nicht möglich ist. Bei einem Austritt der Gewobag aus der VBL könnten Zahlungsansprüche seitens der VBL erwachsen. Nach derzeitiger Einschätzung tritt eine solche Verpflichtung nicht ein.

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

## 15. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Haftungsrisiken aus Zusagen für Altersversorgung über die BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V.	4.433	8.347
Prozesskosten	1.867	1.251
Erschließungskosten	523	523
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>6.823</b>	<b>10.121</b>
<b>Langfristig</b>	<b>4.956</b>	<b>8.870</b>
<b>Kurzfristig</b>	<b>1.867</b>	<b>1.251</b>

Aufgrund einer bestehenden Unterdeckung aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber MitarbeiterInnen, wurde eine entsprechende Rückstellung gebildet. Die Verwaltung des Deckungsvermögens zur Auszahlung dieser Leistungszusagen erfolgt durch einen Versorgungsträger. Im Geschäftsjahr erfolgte ein Wechsel des Versorgungsträgers zur BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V. (BuBI), von den ehemaligen Versorgungsträgern Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung e. V. (ufba) sowie dem Unterstützungsverein deutscher Immobilienwirtschaft e. V. (ubbw). Bestehende und neu erworbene Altersversorgungsansprüche wurden durch den neuen Versorgungsträger, ebenso wie das vorhandene Deckungsvermögen, vollständig übernommen.

Zur Ermittlung der Rückstellung wurde ein versicherungsmathematisches Gutachten durch einen externen Gutachter beauftragt. Die Bewertung erfolgte nach der Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) und berücksichtigt alle künftigen Vorsorgeleistungen, die zum Bilanzstichtag bestehen. Die barwertig abgezinsten einzelvertraglich bestehenden Versorgungsverpflichtungen wurden dem aktuellen Zeitwert des Deckungsvermögens gegenübergestellt. Der das Deckungsvermögen übersteigende Fehlbetrag repräsentiert die Unterdeckung.

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

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Angaben in T €	01.01.2020	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Verzinsung	31.12.2020
Haftungsrisiken aus Zusagen für Altersversorgung über die ufba	8.347	0	-3.914	0	0	4.433
Prozesskosten	1.251	0	-2	618	0	1.868
Erschließungskosten	523	0	0	0	0	523
	<b>10.121</b>	<b>0</b>	<b>-3.916</b>	<b>618</b>	<b>0</b>	<b>6.823</b>

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

## 16. Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen ausschließlich Zinsswaps in Euro zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen. Am Bilanzstichtag betrug das aus den Zinsswaps resultierende nominelle Sicherungsvolumen 119,8 Mio. € (Vorjahr: 120,0 Mio. €). Die Laufzeit der Derivate endet im Einklang mit den zugrundeliegenden Kreditgeschäften zwischen 2031 und 2039.

Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps haben sich wie folgt entwickelt:

Art	Laufzeit bis	Nominalwert in T €	beizulegender Zeitwert in T €			
			31.12.2020		31.12.2019	
			Positiv	Negativ	Positiv	Negativ
Zinsswap	Juni 2031	45.000	-	-11.846	-	-10.825
Zinsswap	August 2037	39.000	-	-10.549	-	-9.156
Zinsswap	Juni 2038	13.814	-	-4.777	-	-4.038
Zinsswap	März 2039	22.000	-	-8.892	-	-7.373
		119.814	0	-36.064	0	-31.393

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

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

Fair Value in T €	31.12.2020			31.12.2019		
	Buchwert	+50 bp	-50 bp	Buchwert	+50 bp	-50 bp
Zinsswaps	-36.064	-28.751	-43.892	-31.393	-23.832	-39.513

Die Zahlungsabflüsse aus den Zinsswaps werden weit überwiegend nach mehr als einem Jahr erfolgen. Der kurzfristige Anteil beträgt ca. 3 Mio. €.

## 17. Verbindlichkeiten und sonstige Schulden

Die Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Abgegrenzte Schulden	23.540	21.529
Passive Rechnungsabgrenzung <sup>1</sup>	10.103	60.823
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.547	13.118
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.450	12.350
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	7.097	7.486
Garantiedividenden an nicht beherrschende Anteile	6.594	0
Sonstige Schulden <sup>1</sup>	31.407	115.331
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	184	184
<b>Verbindlichkeiten und sonstige Schulden<sup>1</sup></b>	<b>106.922</b>	<b>230.820</b>
<b>Langfristig</b>	<b>18.158</b>	<b>59.044</b>
<b>Kurzfristig</b>	<b>88.763</b>	<b>171.777</b>

1) Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.42 f. (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss“)

Bei den abgegrenzten Schulden steht die Verbindlichkeit dem Grunde nach fest, es bestehen lediglich unwesentliche Restunsicherheiten hinsichtlich Höhe und Zeitpunkt. Dies betrifft zu einem wesentlichen Teil ausstehende Rechnungen (Betriebskosten und Instandhaltung) von 10,9 Mio. €.

Im Jahr 2019 und 2020 wurden für den Erwerb von vier Wohnblöcken (C-Nord, C-Süd, D-Nord, F-Nord) in der Karl-Marx-Allee im Rahmen von zwei Betrauungsakten Zuschüsse von insgesamt 53,8 Mio. € vom Land Berlin gewährt, die im Vorjahr im passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen wurden und in 2020 mit den Anschaffungskosten der bezuschussten Objekte verrechnet wurden.

Der Rückgang der sonstigen Schulden resultiert überwiegend aus der Zahlung fällig gewordener Kaufpreiszahlungen, unter anderem für den Asset Deal „Karl-Marx-Allee“. Die sonstigen Schulden beinhalten per 31.12.2020 überwiegend noch nicht fällige Kaufpreiszahlungen bzw. Kaufpreiseinbehalte für Asset- und Share-Deals in Höhe von 25,4 Mio. €.

## 18. Steuerschulden

Die kurzfristigen Steuerschulden von 6,9 Mio. € betreffen Gewerbe- und Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag.

## 19. Latente Steuern

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

Angaben in T €	31.12.2020		31.12.2019	
	Aktivisch	Passivisch	Aktivisch	Passivisch
Immobilienvermögen	0	-1.586.195	0	-1.351.819
Sachanlagen	0	-27.063	0	-26.054
Übrige Vermögenswerte	45	0	75	0
Finanzverbindlichkeiten	0	-1.818	0	-1.723
Leasingverbindlichkeiten	34.983	0	31.184	0
Pensionsrückstellungen	3.167	0	3.556	0
Sonstige Rückstellungen	1.338	0	2.519	0
Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	10.882	0	9.473	0
Körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche Verlustvorträge sowie Zinsvorträge	225.488	0	313.937	0
<b>Angesetzte latente Steuern vor Saldierung</b>	<b>275.903</b>	<b>-1.615.076</b>	<b>360.745</b>	<b>-1.379.596</b>
<b>Saldierter Bilanzansatz</b>		<b>-1.339.172</b>		<b>-1.018.851</b>

Es wurden aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen bei Leasingverbindlichkeiten angesetzt, bei denen das korrespondierende Right-of-Use Asset in den Anwendungsbereich des IAS 40 (7.429 T €) bzw. in den Anwendungsbereich des IFRS 16 (27.554 T €) fällt. Die passiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen bei Right-of-Use Assets innerhalb des Bilanzpostens Immobilienvermögen betragen -9.915 T €.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag auf Werthaltigkeit überprüft. Nicht angesetzte steuerliche Verlustvorträge aufgrund steuerlicher Organschaft bestehen in Höhe von 459.241 T € für Körperschaftsteuer und in Höhe von 184.917 T € für Gewerbesteuer.

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

Der Anstieg der passiven latenten Steuern für Immobilien im Geschäftsjahr 2020 resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und dem Wegfall nicht mehr ansetzbarer steuerlicher Verlustvorträge.

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

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionen sowie die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte werden ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst. Die Veränderung der daraus entstandenen ergebnisneutral erfassten latenten Steueransprüche betrug im Geschäftsjahr 1,4 Mio. € (Vorjahr: 3,7 Mio. €). Alle übrigen Veränderungen der latenten Steuern wurden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Es bestehen gemäß IAS 12.15(b) nicht berücksichtigte passive temporäre Differenzen von 761,3 Mio. € (Vorjahr: 694,9 Mio. €).

Weiterhin bestehen temporäre Differenzen bei Tochterunternehmen in Höhe von 124 Mio. € (Vorjahr: 110 Mio. €), die gemäß IAS 12.39 nicht berücksichtigt sind, da nicht beabsichtigt ist, Anteile zu veräußern oder Ausschüttungen vorzunehmen. Die Gewobag ist in der Lage, den zeitlichen Verlauf der Auflösung der temporären Differenz zu steuern. Bei einer Ausschüttung oder Veräußerung der Tochtergesellschaften würden 5 Prozent der ausgeschütteten Beträge oder der Veräußerungsgewinne der Besteuerung unterliegen, woraus sich in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde.

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

## E Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2020	2019
Sollmieten	380.791	329.306
Betriebskosten	169.073	142.613
Zuschüsse	1.452	1.621
Sonstiges	1.098	1.113
<b>Summe</b>	<b>552.415</b>	<b>474.653</b>
Erlösschmälerungen	-19.259	-13.756
<b>Erlöse Vermietung und Betriebskosten</b>	<b>533.156</b>	<b>460.897</b>

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

## 2. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungsbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2020	2019
Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	81.499	71.016
Personalaufwand <sup>1</sup>	23.652	21.075
Aufwendungen für Betriebskosten	171.366	149.257
Sonstige Kosten	6.497	6.635
<b>Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungsbewirtschaftung<sup>1</sup></b>	<b>283.014</b>	<b>247.984</b>

1) Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.42 f. (siehe Kapitel A.5 „Korrekturen im Konzernabschluss“)

## 3. Ergebnis aus dem Verkauf

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

Das höhere Verkaufsergebnis resultiert überwiegend aus dem Verkauf eines Grundstücks, das nicht zu Wohnzwecken bebaut werden darf.

## 4. Ergebnis aus sonstigen Leistungen

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

## 5. Angaben zu IFRS 15 und IFRS 16

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

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

## Geschäftsjahr 2020

Angaben in T €	Wohnungs- bewirtschaftung	Verkauf	Sonstiges	Summe
<b>Erlöse gemäß IFRS 16</b>				
Mieten und Pachten	364.083	-	-	364.083
Betriebskosten	24.044	-	-	24.044
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>388.127</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>388.127</b>
<b>Erlöse gemäß IAS 40</b>				
Verkauf von Immobilien	-	39.725	-	39.725
<b>Erlöse gemäß IFRS 15</b>				
Betriebskosten (zeitraumbezogen)	145.029	-	-	145.029
Sonstige Verträge mit KundInnen (zeitraumbezogen)	-	-	5.010	5.010
<b>Erlöse aus Verträgen mit KundInnen</b>	<b>145.029</b>	<b>0</b>	<b>5.010</b>	<b>150.039</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>533.156</b>	<b>39.725</b>	<b>5.010</b>	<b>577.892</b>

## Geschäftsjahr 2019

Angaben in T €	Wohnungs- bewirtschaftung	Verkauf	Sonstiges	Summe
<b>Erlöse gemäß IFRS 16</b>				
Mieten und Pachten	318.283	-	-	318.283
Betriebskosten	20.984	-	-	20.984
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>339.267</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>339.267</b>
<b>Erlöse gemäß IAS 40</b>				
Verkauf von Immobilien	-	176	-	176
<b>Erlöse gemäß IFRS 15</b>				
Betriebskosten (zeitraumbezogen)	121.629	-	-	121.629
Sonstige Verträge mit KundInnen (zeitraumbezogen)	-	-	4.815	4.815
<b>Erlöse aus Verträgen mit KundInnen</b>	<b>121.629</b>	<b>0</b>	<b>4.815</b>	<b>126.444</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>460.897</b>	<b>176</b>	<b>4.815</b>	<b>465.887</b>

## 6. Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2020	2019
<b>Personalkosten</b>	<b>22.534</b>	<b>26.573</b>
Rechts- und Beratungskosten	8.731	9.447
Kosten der angemieteten Geschäftsräume	2.439	3.095
Porto, Telekommunikation & EDV	5.644	4.997
Werbekosten	1.717	2.929
Büro- und Reisekosten	1.050	990
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	824	495
Versicherungen	408	333
Sonstige	2.133	1.874
<b>Sachkosten</b>	<b>22.946</b>	<b>24.160</b>
<b>Verwaltungskosten</b>	<b>45.480</b>	<b>50.733</b>

Der Rückgang der allgemeinen Verwaltungskosten resultiert aus gesunkenen Rückstellungen für Haftungsrisiken aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen (siehe Abschnitt D.15 „Sonstige Rückstellungen“) sowie geringeren Werbekosten. Die Ausbaurückstellungen für die Konzernzentrale der Gewobag sind im Geschäftsjahr geringer ausgefallen, weshalb sich die sonstigen Kosten für angemietete Geschäftsräume im Jahresvergleich reduziert haben.

## 7. Sonstige Steuern

Der sonstige Steueraufwand resultiert überwiegend aus nicht aktivierungsfähigen Grunderwerbsteuern im Zusammenhang mit dem Erwerb von immobilienhaltenden Gesellschaften.

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

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet. Der Buchwert der Investment Properties entspricht somit ihrem beizulegenden Zeitwert. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung führte im Geschäftsjahr 2020 saldiert zu einem positiven Ergebnis von 697,7 Mio. € (Vorjahr: 539,7 Mio. €).

## 9. Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2020	2019
Laufende Zinsen (einschließlich Zahlungen aus Zinsswaps)	83.250	63.246
Ausgleichszahlungen/Garantiedividende an nicht beherrschende Anteilseigner	3.200	0
Zinsaufwand Leasing	2.309	2.238
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Rückstellungen	282	467
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>89.041</b>	<b>65.950</b>

## 10. Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen

Der Anstieg des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen von 5,8 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €) resultiert überwiegend aus der Liquidation von Fondsbeteiligungen, deren Immobilien zuvor von der Gewobag angekauft wurden. Darüber hinaus wurden höhere Zinserträge aus ausgegebenen Darlehen im Geschäftsjahr erzielt.

## 11. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2020	2019
Latente Steuern	321.725	175.966
Laufende Ertragsteuern	1.322	3.618
Aperiodische Ertragsteuern	-741	-92
<b>Ertragsteuern</b>	<b>322.306</b>	<b>179.492</b>

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2020 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer 30,175 Prozent (Vorjahr: 30,175 Prozent).

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

Angaben in Mio. €	2020	2019
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>817</b>	<b>576</b>
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz 30,175 %)	247	174
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und Zinsvorträge	80	0
Periodenfremde Ertragsteuern	-1	0
Sonstige Effekte	-4	5
<b>Effektiver Steueraufwand</b>	<b>322</b>	<b>179</b>
<b>Effektiver Steuersatz</b>	<b>39,4 %</b>	<b>31,2 %</b>

Der effektive Steueraufwand lag in 2020 aufgrund des Wegfalls der Berücksichtigung steuerlicher Verlustvorträge von zwei Tochtergesellschaften über dem erwarteten Steueraufwand. Hintergrund ist die Einbeziehung dieser Tochtergesellschaften in den ertragsteuerlichen Organkreis der Gewobag ab 2020.

## F Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

Die flüssigen Mittel des Konzerns umfassen zum 31. Dezember 2020 174,8 Mio. € (Vorjahr: 242,5 Mio. €).

Im Berichtsjahr wurden vier Gesellschaften im Rahmen von Share-Deals erworben. Als Kaufpreis, welcher vollständig aus Zahlungsmitteln bestand, wurden insgesamt 134,3 Mio. € gezahlt. Der Bestand der übernommenen flüssigen Mittel zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung betrug in Summe 3,0 Mio. €. Als wesentlicher Vermögenswert wurden bei allen Gesellschaften Immobilien im Wert von insgesamt 130,2 Mio. € übernommen. Sofern bei den übernommenen Gesellschaften zuvor wesentliche Finanzverbindlichkeiten bzw. Verbindlichkeiten oder sonstige Schulden gegenüber Dritten bestanden, wurden diese im Rahmen des Ankaufs durch konzerninterne Darlehen abgelöst.

Angaben über die Änderungen der Finanzverbindlichkeiten gemäß IAS 7:

Angaben in Mio. €	Anfangs- bestand	Zahlungs- wirksame Änderungen	Änderungen des Konsolidierungs- kreises	Änderungen des Zeitwerts	Aufzinsungen und Zins- abgrenzungen	End- bestand
Finanzverbindlichkeiten	4.356,70	313	-	-	11,2	4.680,90
Derivative						
Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	31,4	-3,2	-	7,9	-	36,1
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	230,8	-130,5	-	-	-	100,3

## G Sonstige Angaben

### 1. Finanzrisikomanagement

#### **Grundsätze des Risikomanagements**

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

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

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

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

#### **Derivative Finanzinstrumente**

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

Die Eckdaten der vereinbarten Zinsswaps sind in Abschnitt D.16 im Detail dargestellt. Die Restlaufzeiten liegen zwischen 11 und 19 Jahren. Die Zinszahlungen aus den Swaps betragen im Geschäftsjahr 2020 3,2 Mio. € (Vorjahr: 3,4 Mio. €). Nach der aktuellen Zinsstruktur würden Zahlungen in den kommenden Jahren in ähnlicher Höhe anfallen und sich mittelfristig verringern.

## Liquiditätsrisiko

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

Es besteht eine unverbindliche Bereitwilligkeitserklärung eines Kreditinstituts für eine unbesicherte „Bridgefinanzierung“ von bis zu 100 Mio. € für Ankäufe und zur Vorfinanzierung von Neubaumaßnahmen.

Mit der ING Bank ist am 9. Juni 2020 ein revolvingender – bisher nicht in Anspruch genommener – Kreditrahmenvertrag (Laufzeit bis 31.12.2021) über 200 Mio. € abgeschlossen worden, über den die Gewobag Darlehen mit einer Laufzeit von bis zu sechs Monaten abrufen kann.

Seit 2017 besteht die Möglichkeit, Geldhandel mit der Europäischen Investitionsbank zu betreiben. Die Gewobag kann sich damit kurzfristig für bis zu sechs Monate Geld zu äußerst günstigen Konditionen leihen. Ende 2020 betrug das Volumen bei dieser Finanzierungsform insgesamt 90 Mio. €.

Darüber hinaus wurde 2019 ein Commercial-Paper-Programm mit einem Emissionsvolumen von über 500 Mio. € aufgelegt. Dabei hat die Gewobag die Möglichkeit, einzelne Commercial Papers mit einer Laufzeit von unter einem Jahr zu emittieren. Zum Abschlussstichtag sind Commercial Papers in Höhe von 125 Mio. € ausstehend. Die genannten Maßnahmen tragen insgesamt dazu bei, die teureren Kreditlinien zu schonen.

## Marktrisiko

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

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

## Zinsbedingte Cashflow Risiken

Veränderungen an den Zins- und Währungsmärkten wirken sich unmittelbar auf die variabel verzinsten Darlehen aus. Aktuell ist das Zinsniveau auch im variablen Bereich sehr niedrig. Dies trägt zur Reduzierung der Kapitalkosten bei. Die Darlehensverbindlichkeiten sind zu rund 95 Prozent fest verzinslich beziehungsweise über Zinssicherungsgeschäfte gesichert und zu rund 5 Prozent variabel verzinslich. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,70 Prozent. Dadurch wirken sich steigende Zinsen nur in geringem Maße auf das Kreditportfolio der Gewobag aus. Für den Zinsaufwand wird im Rahmen der Planung eine Steigerung unterstellt. Hintergrund ist eine vorsichtige Bewertung der künftigen Prolongations- sowie Neukonditionen, die sich an den historischen Langfristzinsen orientieren.

Bei den variabel verzinslichen Darlehen ohne Sicherungsbeziehung hätte eine Veränderung des Zinssatzes um +50 BP bzw. -50 BP zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg um 1.082 T € (Vorjahr: 876 T €) bzw. einer Verringerung des Zinsaufwands um -1.235 T € (Vorjahr: -832 T €) geführt.

## Ausfall- und Kreditrisiko

Unter dem Ausfall- beziehungsweise Kreditrisiko versteht man das Risiko eines Verlusts für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Risiken ergeben sich insbesondere für Forderungen gegen MieterInnen und werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert sowie durch Mietkautionen (Bestand am 31. Dezember 2020: 57,6 Mio. €) abgesichert. Im operativen Geschäft werden die damit verbundenen Ausfallrisiken anhand der Altersstruktur der Forderungen überwacht und durch Einzelwertberichtigungen und pauschalierte Einzelwertberichtigungen korrigiert. Zum Bilanzstichtag wurden demnach auf alle überfälligen Forderungen Wertberichtigungen gebildet, sodass das maximale Ausfallrisiko dem Buchwert entspricht. Bei den Forderungen aus Vermietung wurden zusätzlich Wertberichtigungen auf Portfoliobasis für erwartete Forderungsausfälle in der Zukunft gebildet.

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

## Rating

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

Zusätzlich ist der Konzern bestrebt, seine Finanzierungsbasis laufend zu verbreitern. Zu diesem Zweck verfügt die Gewobag seit dem Jahr 2015 über langfristige Emittentenratings der beiden Ratingagenturen Moody's und Standard & Poor's (S&P). Zusätzlich wurde die Ratingagentur Fitch im Jahr 2020 mit einer Ratingbewertung beauftragt. Die Emittentenratings erleichtern den Zugang zu den Kapitalmärkten und stellen daher ein wichtiges Element der Finanzierungssicherheit der Gewobag dar.

Moody's stuft die Gewobag mit einem Rating von A2 (Ausblick stabil) und S&P mit A (Ausblick stabil) ein. Das Rating von Fitch wurde im Januar 2021 mit A (Ausblick stabil) veröffentlicht. Auf Basis der erteilten Ratings ist der Gewobag-Konzern in der Lage, auch unbesicherte Unternehmens- und Projektfinanzierungen zu sehr günstigen Konditionen aufzunehmen. Zur Struktur und Zusammensetzung der unbesicherten Finanzinstrumente wird auf das Kapitel E.12 „Finanzverbindlichkeiten – Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibung“ verwiesen.

## Kapitalsteuerung

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

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital	5.577.368	5.083.491
/ Bilanzsumme <sup>1</sup>	11.896.525	10.866.481
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>46,9 %</b>	<b>46,8 %</b>
Finanzverbindlichkeiten	4.680.936	4.356.719
Flüssige Mittel <sup>1</sup>	-174.772	-242.458
Bausparguthaben	0	-14.517
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.506.164</b>	<b>4.099.744</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	11.401.377	10.267.484
abzüglich des Fair Value für Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken	-32.859	-20.047
Zur Veräußerung vorgesehene Immobilien	0	5.600
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>11.368.518</b>	<b>10.253.036</b>
<b>Loan-to-Value Ratio</b>	<b>39,6 %</b>	<b>40,0 %</b>
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Zu- und Abschreibungen (EBITDA) <sup>2</sup>	211.756	163.294
/ Zinsaufwendungen <sup>3</sup>	80.714	63.246
<b>Interest Coverage Ratio</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>

1) Erfolgsneutrale Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.42 f. (siehe Kapitel A.5 „Korrekturen im Konzernabschluss“)

2) Vorjahresangabe: EBITDA ohne Grunderwerbsteuer für Erwerb von Einzelgesellschaften der ADO Properties S.A.

3) Bereinigt um Verwarentgelte (Strafzinsen auf Guthaben) und Vorfälligkeitsentschädigungen

## 2. Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

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

In der Bilanz des Geschäftsjahres 2020 wurden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 167,7 Mio. € (Vorjahr: 157,0 Mio. €) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen von 174,8 Mio. € (Vorjahr: 164,5 Mio. €) verrechnet. Die sich ergebende Gesamtnettogröße von 7,1 Mio. € (Vorjahr: 7,5 Mio. €) ist als Verbindlichkeit aus nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

### 3. Zusatzangaben zu den Finanzinstrumenten

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

31.12.2020

Angaben in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	20,6	20,6	-	-	-	20,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	AC	23,9	23,9	-	0,7	-	24,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	AC	174,8	174,8	-	-	-	174,8
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>		<b>219,2</b>	<b>219,2</b>	<b>-</b>	<b>0,7</b>	<b>-</b>	<b>219,9</b>
Finanzverbind- lichkeiten	AC	4.680,90	5.227,80	-	-	-	4.680,90
Verbindlichkeiten aus Leasing	n.a.	-	-	-	-	115,9	115,9
Derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps)	n.a.	-	-	36,1	-	-	36,1
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	AC	94,4	94,4	-	12,5	-	106,9
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>		<b>4.775,30</b>	<b>5.322,10</b>	<b>36,1</b>	<b>12,5</b>	<b>115,9</b>	<b>4.939,90</b>

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)

FVTPL – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

Angaben in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	14,8	14,8	-	-	-	14,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	AC	82,3	82,3	-	2	-	84,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente <sup>1</sup>	AC	242,5	242,5	-	-	-	242,5
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>		<b>339,6</b>	<b>339,6</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>341,5</b>
Finanzverbind- lichkeiten	AC	4.356,70	4.571,70	-	-	-	4.356,70
Verbindlichkeiten aus Leasing	n.a.	-	-	-	-	103,3	103,3
Derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps)	n.a.	-	-	31,4	-	-	31,4
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden <sup>1</sup>	AC	168,8	168,2	-	62,1	-	230,8
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>		<b>4.525,50</b>	<b>4.739,80</b>	<b>31,4</b>	<b>62,1</b>	<b>103,3</b>	<b>4.722,30</b>

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)

FVTPL – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

1) Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.42 f. (siehe Kapitel A.5 „Korrekturen im Konzernabschluss“)

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

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

Die Gewobag hält Beteiligungen, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden und bei denen kein maßgeblicher Einfluss auf die Geschäftsführung besteht. Diese Eigenkapitalinstrumente der Klasse sonstige finanzielle Vermögenswerte werden aufgrund der Rechtsform der Beteiligungen (KG oder GbR) der Kategorie „FVTPL“ zugeordnet. Die Folgebewertung muss bei diesen finanziellen Vermögenswerten grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert erfolgen, jedoch ergeben sich nach derzeitiger Beurteilung keine wesentlichen Abweichungen zwischen den Anschaffungskosten und den anteiligen beizulegenden Zeitwerten.

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

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

Die Ermittlung der Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für Zwecke der Bewertung oder der erläuternden Anhangangabe erfolgte grundsätzlich auf Basis der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie. Die Ermittlung der Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten mit Sicherungsbeziehung erfolgte auf Basis von anerkannten Bewertungsverfahren, unter Verwendung von beobachtbaren Marktparametern (Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie).

## H Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

### 1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die Beteiligungsunternehmen in der Rechtsform der GbR besteht eine unbeschränkte Haftung für deren Verpflichtungen. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaften wird keine Inanspruchnahme erwartet.

Es bestehen Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten von 287,5 T € für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke. Das Bausparguthaben der Gewobag WB in Höhe von 14,5 Mio. € ist im Geschäftsjahr ausgezahlt worden.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücksareals in Groß Glienicke bestehen als Fälligkeitsvoraussetzungen für den Kaufpreis Erschließungsverpflichtungen der Gewobag mit voraussichtlichen Kosten abgezinst von 523 T €.

Es bestehen für aktivierungsfähige Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 144,9 Mio. €. In Bezug auf finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen wird auf das Kapitel E.13 „Leasingverhältnisse“ verwiesen.

Für diverse Projektentwicklungen für die eigene Bestandserweiterung bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 1.512 Mio. €.

### 2. ArbeitnehmerInnen

Im Gewobag-Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 722 MitarbeiterInnen (Vorjahr: 691 MitarbeiterInnen) beschäftigt:

MitarbeiterInnen Gewobag-Konzern	31.12.2020	31.12.2019
<b>Gesamt am 31.12.</b>	<b>735</b>	<b>713</b>
davon Angestellte	665	635
davon Auszubildende/PraktikantInnen	31	34
davon ruhend (Elternzeit und EU-Rente)	12	15
<b>Personaldurchschnitt im Geschäftsjahr</b>	<b>722</b>	<b>691</b>

### 3. Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Im Berichtsjahr sind auf Konzernebene folgende Aufwendungen entstanden:

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Abschlussprüfungsleistungen	231	263
Andere Bestätigungsleistungen	12	44
Steuerberatungsleistungen	0	6
Sonstige Leistungen	56	55
<b>Im Aufwand erfasstes Gesamthonorar</b>	<b>299</b>	<b>368</b>

### 4. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Gewobag AG ist das Mutterunternehmen des Gewobag-Konzerns. Die in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen sind als nahestehende Unternehmen zu betrachten.

Die wesentlichste Transaktion zwischen nahestehenden Unternehmen erfolgte zwischen den Tochterunternehmen Gewobag WB bzw. Gewobag PB und der BERLETAS als einziges Gemeinschaftsunternehmen. Hintergrund sind Ausgleichszahlungen von insgesamt 3,2 Mio. €, die aufgrund von neu abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen an die BERLETAS gezahlt wurden.

Das Land Berlin als alleiniger Aktionär ist eine nahestehende Person der Gewobag. Unmittelbare vertragliche Beziehungen zum Land Berlin bestehen aus:

- a) Vermietungen an das Land Berlin bzw. an Berliner Bezirke. Die Jahresnettokaltmiete aller in diesem Zusammenhang bestehenden Mietverträge beträgt in Summe 6,7 Mio. €,
- b) der Einbringung von vier Grundstücken mit Nutzen-/Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2020 mit einem Einbringungswert von insgesamt 1,8 Mio. €,
- c) dem Erwerb von Grundstücken im Rahmen bezirklicher Vorkaufsrechte des Landes Berlin. Im Geschäftsjahr wurden in diesem Zusammenhang vier Grundstücke erworben für einen Kaufpreis von insgesamt 13,7 Mio. €. Im Zusammenhang mit derartigen Erwerben in 2020 und Vorjahren leistete das Land Berlin als Einlage in die Kapitalrücklage Zahlungen von 6,5 Mio. €,
- d) der Vereinbarung und Entgegennahme von Zuschüssen, teilweise in Form von Betrauungsakten. Letztere regeln Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI), die kraft eines öffentlichen Hoheitsakts auf die Gewobag übertragen wurden. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Zuschüsse in Höhe von 1,3 Mio. € an die Gewobag gezahlt. Darüber hinaus wurden im Rahmen von zwei Betrauungsakten im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 6,7 Mio. € an die Gewobag gewährt (Vorjahr: 47,1 Mio. €).

Die vertraglichen Beziehungen wurden teilweise bereits in den Vorjahren vereinbart.

## 5. Mitglieder des Vorstands der Gewobag (Muttergesellschaft)

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

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr folgende Bezüge und Nebenleistungen:

Angaben für 2020 in T €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	170	170
Sonderzahlungen für das Jahr 2020	70	70
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	34	34
Geldwerte Vorteile	8	9
<b>Bezüge</b>	<b>282</b>	<b>282</b>
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	5	5
<b>Gesamt</b>	<b>287</b>	<b>287</b>

Angaben für 2019 in T €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	170	170
Sonderzahlungen für das Jahr 2019	70	70
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	34	33
Geldwerte Vorteile	9	9
<b>Bezüge</b>	<b>283</b>	<b>282</b>
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	5	5
<b>Gesamt</b>	<b>288</b>	<b>287</b>

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern der Gewobag und ihrer 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 €.

## 6. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind und waren:

Name	Beruf	Vergütung in €	
Anke Brummer-Kohler	Vorsitzende Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Wohnen, Baurecht a. D.	Feste Vergütung inkl. USt	9.635
Sebastian Scheel (bis 01.10.2020)	Stellvertretender Vorsitzender Staatssekretär für Wohnen bei der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Berlin	Feste Vergütung	5.175
Wenke Christoph (seit 01.10.2020)	Stellvertretende Vorsitzende Staatssekretärin für Wohnen bei der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Berlin	Feste Vergütung	1.478
Dorette König	Geschäftsführerin ADAC Berlin- Brandenburg e. V.	Feste Vergütung	6.480
Rolf-Dieter Schippers (bis 31.01.2021)	Referatsleiter Beteiligungsmanagement IB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Finanzen, Berlin	Feste Vergütung	4.900
Carla Dietrich	Verdi, ArbeitnehmerInnenvertreterin Gewerkschaftssekretärin ver.di Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft – Landesbezirk Berlin- Brandenburg	Feste Vergütung	4.900
Kerstin Mieth	Referatsleiterin im Ministerium für Soziales, Integration und Gleichstellung; Schwerin	Feste Vergütung inkl. USt	5.758
Jean Lukoschat	ArbeitnehmerInnenvertreter Angestellter/Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	4.900
Olaf Kleindienst	ArbeitnehmerInnenvertreter Kfm. Angestellter der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	4.900
Klemens Witte	Vertreter des Mieterrats Politologe und Wirtschaftswissenschaftler	Feste Vergütung	4.900

Außerdem nahm Frau Heike Strehlau als Gast des Mieterrats 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.

## 7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurden von der Gewobag folgende Immobilien erworben, deren Nutzen- und Lastenwechsel erst im Jahr 2021 erfolgen:

<b>Asset Deal</b>	<b>Tag der Beurkundung</b>	<b>Kaufpreis in €</b>
Reinickendorfer Str. 110	20. Mai 20	4.000.000,00
Franz-Künstler-Str. 2	27. Nov 20	21.500.000,00
Fröbelstr. 15	18. Dez 20	32.900.000,00
Otisstr. 50	23. Dez 20	15.000.000,00

Weiterhin erhält die Gewobag mit Zusage vom 11.02.2021 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.

## 8. Corporate Governance

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

Berlin, 12. April 2021

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



**Snezana Michaelis**  
Vorstand



**Markus Terboven**  
Vorstand

## Anlage 1 zum Konzernanhang

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

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag</b>	
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Treuconsult Immobilien GmbH, 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	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
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH, Berlin*	40,0
ZS/Gewobag Landsberger Allee GmbH, Berlin*	40,0
ZS/Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH, Berlin*	40,0
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Zossen*	40,0
Notos / Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH, Zossen*	40,0
BLB Projekt 12 S.à r.l., Luxemburg*	40,0
BLB Projekt 26 S.à r.l.; Luxemburg*	40,0
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin*	40,0
Treucon/Gewobag Projekt Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG, Berlin*	40,0
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG, Berlin*	40,0
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG, Bremen*	40,0
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	8,9

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

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %
<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	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

Darüber hinaus besitzt die Gewobag nachfolgende mittelbare Beteiligungen sowie unmittelbare Beteiligungen. Bei der BERLETAS handelt es sich um ein Gemeinschaftsunternehmen nach IAS 28 (siehe Anhangangabe D.4). Die übrigen Beteiligungen werden in der Konzernbilanz unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. Die Beteiligungsbuchwerte entsprechen im Wesentlichen dem anteiligen Fair Value der Beteiligungsgesellschaften.

Name und Sitz	Beteiligung in %
<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

## Kleinstbeteiligungen an folgenden Immobilienfonds:

	Buchwert in T €	Beteiligung in %
UNUS Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Beusselstr. KG, Berlin <sup>1</sup>	1.701	100,0
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG, Berlin <sup>1</sup>	3.321	64,7
Plata Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Platanenallee 32 KG, Berlin <sup>1</sup>	1.112	58,3
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG, Berlin <sup>2</sup>	574	35,5
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Bauträger KG, Berlin <sup>2</sup>	1.486	22,8
Fasanenstr. 6 Wohnbau KG „FAKA“ Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin <sup>2</sup>	1.148	22,5
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

1) Auf die Einbeziehung im Wege der Vollkonsolidierung wird aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet, da sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist.

2) Auf die Einbeziehung als assoziiertes Unternehmen wurde wegen untergeordneter Bedeutung verzichtet.

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

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

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

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

### Mittelbare Beteiligungen der Gewobag VB Vermögensverwaltungs- u. Betriebsgesellschaft mbH, Berlin

GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	2,3
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	0,3

# 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.