

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2021 (HGB)

## INHALT

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

## A Allgemeine Angaben

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

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

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte gemäß der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (in der Fassung vom 5. Juli 2021). Das gesetzlich vorgeschriebene Gliederungsschema für Jahresabschlüsse von Wohnungsbaugesellschaften ist beachtet worden.

## B Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der Gewobag werden neben der Muttergesellschaft alle Unternehmen (Tochterunternehmen) im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen, auf die die Gewobag unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, und sofern die Einbeziehung nicht nach § 296 HGB unterbleibt.

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

Das Geschäftsjahr aller vollkonsolidierten Gesellschaften ist das Kalenderjahr.

Aufstellung des Anteilsbesitzes des Gewobag-Konzerns gemäß § 313 Abs. 2 HGB zum 31.12.2021:

Gesellschaft	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
Gewobag ID Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH	Berlin	100,0
TREUCONSULT Immobilien GmbH	Berlin	100,0
UNUS Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Beusselstr. KG	Berlin	100,0 <sup>2)</sup>
Gerichtstr. 10-11 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG	Berlin	97,7
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 <sup>4)</sup>
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG	Berlin	89,2
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG	Berlin	86,9
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	Berlin	73,7 <sup>2)</sup>
Plata Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Platanenallee 32 KG	Berlin	62,8 <sup>2)</sup>
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.)	Berlin	52,1 <sup>2)</sup>
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 Grundstücksentwicklungs UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	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>
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm Zweite GmbH	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
TREUCON/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Str. GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
Interholmes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG	Bremen	40,0 <sup>1)</sup>
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	8,9 <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> Konsolidierung als Zweckgesellschaft gemäß § 290 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 HGB.

<sup>2)</sup> Keine Konsolidierung aufgrund von untergeordneter Bedeutung (§ 296 HGB), im Vorjahr erfolgte der Ausweis im Posten Beteiligungen.

<sup>3)</sup> Weitere 90 % der Anteile werden von der Gewobag WB gehalten.

<sup>4)</sup> Weitere 5,35 % der Anteile werden von der Gewobag EB und der Gewobag VB gehalten.

Gesellschaft	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
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG	Berlin	99,6
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR	Berlin	98,3
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG	Berlin	98,3
Pallaseum Wohnbauten KG	Berlin	92,0
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	90,0

Nachfolgende neu gegründete Gesellschaft ist in 2021 erstmals in den Konzernabschluss einbezogen worden:

Gesellschaft	Sitz	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
Gewobag ID - Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH	Berlin	02.06.2021

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

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung (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

Die BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin, hat im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von 2.798,3 T€ erzielt und weist danach ein Eigenkapital von 9.352 T€ aus. Unbeschränkt haftende Gesellschafterin ist die in den Konzernabschluss einbezogene TREUCONSULT Immobilien GmbH, Berlin.

Weiterhin bestehen die folgenden Kleinstbeteiligungen. Diese Anteile werden in der Konzernbilanz wie in den Einzelabschlüssen mit ihren Anschaffungskosten bzw. bei dauernder Wertminderung mit ihren niedrigeren beizulegenden Werten unter den Finanzanlagen ausgewiesen.

	Sitz	Buchwert der Beteiligung in T€	Beteiligung (in %)
<b>Kleinstbeteiligung an folgenden Fonds:</b>			
BETA Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien-Fonds-KG i.L. <sup>1)</sup>	Berlin	0	29,47
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Bauträger KG <sup>1)</sup>	Berlin	830	22,79
Fasanenstr. 6 Wohnbau KG „FAKA“ Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. i.L. <sup>1)</sup>	Berlin	1.158	23,62
Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG <sup>1)</sup>	Berlin	587	13,59
BETA Anlage-Fonds 1 GbR i.L.	Berlin	153	10,65
Aquis Zweite Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Hansastr. OHG	Berlin	1.070	3,57
BETA Siebente Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Ritterlandweg KG	Berlin	120	2,82
NBW Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Dennewitzplatz KG	Berlin	21	1,21
Grundstücksgesellschaft Elsenstr. 26 b.R.	Berlin	77	1,20
Metropole Berlin GmbH & Co. Wohnen in Charlottenburg KG	Berlin	34	1,14
ERGE Beuthstr. 22-24 GbR i.L.	Berlin	36	0,79
Grundstücksgesellschaft Berlin-Lichtenrade GbR i.L.	Berlin	15	0,19
Beta Sechste Beteiligungsgesellschaft f. Wohnungsbau mbH & Co. KG i.L.	Berlin	91	12,44

<sup>1)</sup> Auf die Einbeziehung als assoziiertes Unternehmen wurde nach § 311 Abs. 2 HGB wegen untergeordneter Bedeutung verzichtet.

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

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

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

Die BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V., an der rechtsformbedingt keine Beteiligung bestehen kann, ist eine Zweckgesellschaft gemäß § 290 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 HGB des Gewobag-Konzerns, die jedoch gemäß § 296 Abs. 2 HGB aufgrund von untergeordneter Bedeutung nicht konsolidiert wird.

## C Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

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

Auf Bewertungseffekte aus Konsolidierungsmaßnahmen werden gemäß § 306 HGB in der Konzernbilanz latente Steuern bilanziert. Die latenten Steuern werden organkreisbezogen ermittelt und mit den Differenzen gemäß § 274 HGB zusammengefasst.

## D Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

**Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige und ggf. außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert. In die Herstellungskosten werden die Einzelkosten sowie die zurechenbaren Material- und Fertigungsgemeinkosten einbezogen, nicht jedoch Verwaltungsgemeinkosten und Zinsen für Fremdkapital. Anteilige Personalkosten werden aufgrund der zunehmenden eigenen Bautätigkeit ab 2021 in die Herstellungskosten einbezogen und sind korrespondierend im Posten andere aktivierte Eigenleistungen in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** sind nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels der „Projected-Unit-Credit-Methode“ errechnet. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Im Berichtsjahr wird der von der Deutschen Bundesbank vorgegebene durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 1,87 Prozent (im Vorjahr: durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 2,31 Prozent) bei der Bewertung zugrunde gelegt, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanzergebnis berücksichtigt. Gehalts- und Rentenanpassungen sind mit 2,0 Prozent p. a. eingerechnet.

Bei mittelbaren Versorgungsverpflichtungen wurde der Fehlbetrag aus mittelbaren Versorgungsverpflichtungen passiviert, dies entspricht der Unterdeckung der Verpflichtungen der BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V. (Anwartschaftsbarwerte abzüglich Deckungsvermögen, das aus Ausleihungen und liquiden Mitteln besteht). Die Anwartschaftsbarwerte sind nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels Anwartschaftsbarwertverfahren („Projected-Unit-Credit-Methode“) errechnet. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Im Berichtsjahr wird der von der Deutschen Bundesbank vorgegebene durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre von 1,87 Prozent (im Vorjahr: durchschnittlicher Marktzins der vergangenen zehn Jahre von 2,31 Prozent) bei der Bewertung zugrunde gelegt, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Der Rententrend für lebenslange Rentenverpflichtungen wurde mit 2,0 Prozent eingerechnet. Eine Berücksichtigung des Gehaltstrends und der Fluktuation erfolgte auf Grundlage der bausteinartigen Versorgungszusage nicht.

Weiterhin ist die Gewobag Mitglied der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die VBL ist eine Anstalt öffentlichen Rechts, die für Mitarbeiter öffentlicher Körperschaften sowie bestimmter juristischer Personen des Privatrechts eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Aufgrund der bestehenden Satzung und Regelungen ist die VBL als leistungsorientierter Plan zu klassifizieren, der durch mehrere Träger finanziert wird. Jedoch werden die über die VBL gewährten Zusagen als beitragsorientierter Plan bilanziert, da eine Berechnung nicht möglich ist. Bei einem Austritt der Gewobag aus der VBL könnten Zahlungsansprüche seitens der VBL erwachsen. Derzeit gehen wir davon aus, dass eine solche Verpflichtung nicht eintritt. Im Jahr 2021 setzt sich der Beitrag zur VBL aus 6,45 Prozent allgemeiner Umlage und 2,5 Prozent Sanierungsbeitrag zusammen. Die Summe des VBL-pflichtigen Entgelts betrug bei der Gewobag im Jahr 2021 3.487 T€, vom Gesamtbeitrag von 312,7 T€ waren 87,1 T€ Sanierungsgeld.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** resultierte bisher aus Zahlungen für die Einräumung von Erbbaurechten, die anteilig über die Laufzeit des jeweiligen Erbbaurechts aufgelöst werden. Weiterhin enthält der Posten nicht rückzahlbare Zuschüsse als Bestandteil der Förderdarlehen mit Mietpreisbindung. Die Auflösung erfolgt über den Zeitraum der Mietpreisbindung. Es bestehen weiterhin Zuschüsse des Landes Berlin für den Kauf von Wohnungen in der Karl-Marx-Allee gemäß Betrauungsakten vom 11. Juli 2019 und vom 20. Dezember 2019, deren Auflösung bei erwartungsgemäßer Entwicklung über die Laufzeit des Betrauungsakts vorgesehen ist.

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

Für die Ermittlung der **latenten Steuern** nach § 298 i.V.m. § 274 HGB wurden alle Tochterunternehmen einbezogen. Die ermittelten steuerlichen Latenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen und aus Bewertungsunterschieden bei den Rückstellungen. Für 2021 lag der Steuersatz zur Berechnung der latenten Steuern bei 30,175 Prozent bzw. bei Gesellschaften, die die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung in Anspruch nehmen bei 15,825 Prozent. Wenn sich für den jeweiligen steuerlichen Organkreis ein aktiver Saldo an latenten Steuern ergibt, wird dieser gemäß dem Wahlrecht nicht aktiviert.

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

Abweichend vom Vorjahr werden aufgrund von Prozessanpassungen Instandhaltungsaufwendungen, für die Erstattungsansprüche gegen Versicherungen bestehen, vollständig in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen mit korrespondierendem Ausweis der Erstattungen in den sonstigen betrieblichen Erträgen. Die Aufwendungen betragen in 2021 15.015 T€ (2020: 6.575 T€), die Erträge in 2021 15.993 T€ (2020: 4.227 T€).



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

## I Konzernbilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) zu entnehmen. Kumulierte Abschreibungen der übernommenen Gesellschaften werden im Konzern fortgeführt, daher werden wenn einschlägig im Anlagenspiegel Zugänge an Abschreibungen durch Änderungen des Konsolidierungskreises ausgewiesen.
2. Als unfertige Leistungen in Höhe von 167.456 T€ werden noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten für das Geschäftsjahr ausgewiesen. Dem stehen erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten von 182.947 T€ gegenüber.
3. Die Angaben zu den Restlaufzeiten der **Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände** sind der Anlage 3 zum Anhang zu entnehmen. Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen das Ergebnis des Geschäftsjahrs 2021 der BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin, von 1.265 T€.
4. Die Struktur und die Entwicklung des **Eigenkapitals** sind dem Eigenkapitalsspiegel zu entnehmen.

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

Die **Die Kapitalrücklage** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 15.420 T€ erhöht und beträgt 51.518 T€. Zum einen resultiert die Veränderung aus dem Zugang von 13.500 T€ aus der Kapitalbereitstellung des Landes Berlin für Maßnahmen im Rahmen der fünften Zuführung zum Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds des Landes Berlin und zum anderen aus dem Zugang von 1.920 T€ aus der Übertragung eines Grundstücks. Die Übertragung erfolgte auf dem Wege gesellschaftlicher Einbringungen ohne Gegenleistung. Bei der Bewertung der eingebrachten Grundstücke wurden die aktuell ermittelten Verkehrswerte berücksichtigt, vermindert um Belastungen durch die Verpflichtung zur vergünstigten Vermietung sowie um mögliche Altlastenbelastungen der Grundstücke.

Der Jahresüberschuss des Mutterunternehmens beträgt zum 31. Dezember 2021 58,1 Mio. €.

4. Aus der Abzinsung der **Rückstellungen für Pensionen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 2.429 T€. Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

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

in T€	31.12.2021
Unterlassene Instandhaltung und ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	10.801
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	3.065
Verpflichtungen gegenüber Personal	4.521
Prozessrisiken	1.492
Ausstehende Rechnungen für Wärmelieferung	2.717
Sonstige Steuern	900
Restitution und Verwaltungsbetreuung	359
Sonstiges	2.324
Gesamt:	26.179

6. Die **Verbindlichkeiten** mit den Restlaufzeiten und der Art der Sicherung ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2 zum Anhang). Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 1.444 T€ und Darlehen von 200 T€.

## II Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (543.301 T€) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (389.479 T€), Erlösschmälerungen (-21.610 T€), Erlöse aus abgerechneten Umlagen (169.662 T€) und aus Zuschüssen (4.235 T€).
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge von 2.952 T€, davon aus der Auflösung von Rückstellungen (874 T€), enthalten.
3. Grundsteuern werden in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen, da sie zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören.
4. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen von 310 T€ enthalten. Von den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind 704 T€ periodenfremd.
5. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen Ertragsteuerzahlungen für das Geschäftsjahr 2021 und Nachzahlungen von 553 T€ für die Geschäftsjahre 2018 und 2019.
6. Die sonstigen Steuern (1.314 T€) resultieren im Wesentlichen aus der Grunderwerbsteuer auf vom Land Berlin eingebrachte Grundstücke.

## III Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds in der Kapitalflussrechnung (335,3 Mio. €) entspricht den Flüssigen Mitteln in der Konzernbilanz (396,5 Mio. €) abzüglich der Mietkautionen (60,7 Mio. €) und Treuhandkonten (0,5 Mio. €).

Die Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen beinhalten im Wesentlichen die teilweise Erstattung von Grunderwerbsteuer aus einem Immobilienankauf in 2019.

## F Latente Steuern

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

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

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

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

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind Aufwendungen aus latenten Steuern von 3,8 Mio. € (im Vorjahr 4,6 Mio. €) enthalten. Aus der Konsolidierung ergaben sich in 2021 erfolgsneutral gebildete passive latente Steuern i.S.d. § 306 HGB von 3,1 Mio. € aufgrund nachträglicher Anschaffungskosten. Daneben erfolgte eine erfolgsneutrale Umbuchung aus den Steuerrückstellungen von 5,5 Mio. € aufgrund der Bildung einer steuerlichen Rücklage.

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

1. Für die Beteiligungsunternehmen in der Rechtsform der GbR besteht eine unbeschränkte Haftung für deren Verpflichtungen. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaften wird keine Inanspruchnahme erwartet.
2. Es bestehen Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten von 301,2 T€ für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke.
3. Die Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten und den Bewertungseinheiten gem. § 314 Nr. 15 HGB erfolgen im Abschnitt D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie im Konzernlagebericht.
4. Es bestehen für Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 45,7 Mio. € und finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen von 72,5 Mio. €.
5. Für diverse Projektentwicklungen bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 1.325 Mio. €.

## **H Sonstige Angaben**

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

Neben den Vorstandsmitgliedern und der Geschäftsführung der Tochterunternehmen betrug die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten ArbeitnehmerInnen im Geschäftsjahr 720 (davon 696 kaufmännische und technische Angestellte und 10 gewerbliche ArbeitnehmerInnen und HauswartInnen), 14 Beschäftigungsverhältnisse ruhten.

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

Nachfolgende Tochtergesellschaften nehmen für das Geschäftsjahr 2021 die Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 und § 264b HGB in Anspruch, auf die Aufstellung eines Lageberichts, auf die Aufstellung eines Anhangs sowie auf die Offenlegung zu verzichten:

Gesellschaft	Sitz
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH	Berlin
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH	Berlin
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	Berlin
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH	Berlin
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH	Berlin
Gewobag ID - Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH	Berlin
TREUCONSULT Immobilien GmbH	Berlin
Gewobag RS GmbH & Co. KG	Berlin
Gewobag KA GmbH & Co. KG	Berlin
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH <sup>1)</sup>	Berlin
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH <sup>1)</sup>	Berlin
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin
ZS/Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH <sup>1)</sup>	Berlin
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH <sup>1)</sup>	Zossen
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH <sup>1)</sup>	Zossen
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin
TREUCON/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Str. GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin
Interholmes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Bremen
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH <sup>1)</sup>	Berlin
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm Zweite GmbH <sup>1)</sup>	Berlin

<sup>1)</sup> Konsolidierung als Zweckgesellschaft gemäß § 290 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 HGB.

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat sich als oberstes Mutterunternehmen des Konzerns verpflichtet, für die bis zum 31. Dezember 2021 eingegangenen Verpflichtungen der vorstehenden Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2022 einzustehen.

### 3. Vorstand

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

Die Vorstandsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr folgende Bezüge und Nebenleistungen:

in €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	170.000	170.000
Sonderzahlungen für 2020	70.000	70.000
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	33.480	33.480
Geldwerte Vorteile	4.513	9.780
<b>Bezüge:</b>	<b>277.993</b>	<b>283.260</b>
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	4.983	4.854
<b>Gesamt:</b>	<b>282.976</b>	<b>288.114</b>

Für die Vorstandsmitglieder ist eine variable Zieltantieme von jeweils 70 T€ für das Jahr 2021 vereinbart, über deren tatsächliche Höhe in der Sitzung des Aufsichtsrates vom 31. März 2022 beschlossen wird.

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern der Gewobag und ihren Hinterbliebenen wurden Rückstellungen von 160 T€ zugeführt. Die laufenden Pensionen betragen im Geschäftsjahr 2021 381 T€. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstandsmitglieder der Gewobag und ihre Hinterbliebenen betragen zum 31. Dezember 2021 4.746 T€.

#### 4. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind und waren:

Name	Beruf	Vergütung in €	
<b>Anke Brummer-Kohler</b>	Vorsitzende Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Wohnen, Baurecht a.D.	Feste Vergütung	8.200,00
<b>Wenke Christoph</b> (bis 25.01.2022)	stellv. Vorsitzende Staatssekretärin in der Berliner Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales; bis Dezember 2021 Staatssekretärin für Wohnen bei der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin	Feste Vergütung	6.900,00
<b>Ulker Radziwill</b> (seit 01.02.2022)	Staatssekretärin für Mieterschutz bei der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin		
<b>Dorette König</b> (bis 20.10.2021)	Geschäftsführende Gesellschafterin der Adju Kompetenzentwicklung GmbH, bis Dezember 2021 Geschäftsführerin ADAC Berlin-Brandenburg e. V.	Feste Vergütung	5.545,97
<b>Rolf-Dieter Schippers</b> (bis 31.01.2021)	Referatsleiter Beteiligungsmanagement IB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Finanzen, Berlin	Feste Vergütung	408,33
<b>Carla Dietrich</b>	ver.di, Arbeitnehmervertreterin Gewerkschaftssekretärin ver.di Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft – Landesbezirk Berlin-Brandenburg	Feste Vergütung	4.900,00
<b>Steffen Hontscha</b> (ab 01.02.2021)	Leiter des Referats für Standortförderung, Finanzierungshilfen und Bürgschaften der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin	Feste Vergütung	4.491,67
<b>Arnt von Bodelschwingh</b> (ab 01.11.2021)	Geschäftsführer RegioKontext GmbH, Berlin	Feste Vergütung	1.070,96
<b>Kerstin Mieth</b>	Referatsleiterin im Ministerium für Soziales, Integration und Gleichstellung, Schwerin	Feste Vergütung	4.900,00
<b>Jean Lukoschat</b>	Arbeitnehmervertreter Angestellter / Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	4.900,00
<b>Olaf Kleindienst</b>	Arbeitnehmervertreter kfm. Angestellter der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	4.900,00
<b>Klemens Witte</b>	Vertreter des Mieterrats Geschäftsführer GreenHomeNow, Politologe und Wirtschaftswissenschaftler	Feste Vergütung	4.900,00



Außerdem nahm Frau **Heike Strehlau bis zum 23.06.2021** als **Gast** des Mieterrats im Aufsichtsrat an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil und erhielt dafür eine Aufwandsentschädigung i. H. v. insgesamt 512,00 €.

**Ab dem 18.08.2021** nahm Frau **Brigitte Meyer** als **Gast** des Mieterrats im Aufsichtsrat an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil und erhielt dafür eine Aufwandsentschädigung i. H. v. insgesamt 256,00 €.

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

## **5. Honorare des Abschlussprüfers**

Das im Aufwand erfasste Gesamthonorar für den Abschlussprüfer beträgt auf Konzernebene für das Geschäftsjahr 370 T€. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen 230 T€, auf andere Bestätigungsleistungen 115 T€ und auf sonstige Leistungen 25 T€.

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

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

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

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

- a) Einbringung von Grundstücken seit 1. Januar 2015, davon ein Grundstück mit Nutzen-/Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2021,
- b) der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 5. April 2017 sowie der Ergänzungsvereinbarung vom 11. März 2021,
- c) Vermietungen an das Land Berlin bzw. Bezirke,
- d) dem Erwerb von Grundstücken vom Land Berlin sowie im Rahmen bezirklicher Vorkaufsrechte seit 1. Januar 2017,
- e) der Vereinbarung und Entgegennahme von Zuschüssen, darunter der Betrauung der Gewobag mit gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen der sozialen Wohnraumförderung für bestimmte Immobilien in Berlin-Friedrichshain.

Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend bereits in den Vorjahren vereinbart.

## 8. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahrs 2021 sind folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten:

Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Erwerb des folgenden Objekts beurkundet, dessen Lasten-Nutzenwechsel im Jahr 2022 erfolgen soll:

### Kuglerstr. 1/Schönhauser Allee 89

Beurkundung:	7. Oktober 2021	KP: 9.500.000,00
--------------	--------------------	---------------------

## 9. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss des Mutterunternehmens von 58,1 Mio. € mit dem Verlustvortrag zu verrechnen und den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 28. Februar 2022

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



**Snezana Michaelis**  
Vorstandsmitglied



**Markus Terboven**  
Vorstandsmitglied