

Management Commentary

Gewobag-Konzern für das

Geschäftsjahr 2021

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 2022 →

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“ sowie die dazu 2021 abgeschlossene Ergänzungsvereinbarung. 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, wurde jedoch mit dem Beschluss vom 25. März 2021 durch den Zweiten Senat des Bundesverfassungsgerichts für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig erklärt. An seine Stelle traten die „Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Berlin“ vom 1. Juni 2021, der sogenannte „Mietendim实施er“. Mietanhebungen werden demnach ab Januar 2022 angekündigt.

Nachhaltigkeitsmanagement

Seit der Verankerung des konzernweiten Nachhaltigkeitsmanagements im Jahr 2018 verstärkt die Gewobag die zukunftsorientierte Ausrichtung ihrer Unternehmenstätigkeit in den drei Dimensionen Wirtschaft, Soziales und Umwelt kontinuierlich. Dazu setzt sie sich unternehmensintern und im branchenweiten Austausch intensiv mit ökonomischen, gesellschaftlichen und ökologischen Themen in der Wohnungswirtschaft und mit deren Wechselwirkungen auseinander.

2021 hat der Gewobag-Konzern die Nachhaltigkeitsaspekte seiner Unternehmenstätigkeit durch eine Wesentlichkeitsanalyse konkretisiert. Dieser Prozess wird von den gängigen nationalen sowie international anerkannten Reporting-Standards (Deutscher Nachhaltigkeitskodex, Global Reporting Standards, CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) geregelt. Ziel ist es, die Perspektiven der internen und externen StakeholderInnen einzuholen, die Relevanz für die Anspruchsgruppen sichtbar zu machen und diese in die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsaktivitäten einzubinden.

Für das kommende Jahr ist die weitere Fokussierung und Harmonisierung der Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse mit der Nachhaltigkeitsstrategie und unserem Nachhaltigkeitsprogramm geplant. Mit dem Ziel eines klimaneutralen Berlins bis 2045 vor Augen hat die Gewobag den Anspruch, Klimaschutz in den Kern der Unternehmenstätigkeit zu integrieren. Dabei wird ein besonderer Fokus auf der Weiterentwicklung der langfristigen Klimastrategie des Gewobag-Konzerns liegen.

Aufbau

Der Gewobag-Konzern besteht zum 31. Dezember 2021 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
- Gewobag ID Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH

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)
- 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
- Pallaseum Wohnbauten KG
- Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG
- Plata Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Platanenallee 32 KG
- BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.)

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
- Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quide-Straße GmbH & Co. KG
- ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH
- ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Straße GmbH
- ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs-UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH
- RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm Zweite GmbH

Wachstumsziel

Der Gewobag-Konzern setzt seinen Wachstumskurs konsequent fort und erweitert seinen Immobilienbestand. Mittelfristig will der Konzern durch Ankäufe und Neubau von derzeit 73.484 auf 87.100 (80.700 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, Kooperationsvereinbarung und Mietendimmer festgelegt sind. Beispielsweise wurden 2021 63,45 Prozent der Wohnungen an WBS-Berechtigte (WBS = Wohnberechtigungsschein) und davon 44,75 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 weiterzureichen sind. Sollte die Miete dadurch über 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens einer Mieterin bzw. eines Mieters betragen, wird sie auf Antrag der Mieterin bzw. des Mieters auf dieser Höhe gekappt.

Die Mieterhöhungsmöglichkeiten wurden im Wesentlichen durch die mit Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 25. März 2021 erklärte Nichtigkeit des MietenWoG geprägt. Bedingt durch die beschlossenen Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln (Mietendim实施er) konnten 2021 keine Potenziale durch Rücknahme der gemäß MietenWoG durchgeführten Mietabsenkungen gehoben werden. Die Neuvermietungen erfolgen seit Mitte 2021 unter den Prämissen des vorgenannten Mietendimmers und stets unter Einhaltung der Kooperationsvereinbarung.

Die folgenden Kennzahlen werden nur auf Konzernebene ermittelt:

Um die wirtschaftliche Stabilität des Konzerns zu sichern, werden bestimmte Finanzkennzahlen regelmäßig beobachtet. Beispielsweise wird die Investitionstätigkeit des Konzerns über den Verschuldungsgrad (LTV = Loan-to-Value) nach IFRS gesteuert. Dieser stellt die Kreditverbindlichkeiten (abzüglich der Eigenmittel) dem Vermögen (Summe der Verkehrswerte der Immobilien) gegenüber. Der Gewobag-Konzern hat sich zum Ziel gesetzt, den LTV nicht dauerhaft über 50 Prozent steigen zu lassen. Durch Fair-Value-Anpassungen, Bestandsankäufe und Neubaugänge liegt der LTV per 31. Dezember 2021 mit 37,5 Prozent leicht unter dem Wert des Vorjahrs (39,6 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 2021 beträgt der Zinsdeckungsgrad des Konzerns 2,8 (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 801,8 Mio. € auf 955,8 Mio. € erhöht. Den Zinsaufwendungen für diese Wachstumsfinanzierung während der Planungs- und Bauphase von etwa 14,2 Mio. € in 2021 (rund 13,6 Mio. € in 2020) stehen derzeit noch keine Mieterträge gegenüber und sie belasten somit zunächst das Jahresergebnis und den Zinsdeckungsgrad.

Personal

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

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Gewobag	61	71	-10
Gewobag PB	119	128	-9
Gewobag WB	403	356	47
Zwischensumme	583	555	28
Gewobag EB	11	12	-1
Gewobag ED	39	36	3
Gewobag MB	34	52	-18
Gewobag VB	63	64	-1
Pallaseum Wohnbauten KG	14	16	-2
Gesamt	744	735	9
davon Angestellte	672	665	7
davon ruhend (Elternzeit, EU-Rente)	14	12	2
davon Auszubildende/ PraktikantInnen	33	31	2
Nachrichtlich:			
Personaldurchschnitt	736	722	14
teilzeitbereinigt	691	675	16

Das fortgesetzte Bestandswachstum hat im Jahr 2021 zu einem Wachstum der Beschäftigtenzahl insbesondere 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 2021 durch altersbedingte Austritte weiter gesunken. Die MitarbeiterInnen 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 konnte ihre Beschäftigtenzahl auf gleichem Niveau halten. Die Mitarbeiterzahl der Gewobag MB ist aufgrund eines Teilbetriebsübergangs zur Gewobag WB erheblich gesunken. Die Gewobag ED baut ihr Geschäftsfeld weiter aus und ist entsprechend personell gewachsen. Die Beschäftigtenzahl der Pallaseum Wohnbauten KG ist durch altersbedingte Austritte leicht gesunken.

Ausbildung

Die Zahl der Auszubildenden ist im Wesentlichen stabil. 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 2021 gegenüber 2020 gewachsen, haben jedoch das Niveau vor der Corona-Pandemie noch nicht wieder erreicht. Grundsätzlich hat die Weiterbildung aller Beschäftigten einen hohen Stellenwert, da in nahezu allen Unternehmensbereichen die Digitalisierung der Arbeitsprozesse weiter vorangebracht werden soll und in Zeiten des demographischen Wandels generationen-übergreifender Wissenstransfer zu gewährleisten ist.

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

Soziales Engagement

Auch das Jahr 2021 stand im Zeichen der Corona-Pandemie. Umso wichtiger war das soziale Engagement im Rahmen bereits etablierter, aber auch neuer Aktivitäten. So trägt die Gewobag als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen soziale Verantwortung und setzt sich für aktive Nachbarschaften, bürgerschaftliches Engagement und Integration ein. Dabei bündelt sie innovative Konzepte und maßgeschneiderte Projekte für eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Kiezfeste und Informationsveranstaltungen regen die Kommunikation zwischen der Nachbarschaft und der Gewobag als Vermieterin an.

Im zweiten Redaktionsjahr des Gewobag-Onlinemagazins „sowohntberlin“ konnten die Nutzerzahlen deutlich gesteigert werden. So wurde es monatlich rund 2.800 Mal aufgerufen und über die Social Media- sowie weitere Gewobag-Content-Kanäle (z. B. Newsletter) kommuniziert. Die vielfältigen Beiträge und Videos bilden Themen rund um das Wohnen und Leben in Berliner Kiezen ab.

Im April 2021 haben 30 Kinder gemeinsam mit Yeşil Çember die drei Spielplatzflächen am Wassertorplatz von Müll befreit. Daraufhin haben sich viele interessierte Eltern in Listen für weitere Aktionen eingetragen.

Künstlerisch wurde es im Mai zum „Tag des Nachbarn“: Im Rahmen des von der Gewobag und dem Humanistischen Verband Berlin-Brandenburg (HVD) veranstalteten Fotowettbewerbs in Tegel-Süd reichten AnwohnerInnen insgesamt 66 Fotografien ein, welche im Schaufenster einer leerstehenden Gewerbeeinheit am Emstaler Platz ausgestellt wurden. Die Nachbarschaft wählte ihre drei beliebtesten Fotos, welche nun auf Postkarten gedruckt kostenlos in der Kiezstube erhältlich sind. Weiterhin gab es für die besten Fotos einen Gutschein sowie das Kochbuch „Der Kiez kocht“ zu gewinnen. Viele AnwohnerInnen möchten, dass die Aktion auch 2022 noch einmal stattfindet.

Unter besonderen Corona-Auflagen konnten 100 Kinder im Buckower Quartier Ringslebenstraße endlich wieder zusammen den „Tag der kleinen Bauprofis“ feiern. Ausgestattet mit verschiedenem Equipment haben die kleinen HelferInnen gebaut, gebaggert und gehämmert und vielleicht sogar den Grundstein für die spätere Berufswahl gelegt. Das beliebte Traditionsevent der Gewobag findet seit nunmehr 12 Jahren regelmäßig in den Berliner Sommerferien statt und lässt Kinder zwischen vier und acht Jahren ihre handwerklichen Talente auf einer Mitmach-Baustelle entdecken.

Die Offene Familienwohnung im Gewobag Quartier Falkenhagener Feld West, ein Gemeinschaftsprojekt von casablanca gGmbH, Gewobag und weiteren PartnerInnen, hat im vergangenen Jahr ihr fünfjähriges Jubiläum gefeiert. Zu diesem Anlass wurden die Kinder dieser außergewöhnlichen Gemeinschaftsinitiative zu einem Streetart-Tag im URBAN NATION Museum nach Schöneberg eingeladen, wo sie sich unter anderem in Tape Art-Workshops ausprobieren konnten.

Auch konnten Kinder bei der jährlichen Knusperhäuschen-Aktion wieder ihre eigenen Lebkuchenrohlinge gestalten. Diese wurden durch die Gewobag in verschiedenen Quartieren ausgeteilt. Fast 600 bunte und kreative Knusperhäuschen sind hierbei entstanden.

Berliner Leben – eine Stiftung der Gewobag

Die Stiftung Berliner Leben übernimmt Verantwortung, indem sie sich langfristig für lebenswerte Quartiere und deren BewohnerInnen einsetzt. Mit dem Bülow Street WKND im September 2021 wurde das neue Programm Stadtraum!Plus gestartet. Stadtraum!Plus unterstützt und vernetzt Vereine und Organisationen in Berliner Quartieren, die mit Kindern und Jugendlichen arbeiten. Der fünfte Jahrgang des Stipendienprogramms Fresh A.I.R. präsentierte sich zudem mit einer Abschlussausstellung. Die Jahrgänge vier und fünf zeigten ihre Ergebnisse außerdem in einem Online-Showcase. Das URBAN NATION Museum, welches im Jahr 2021 trotz COVID-19 über 35.000 BesucherInnen verzeichnete, war mit den Ausstellungen „Martha Cooper. Taking Pictures“ und „The Versus Project“ im Projektraum ebenso dabei.

Geschäftsverlauf

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nachdem die deutsche Wirtschaft 2020 in nahezu allen Wirtschafts-bereichen von der COVID-19-Pandemie negativ beeinflusst wurde, hat sich diese im Jahr 2021, dank fortschreitender Impfkampagne und weiteren Lockerungen der Corona-Beschränkungen, in fast allen Wirtschaftsbereichen erholt. Das Jahr 2021 begann mit einem Lockdown. Die Infektionsschutzmaßnahmen wurden nochmals verschärft, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen geschlossen sowie weitere Maßnahmen zur Kontaktbeschränkung beschlossen. Ebenfalls blieben sämtliche nicht systemrelevanten Geschäfte, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe geschlossen. Nachdem im März die ersten Lockerungen vorgenommen wurden, endete der Lockdown im Mai. Arbeitgeber wurden weiterhin angehalten, ihren Beschäftigten das Arbeiten von zu Hause zu ermöglichen. Die Zahl der Erwerbstätigen lag auf gleichem Niveau wie im Vorjahr. 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.

Dank fortschreitender Impfkampagne und weiteren Lockerungen der Corona-Beschränkungen konnte sich die Berliner Wirtschaft erholen. Die Auftragsbestände der Bauindustrie befanden sich auf einem 20-jährigen Rekordhoch. Die Lockdowns zur Einschränkung der Verbreitung des Coronavirus betrafen weiterhin insbesondere die Tourismusbranche. Die Dienstleistungsbranche sowie der Handel konnten in diesem Jahr jedoch wieder einen Anstieg verzeichnen. Nachdem die Hauptstadt im Jahr 2020 besonders stark von der Pandemie betroffen war, stieg 2021 das Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr in Berlin etwa um 3 Prozent¹, im Bundesdurchschnitt um 2,7 Prozent².

¹ www.ibb.de, Investitionsbank Berlin, Dezember 2021, „Berlin Konjunktur – Die Pandemie bestimmt das Tempo“.

² www.destatis.de, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 14. Januar 2022 „Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 um 2,7 Prozent gestiegen“

Ertragslage

in T €	2021	2020	Veränderung
Ergebnis aus			
der Wohnungsbewirtschaftung	240.011	250.142	-10.131
Verkauf	-902	5.395	-6.297
sonstigen Leistungen	-289	-390	101
Verwaltungskosten	-40.233	-45.480	5.247
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	24.871	604	24.267
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Zu- und Abschreibungen (EBITDA)	223.457	210.270	13.187
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	857.865	697.715	160.149
Abschreibungen	-9.385	-9.398	13
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	1.071.937	898.588	173.350
Finanzergebnis	-75.594	-79.737	4.143
Ergebnis vor Steuern	996.344	818.851	177.493
Ertragsteuern	-313.634	-322.306	8.672
Konzernjahresergebnis	682.710	496.545	186.165
Sonstiges Ergebnis	7.274	-3.247	10.521
Konzerngesamtergebnis	689.984	493.298	196.686

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2021 ein Konzerngesamtergebnis (IFRS) von rund 690 Mio. € erwirtschaftet. Dieses Ergebnis beinhaltet das sonstige Ergebnis von 7,3 Mio. €.

Der Rückgang des Ergebnisses aus der Wohnungsbewirtschaftung resultiert aus höheren Instandhaltungsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr.

Das negative Verkaufsergebnis resultiert im Wesentlichen aus einer Abgeltungszahlung für Erschließungsverpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Grundstücksareals in Groß Glienicke steht.

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen entfällt auf das Geschäftsfeld Fremdverwaltung und Energiedienstleistungen bzw. Wärmelieferung. Der Verlust im Bereich der sonstigen Leistungen resultiert überwiegend aus gesunkenen Umsatzerlösen aus der Verwaltungsbetreuung sowie aus höheren Personalaufwendungen.

Der Rückgang der allgemeinen Verwaltungskosten resultiert überwiegend aus gesunkenen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten sowie einem geringeren Personalaufwand als im Vorjahr. Im Geschäftsjahr 2021 wurden erstmalig anteilige Personalkosten in Höhe von 4,4 Mio. € in die Herstellungskosten einbezogen. Diese aktivierten Eigenleistungen sind vollständig im Personalaufwand des Verwaltungsbereichs enthalten.

Bei den sonstigen operativen Aufwendungen und Erträgen ergibt sich im Berichtsjahr in Summe ein Ertrag von 24,9 Mio. €. Der Anstieg um 24,3 Mio. € ergibt sich im Wesentlichen aus gestiegenen Erträgen aus der Erstattung von Versicherungsschäden und aus einem Sondereffekt aus der Erstattung von nicht aktivierungsfähigen Grunderwerbsteuern in Höhe von 18,1 Mio. €, die im Zusammenhang mit dem im Jahr 2019 von der ADO Properties S.A. (heute firmierend unter Adler Group S.A.) erworbenen Immobilienportfolio stehen. Das um diesen Effekt bereinigte EBITDA (IFRS) beträgt 205,3 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Gewinn aus der Neubewertung des Immobilienbestands in Höhe von 857,9 Mio. € erzielt.

Das Finanzergebnis verbesserte sich um 4,1 Mio. € aufgrund der Ablösung von höher verzinsten Darlehen durch eine niedrig verzinsten Anleihe.

Geschäftsentwicklung im Einzelnen

Hausbewirtschaftung

Bestand

Der Bestand des Gewobag-Konzerns ist über das gesamte Stadtgebiet Berlins verteilt. Dieser wurde in den letzten Jahren vor allem durch Ankäufe in allen Stadtteilen erweitert. Das zukünftige Wachstum wird im Wesentlichen durch Neubautätigkeit auf eigenen Grundstücken und im Rahmen der Umsetzung von Projektentwicklungen erfolgen.

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

	Wohnungen
Bestand per 31.12.2020	72.194
Ankäufe	305
Sonstige Zugänge/Abgänge	1
Neubau	984
Bestand per 31.12.2021	73.484

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

Miteinheiten Anzahl	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Gewobag	53.440	51.359	2.081
Gewobag PB	14.741	14.658	83
Gewobag WB	23.991	23.483	508
Gewobag EB	687	687	0
Gewobag KA	305	305	0
Fondsgesellschaften	2.519	2.543	-24
Projektentwicklungsgesellschaften	1.017	825	192
Eigener Bestand	96.700	93.860	2.840
davon Wohnungen	73.484	72.194	1.290
davon Übrige	23.216	21.666	1.550
davon durch Dritte verwaltet	1.376	1.367	9

Mietenentwicklung

Per Stichtag 31. Dezember 2021 lag die Wohnungsmiete bei 6,32 € je Quadratmeter (31. Dezember 2020: 6,27 € je Quadratmeter). Die jahresdurchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter haben sich im Konzern gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Nettokaltmiete	2021	2020	Veränderung	
	in €/m ²	in €/m ²	absolut	in %
Gewobag	6,42	6,41	0,01	0,1
Gewobag PB	6,08	6,12	-0,04	-0,6
Gewobag WB	6,10	6,14	-0,04	-0,6
Gewobag EB	6,18	6,22	-0,04	-0,6
WIR-Fonds	6,47	6,60	-0,13	-2,1
KG-Fonds	6,61	6,43	0,18	2,8
Gewobag KA	7,59	7,60	-0,01	-0,1
Konzern	6,29	6,30	-0,01	-0,1

Die höhere Stichtagsmiete zum Jahresende resultiert im Wesentlichen aus der Neubauvermietung.

Preisfreier Bestand

Mietanhebungen im preisfreien Bestand nach Mietspiegel 2019 und 2021 wurden pandemiebedingt und aufgrund des Senatsbeschlusses vom 1. Juni 2021 zu „Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Berlin“ nicht umgesetzt. Modernisierungsumlagen durften gemäß dem Senatsbeschluss ab 1. Oktober 2021 versandt werden, die Mietwirksamkeit tritt jedoch aufgrund der gesetzlichen Regelungen frühestens in 2022 ein.

Im Geschäftsjahr wurden 63,45 Prozent der Wohnungen an WBS-Berechtigte vermietet (Soll: 63 Prozent). 44,75 Prozent aller an WBS-Berechtigte neu vermieteten Wohnungen wurden an Wohnberechtigte besonderer Bedarfgruppen 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“ zuletzt für das erste Quartal 2020 indexierte Pauschalansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten mietwirksam werden. Die in der Vergangenheit marktbedingt ausgesprochenen Mietnachlässe sollen – wohnungspolitisch erwünscht – langfristig nicht weiter reduziert werden, um Mietsteigerungen zu vermeiden.

Durch weitere Beschlüsse des Senats von Berlin wurden aufgrund der andauernden Corona-Pandemie verschiedene Maßnahmen zum Mieterschutz verlängert, die MieterInnen vor Wohnungsverlust schützen und den Erhalt der Wohnung gewährleisten sollten. Dazu sollte ein bereits bis zum 31. Dezember 2020 geltender gänzlicher Verzicht auf Mieterhöhungen beitragen, welcher letztmalig durch einen HV-Beschluss bis zum 31. Dezember 2021 verlängert wurde.

Leerstand

Im Konzern stieg der stichtagsbezogene Leerstand im eigenen Wohnungsbestand (inklusive Beteiligungen und eigene Einheiten in Drittverwaltung) zum 31. Dezember 2021 auf 1.881 Wohnungen (Vorjahr: 1.777 Wohnungen). Die Leerstandsquote beträgt rund 2,6 Prozent (Vorjahr 2,5 Prozent). Davon befinden sich 0,8 Prozent/616 Wohnungen (Vorjahr: 0,3 Prozent/230 Wohnungen) in der Vermarktung. Begründet ist der Wohnungsleerstand vorrangig durch die umfassenden Sanierungsarbeiten der asbestbetroffenen Wohnungen im unbewohnten Zustand (325 Wohnungen), die notwendigerweise leerstehenden Objekte im Rahmen von Modernisierungsarbeiten (395 Wohnungen) sowie Initialleerstand von Neubauobjekten (239 Wohnungen).

Erlösschmälerungen

Die durch Leerstände sowie alle Arten von wohnungsbezogenen Mietminderungen verursachten Erlösschmälerungen (Miete und Betriebskosten) stiegen 2021 vor allem aufgrund höherer Leerstände insgesamt auf rund 25,8 Mio. € (Vorjahr: rund 22,7 Mio. €). Der Leerstand Wohnen konnte aufgrund von Dienstleisterengpässen, insbesondere in der Asbestsanierung und durch pandemiebedingte Verzögerungen im Wohnungswechselprozess nicht planmäßig abgearbeitet werden. Im Gewerbe kam es zu ungeplanten Vertragsbeendigungen in größeren Einheiten. Der Umfang der pandemiebedingten Mietnachlässe betrug hier rund 0,6 Mio. €. Die Mietnachlässe verliefen insgesamt planmäßig.

Mietforderungen

Am 31. Dezember 2021 beliefen sich die Mietforderungen vor Wertberichtigungen im Konzern auf rund 7,0 Mio. € (Vorjahr: 6,0 Mio. €). Wertberichtigt bzw. abgeschrieben wurden 2021 rund 2,6 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €). In Bezug auf die Sollmieten betrugen die Mietforderungsausfälle 0,7 Prozent (Vorjahr: 0,5 Prozent) und lagen somit deutlich unter dem kalkulatorischen Mietausfallwagnis von 2,0 Prozent.

Fluktuation

Im Konzern hat sich die Fluktuationsquote erhöht (2021: 5,2 Prozent, 2020: 4,6 Prozent). Die Kündigungen stiegen auf 3.830 Fälle (Vorjahr: 3.321 Fälle) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,86 €/m² (Vorjahr: 6,68 €/m²). Dem standen Neuvermietungen von 4.689 Wohnungen (Vorjahr: 4.063 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,46 €/m² (Vorjahr: 7,35 €/m²) gegenüber.

Ankaufsaktivitäten

Ankauf

Die im Berichtszeitraum erfolgten Zukäufe verteilen sich auf die Konzerngesellschaften:

Ankäufe mit Nutzen-/Lastenwechsel	Wohnungen	Gewerbe	Garagen Sonstige
	Gewobag	183	13
Gewobag WB	146	0	150
Beta Neunte	70	2	35
Gesamt	399	15	244

davon 94 Wohnungen, 4 Gewerbe und 34 Stellplätze aus Konsolidierung/Auflösung Fonds in die Verbundgesellschaften Gewobag und Gewobag WB

In fünf Transaktionen (einschließlich des Erwerbs von Mehrheitsbeteiligungen an Immobilienfonds) wurden insgesamt 305 Wohnungen erworben. Durch die Konsolidierung (Auflösung Fonds) sind 94 Wohnungen in die Verbundgesellschaften Gewobag und Gewobag WB übergegangen. Zusätzlich wurde ein unbebautes Grundstück in der Fröbelstraße 15 angekauft. So vergrößerte sich das Portfolio in den Berliner Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Pankow und Reinickendorf. Darunter befand sich auch ein Ankauf im Rahmen der Ausübung bezirklicher Vorkaufsrechte mit 17 Wohnungen.

Darüber hinaus wurden im Betrachtungszeitraum Kaufverträge über weitere 32 Wohnungen geschlossen, deren Übergang in die Gewobag im Jahr 2022 erfolgen wird.

Bautätigkeit

Modernisierung und Instandsetzung

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.

Im Jahr 2021 konnte die Modernisierung eines Altbaus in der Seidelstraße/Dessinstraße abgeschlossen werden. Im Wohnquartier Ringslebenstraße mit insgesamt rund 1.000 Wohnungen begann im 1. Quartal 2021 der erste Bauabschnitt für die Modernisierung von 212 Bestandswohnungen und den Neubau von 50 Dachgeschosswohnungen. Für das 2. Quartal 2022 ist der Baubeginn für eine Modernisierung mit Dachgeschossausbau in der Danziger Straße 19 im Ortsteil Prenzlauer Berg geplant.

Der Gewobag-Konzern hat im Berichtsjahr durchschnittlich 29,95 €/m² in Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung investiert. Einige Bauleistungen, insbesondere im investiven Bereich, verschieben sich in das Folgejahr, weshalb der Planwert von 36,00 €/m² unterschritten wurde. In den nächsten fünf Jahren sollen die Investitionen in den Bestand weiterhin über 25 €/m² liegen. Die aufwandswirksamen Maßnahmen beinhalten 28,1 Mio. € für die Leerwohnungssanierung inklusive Asbestbeseitigung.

Neubau

Die Neubautätigkeit im Jahr 2021 verteilt sich auf die Konzerngesellschaften:

Neubau fertiggestellt und in Realisierung	Wohnungen	Gewerbe	Garagen Sonstige
Gewobag	2.225	65	734
Gewobag PB	24	1	0
Gewobag WB	292	7	40
Gesamt	2.541*	73	774

*davon 66 Wohnungen mit 100 Studentenwohnplätzen sowie 56 Wohnungen mit 274 Wohnplätzen für Geflüchtete

Von den 2.541 Wohnungen werden 1.112 Wohnungen mit Mietpreisbindung vermietet. Im Jahr 2021 erfolgte der Baubeginn für 250 Wohnungen, davon 226 Wohnungen in Berlin Neukölln und 24 in Berlin Pankow.

984 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 2021 fertiggestellt, davon 355 im Quartier „WATERKANT“ in Berlin Spandau, 237 im Projekt „Dolgensee-Center“ in Berlin Lichtenberg und 268 im neuen Wohngebiet „Mein Falkenberg“ in Berlin Lichtenberg. Weitere 124 Wohnungen wurden in den Bezirken Berlin Mitte, Pankow und Spandau fertiggestellt. Weitere 1.557 Wohnungen befinden sich im Berichtsjahr im Bau. Diese werden in den Jahren 2022 bis 2023 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 2021 wurden bisher 28 Einbringungsgrundstücke für Wohnungsbau übertragen, auf denen die Gewobag einen wichtigen Teil ihres Wohnungsneubauprogramms realisieren wird, davon eines bereits in 2021.

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

in Mio. €	2021	2020	Veränderung
Gewobag	218,1	222,7	-4,7
Gewobag PB	19,2	17,3	2,0
Gewobag WB	56,3	43,6	12,7
Gewobag EB	0,6	0,5	0,1
Gewobag ED	10,9	7,6	3,4
Fondsgesellschaften	1,9	1,3	0,6
Projektentwicklungsgesellschaften	54,3	170,5	-116,2
Summe	361,3	463,4	-102,2
davon Neubau	172,4	183,7	-11,3
davon Grundstückserwerb Neubau	41,0	162,7	-121,7
davon Modernisierung aktiviert	49,0	35,5	13,5
davon Instandhaltung	98,9	81,5	17,4

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.

Minderheitsgesellschafterin ist die BERLETAS. Die Gewobag WB ist Eigentümerin von 18.813 Wohnungen (Vorjahr: 18.602 Wohnungen). Der Bestand befindet sich überwiegend in den westlichen Stadtbezirken Berlins.

Gewobag PB

Die Gewobag PB zählt zu den drei großen bestandshaltenden Gesellschaften des Gewobag-Konzerns. Die Gewobag WB hält 90 Prozent der Anteile an der Gewobag PB und die Gewobag hält 8,9 Prozent. Weitere Minderheitsgesellschafterin ist die BERLETAS. Die Gewobag PB ist Eigentümerin von 13.212 Wohnungen (Vorjahr: 13.202 Wohnungen). Die Bestände liegen größtenteils im Stadtteil Prenzlauer Berg.

Der allein bei der Gewobag PB vorhandene Bereich der Restitution ist aufgrund der fortschreitenden Abarbeitung der vorliegenden Restitutionsanträge rückläufig und wird mittelfristig beendet sein. Im Geschäftsjahr wurden noch neun Vertragseinheiten auf fremde Rechnung betreut.

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 Serviceanbieterin für die Energiedienstleistungen des Gewobag-Konzerns und für die Wärmeversorgung der zentral und dezentral beheizten Quartiere zuständig, managt den Betrieb der Wärmeanlagen und optimiert den Betrieb sowie den Energieeinkauf mit Blick auf die Reduzierung klimaschädlicher Emissionen.

Neben dem Einsatz von KWK-Anlagen (KWK=Kraft-Wärme-Kopplung) 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 das Thema Messdienstleistungen (Sub-Metering), einer Erweiterung des Geschäftsfelds, mit dem Ziel einer automatisierten Datenerfassung und -übertragung. Ein nächster Schritt auf dem Weg der Digitalisierung des Konzerns ist die Umsetzung der Multimediastrategie durch die Gewobag ED. Damit werden die Voraussetzungen für zukünftige digitale Prozesse und Dienstleistungen geschaffen.

Im Bereich Mobilität wird die Gewobag ED den Aufbau und den Betrieb der Ladeinfrastruktur (LIS) weiter vorantreiben.

Gewobag ID

Die Gewobag ID ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag. Die Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH wurde im Juni 2021 gegründet und beschäftigt sich mit der Entwicklung und Umsetzung neuer Geschäftskonzepte und Technologien im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften. Hierzu soll sie Beteiligungen an Unternehmen mit dieser Ausrichtung erwerben oder gründet mit geeigneten PartnerInnen selbst solche Unternehmen.

Im Geschäftsjahr fanden bereits Verhandlungen zu einer Beteiligung an der Immomio GmbH statt, an welcher die Gewobag ID seit Januar 2022 4,7 Prozent der Anteile hält.

Gewobag MB

Die Gewobag MB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag und als integrierte Serviceanbieterin für die Gesellschaften des Gewobag-Konzerns tätig. Zu ihren Servicebereichen gehören der Mieterservice (Vermietungsservice, Mietschuldnerberatung) und die Sozialberatung in enger Zusammenarbeit mit dem Bestands- und Assetmanagement.

Im Kalenderjahr 2021 wurden durch den Vermietungsservice unter anderem knapp 4.250 (Vorjahr: 3.800) Wohnungsmietverträge vermittelt, im Bereich der Mietschuldnerberatung mehr als 8.100 (Vorjahr: 10.400) Aufträge erfolgreich bearbeitet.

Gewobag VB

Die Gewobag VB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag, deren Kerngeschäft in der Fremdverwaltung von Miethäusern und Wohnungseigentümergeinschaften liegt und die Bewirtschaftung von Miet- und Eigentumswohnungen umfasst. Diese Leistungen übernimmt die Gesellschaft für rund 4.000 Vertragseinheiten des Gewobag-Konzerns, die Teil von Wohnungseigentümergeinschaften bzw. geschlossenen Immobilienfonds sind. Darüber hinaus verwaltet die Gewobag VB rund 9.100 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 Pallasseum 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 bis zum 31. Dezember 2022 geschlossen. Mittelfristig ist geplant, das Grundstück zu einem Neubaquartier 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 KommanditistInnen 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.

Projektentwicklungsbeteiligungen

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

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 Marzahn. 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.

Im Geschäftsjahr konnte für das Haus A der KfW-55-Antrag eingereicht werden. Die Baugenehmigung wurde im Oktober 2021 erteilt. Mittelfristig ist vorgesehen, auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen drei teilweise schon in Planung befindliche Neubaubjekte 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 sind 2021 in Gesellschaften mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht, in die RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH (ehemals BLB Projekt 12 S.à r.l.) und in die RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm Zweite GmbH (ehemals BLB Projekt 26 S.à r.l.), formgewandelt worden.

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 den Gesellschaften 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 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. 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, 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 GmbH & Co. KG Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen. Es sind etwa 1.140 Wohnungen, 35.000 m² Gewerbe und rund 500 Parkplätze geplant. Die B-Planfestsetzung ist für Ende 2022 und der Baubeginn für Anfang 2023 avisiert.

Projekt Hohensaatener Straße

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Hohensaatener Straße“ hält die Gewobag eine Beteiligung in Höhe von 40 Prozent an der ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH. Die verbleibenden 60 Prozent hält die ZS Beteiligungs GmbH. Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Hohensaatener Straße in Berlin Marzahn.

Auf dem Grundstück wird Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt Landsberger Allee

Die Gewobag hält im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Landsberger Allee“ eine Beteiligung in Höhe von 40 Prozent an der ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs-UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, die 2021 durch formwechselnde Umwandlung aus der ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH entstand. 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 wurde Planungs- und Baurecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen. Mit Baubeginn Q2/2022 sollen mehrere Neubauprojekte errichtet 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 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 des Bebauungsplanverfahrens 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 Gewobag RS GmbH & Co. KG. 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 317 Neubauwohnungen errichtet. Die Fertigstellung ist für März 2022 geplant. Mittelfristig wird das Neubauobjekt in den Bestand der Gewobag überführt.

Projekte Hödurstraße & Seelenbinderstraße

Im Rahmen der Entwicklung der Projekte 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.

Auf den Grundstücken 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 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 Verkäuferinnen 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 wurde Planungsrecht für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Die Baugenehmigungen und Baubeginne werden für Q3/2022 erwartet. 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 99,97 Prozent der Anteile an der Gerichtstraße 10-11 GmbH & Co. KG, deren Geschäftsbesorgung bis auf weiteres 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 86,91 Prozent (Vorjahr: 79,87 Prozent) und an der Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG auf 97,68 Prozent (Vorjahr: 92,62 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 2,72 Prozent (Vorjahr: 2,28 Prozent) beteiligt sind.

Per 31. Dezember 2021 hält die Gewobag 73,43 Prozent (Vorjahr: 64,66) der Anteile an der Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG, 62,81 Prozent (Vorjahr: 58,27 Prozent) der Anteile an der Plata Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Platanenallee 32 KG und 52,07 Prozent (Vorjahr: 35,46 Prozent) der Anteile an der Beta Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien-Fonds-KG. Per 1. Januar 2022 konnten weitere Anteile erworben werden.

Die Gewobag ist an der in Liquidation befindlichen BETA Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien-Fonds-KG in Höhe von 29,47 Prozent beteiligt, von der sie 2019 die Bestandsobjekte erworben hat. Aus dem bisher ausgeschütteten Liquidationserlös floss ein Teil des Kaufpreises für die Objekte, der den Beteiligungsbuchwert überstieg, an die Gewobag zurück.

Weitere Beteiligungen über 20 Prozent der Gewobag WB

(Anteile an wohnungsbestandshaltenden Immobilienfonds)

Bis 2017 konnte die Gewobag WB acht Fondsgesellschaften im Wege der gesellschaftsrechtlichen Anwachsung übernehmen. Per 31. Dezember 2021 hält die Gewobag WB noch 98,29 Prozent der Anteile am WIR-Fonds 7 Grundstücksgesellschaft „Falkenseer Chaussee“ GbR und 99,87 Prozent der Anteile am WIR-Fonds 9 Grundstücksgesellschaft „Nelly-Sachs-Park“ GbR. Sie konzentriert sich auf die nach Wegfall der Anschlussförderung vorhandenen Möglichkeiten zur Begrenzung der Bewirtschaftungsdefizite, insbesondere durch die Optimierung der Finanzierungs- und Verwaltungskosten.

Die Gewobag WB konnte im Geschäftsjahr weitere Anteile an der Pallasium Wohnbauten KG erwerben und hält per 31. Dezember 2021 etwa 91,9 Prozent. Geschäftsführende Kommanditistin ist die Gewobag WB und als Komplementärin fungiert die TREUCONSULT.

Weiterhin hält die Gewobag WB 98,26 bis 99,98 Prozent der Anteile an sechs weiteren erbbauberechtigten KG-Fondsgesellschaften. Bei den sechs genannten KG-Fondsgesellschaften ist sie auch Eigentümerin des Stammgrundstücks. Die Geschäftsbesorgung dieser KG-Fonds erfolgt bis zur geplanten vollständigen Übernahme der Anteile weiterhin durch die AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH.

Vermögenslage

Aktiva	31.12.2021		31.12.2020	
	in T €	in %	in T €	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.611.533	96,1	11.401.377	97,1
Sonstige langfristige Vermögenswerte	153.075	1,2	147.714	1,3
Langfristige Vermögenswerte	12.764.608	97,2	11.549.091	98,4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	28.034	0,2	18.227	0,2
Flüssige Mittel	335.822	2,6	174.772	1,5
Kurzfristige Vermögenswerte	363.855	2,8	192.999	1,6
Konzern-Bilanzsumme	13.128.463	100,0	11.742.090	100,0
Passiva				
Eigenkapital	6.128.336	46,7	5.422.933	46,2
Finanzverbindlichkeiten	4.010.608	30,5	4.066.975	34,6
Unternehmensanleihen	492.382	3,8	0	0,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	106.633	0,8	110.880	0,9
Langfristige Rückstellungen	29.543	0,2	31.398	0,3
Sonstige langfristige Schulden	43.584	0,3	54.222	0,5
Passive latente Steuern	1.650.858	12,6	1.339.172	11,4
Langfristige Schulden	6.333.609	48,2	5.602.647	47,7
Finanzverbindlichkeiten	544.858	4,2	613.961	5,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	4.272	0,0	5.053	0,0
Sonstige kurzfristige Schulden	107.504	0,8	90.631	0,8
Steuerschulden	9.885	0,1	6.865	0,1
Kurzfristige Schulden	666.518	5,1	716.510	6,1
Konzern-Bilanzsumme	13.128.463	100,0	11.742.090	100,0

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

Die sonstigen kurz- und langfristigen Vermögenswerte haben sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht, im Wesentlichen begründet durch die Einstellung von Forderungen aus der Erstattung von versicherten Schäden (4,4 Mio. €), höheren geleisteten Anzahlungen (2,9 Mio. €) und aus gestiegenen Rechnungsabgrenzungsposten (2,5 Mio. €).

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus dem Konzerngesamtergebnis von 690 Mio. € (Vorjahr: 493,3 Mio. €). Die Erhöhung der Kapitalrücklage um 15,4 Mio. € (Vorjahr: -6,5 Mio. €) resultiert aus Zuschüssen und Einlagen des Landes Berlin. Die Eigenkapitalquote (IFRS) bleibt mit 46,7 Prozent nahezu konstant (Vorjahr: 46,2 Prozent).

Als erstes deutsches Wohnungsunternehmen hat die Gewobag ihre erste Anleihe als Social Bond erfolgreich am Kapitalmarkt begeben. Die Anleihe über 500 Mio. € wurde unter einem neu aufgelegten Debt Issuance Programm (DIP) begeben. Die Auszahlung erfolgte unter Abzug eines Disagios in Höhe von 1,057 Prozent vom Anleihenominal (5,3 Mio. €), sodass ein Nettoemissionserlös von 494,7 Mio. € erzielt wurde.

Zusätzlich wurden zur Finanzierung der Ankäufe und der Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung Fördermitteldarlehen der IBB und eine kurzfristige Kreditlinie in Anspruch genommen. Darlehensneuaufnahmen von 51,4 Mio. € stehen planmäßige und außerplanmäßige Darlehensrückzahlungen von 170,8 Mio. € gegenüber.

Die Abnahme der sonstigen langfristigen Schulden resultiert überwiegend aus gesunkenen beizulegenden Zeitwerten derivativer Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung (-9,9 Mio. €).

Der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Schulden resultiert überwiegend aus höheren Verbindlichkeiten für noch nicht abgerechnete Betriebskosten (8,4 Mio. €) und einer passivierten noch nicht fälligen Kaufpreisanzahlung für den Verkauf einer Grundstücksteilfläche bei einer Projektgesellschaft.

Finanzierungsaktivitäten

Aufgrund des branchenüblich hohen Fremdkapitalanteils und der daraus resultierenden Zinsbelastung ist der Konzern weiterhin bestrebt, diese Zinslast zu optimieren.

Neben klassischen Immobilienfinanzierungen nimmt der Konzern seit einigen Jahren auch Unternehmensfinanzierungen auf und verbreitert damit seine Finanzierungsbasis.

Als Voraussetzung der Unternehmensfinanzierungen hat der Konzern die Ratingagenturen Moody's und S&P (seit 2015) und zusätzlich Fitch (seit 2020) beauftragt, den Konzern jährlich zu bewerten. Moody's stuft die Gewobag mit einem Rating von A2, S&P und Fitch jeweils mit A ein.

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 der erteilten Ratings ist der Gewobag-Konzern in der Lage, auch unbesicherte Unternehmens- und Projektfinanzierungen zu günstigen Konditionen aufzunehmen.

Die Gewobag hat in 2021 ihre Finanzierungsbasis nochmals verbreitert und erstmals eine Anleihe über 500 Mio. € mit einer Laufzeit von sechs Jahren emittiert. Mit der Anleihe verfügt die Gewobag über ein neues Finanzierungsinstrument mit günstigen Konditionen um Bestandsfinanzierungen zu refinanzieren bzw. Ankaufsfinanzierungen für Neubau vorzunehmen. Bei der Mittelverwendung der als „Social Bond“ emittierten unbesicherten Anleihe folgt die Gewobag den Kriterien ihres „Social-Finance-Frameworks“³.

³ Weitere Informationen: www.gewobag.de/fuer-geschäftspartner/investor-relations-2/

Weiterhin hat die Gewobag in 2021 den letzten Teilbetrag aus dem Darlehensvertrag (Abschluss 2019) mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) zur Auszahlung gebracht. Die Geschäftsbeziehung zur Europäischen Investitionsbank soll in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden, um insbesondere den Neubau mitzufinanzieren.

Zusätzlich plant die Gewobag, die bereits erfolgreich angelaufenen Gespräche mit der Council of Europe Bank (CEB) weiter fortzuführen und beabsichtigt, auch dort Finanzierungen aufzunehmen.

Schuldverschreibungen und Anleihe sind endfällig gestaltet. Dies trägt dazu bei, den Durchschnittstilgungssatz des Konzerns auf einem moderaten Niveau zu halten (2021: 1,98 Prozent, Vorjahr: 1,89 Prozent), da insbesondere die Darlehen der EIB teilweise hohe Tilgungen erfordern.

Derivative Finanzinstrumente

Die derivativen Finanzinstrumente des Gewobag-Konzerns umfassen per 31. Dezember 2021 nur Zinsswaps in Euro zur Sicherung einer festen Verzinsung auf vier variable Darlehen als Grundgeschäfte mit:

- a) Nominalwert von 39,0 Mio. € und Marktwert von -7,5 Mio. € (Gewobag)
- b) Nominalwert von 45,0 Mio. € und Marktwert von -8,6 Mio. € (Gewobag)
- c) Nominalwert von 22,0 Mio. € und Marktwert von -6,6 Mio. € (Gewobag WB)
- d) Nominalwert von 15,0 Mio. € und Marktwert von -3,5 Mio. € (Gewobag PB)

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

Darlehensmanagement

Die Finanzaufwendungen (IFRS) des Gewobag-Konzerns reduzierten sich im Berichtsjahr auf 79,5 Mio. € (Vorjahr: 85,9 Mio. €). Die Finanzverbindlichkeiten (IFRS) sind durch die Emission der Unternehmensanleihe und die damit einhergehende Umfinanzierung reduziert und betragen 4.555,5 Mio. € (Vorjahr: 4.680,9 Mio. €). Der Durchschnittszinssatz für den Gewobag-Konzern sank 2021 weiter auf 1,49 Prozent (Vorjahr: 1,70 Prozent).

Im Rahmen der laufenden Analyse und Optimierung des Kreditportfolios wurden zahlreiche Umfinanzierungen, insbesondere durch die Anleihe, vorgenommen. Dadurch konnten die Anzahl der Kredite und die Zinsbelastung erheblich reduziert werden.

Kurzfristige Liquidität

Der Gewobag-Konzern nutzt kurzfristige Finanzierungsmittel zur Liquiditätssteuerung und Senkung des Zinsaufwands. Bei zwei Kreditinstituten bestehen eingeräumte Kreditrahmen von jeweils 40 Mio. €. Diese wurden zum Bilanzstichtag nur teilweise für Bürgschaften in Anspruch genommen (2,2 Mio. €). Zusätzlich besteht ein Bürgschaftsrahmen bei einem Kreditinstitut in Höhe von 40 Mio. €, der in Höhe von 7,2 Mio. € per 31. Dezember 2021 in Anspruch genommen ist. Der Avalvertrag bei einem Kreditinstitut in Höhe von 50 Mio. € ist per 31. Dezember 2021 in Höhe von 9,7 Mio. € in Anspruch genommen worden.

Der bestehende Kreditrahmenvertrag mit einem Kreditinstitut über eine revolvingende Kreditlinie über 200 Mio. € wurde um drei Jahre verlängert und ist aktuell nicht in Anspruch genommen. Zusätzlich wurde, anknüpfend an die bisher erfolgte Finanzierung durch das Commercial Paper Programm, ein neuer Kreditvertrag über 200 Mio. € für ein Jahr abgeschlossen und in voller Höhe per 31. Dezember 2021 in Anspruch genommen.

Seit 2017 besteht die Möglichkeit, Geldhandel mit der EIB zu betreiben. Die Gewobag kann sich hierbei kurzfristig für bis zu sechs Monate Geld zu sehr günstigen Konditionen leihen. Darüber hinaus wurde 2019 ein Commercial Paper (CP) Programm über 500 Mio. € aufgelegt. Dabei hat die Gewobag die Möglichkeit, einzelne CP mit einer Laufzeit von unter einem Jahr zu emittieren. Dies trägt dazu bei, die teureren Kreditlinien zu schonen. Per 31. Dezember 2021 gab es keine Inanspruchnahmen im Rahmen des Geldhandels oder des CP Programms.

Fazit

Im Geschäftsjahr 2021 lag die jahresdurchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen im Konzern bei 6,29 € je Quadratmeter und damit im Rahmen der Erwartungen. Die Leerstandsquote entspricht mit 2,6 Prozent der Prognose.

Das EBITDA (IFRS) 2021 beträgt 223,5 Mio. € und konnte damit erneut gesteigert werden.

Da das Konzernergebnis bei einem Zugang von Objekten ebenfalls 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 2021 jedoch erneut dazu bei, die Durchschnittsverzinsung des Bestands an Finanzierungsverbindlichkeiten am Jahresende im Vergleich zu 2020 von 1,70 Prozent auf 1,49 Prozent zu senken.

Chancen und Risiken

Risikomanagementsystem

Um den Fortbestand des Gewobag-Konzerns und seiner Tochtergesellschaften langfristig zu sichern, ist ein angemessenes und wirksames Risikomanagementsystem (RMS) ein zentrales Element verantwortungsvoller Unternehmensführung. Als Risiken werden mögliche negative Abweichungen von definierten Unternehmenszielen verstanden, die durch interne oder externe Ereignisse, Handlungen oder Versäumnisse verursacht werden und eine potenzielle Bedrohung für den Erfolg, die Einhaltung von Regeln oder die Existenz des Unternehmens darstellen.

Die im RMS beschriebenen Strukturen und Abläufe schaffen eine konsistente und ganzheitliche Sicht auf alle wesentlichen Risiken und gewährleisten, dass diese frühzeitig erkannt, analysiert, priorisiert sowie an die zuständigen Entscheidungsträger zwecks Umsetzung von Bewältigungsmaßnahmen kommuniziert werden. Die Organe der Konzerngesellschaften werden so bei der Wahrnehmung ihrer Leitungs- und Kontrollpflichten bestmöglich unterstützt.

Zentrales Steuerungsorgan des RMS ist das Risikomanagementkomitee. Der Chief Risk & Compliance Officer verantwortet und überwacht die operative Durchführung der RM-Prozesse und -Berichterstattung sowie die Ausgestaltung und kontinuierliche Weiterentwicklung des RMS. Die Risikoidentifikation, -bewertung und -steuerung wird durch die jeweils fachverantwortlichen Risikoeigner vorgenommen. Die regelmäßige prozessunabhängige Überwachung des RMS erfolgt durch die Interne Revision.

Im Rahmen der jährlichen Risikoinventur und deren quartalsweiser Aktualisierung werden Risiken durch die fachverantwortlichen Risikoeigner im Konzern systematisch identifiziert, analysiert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie ihres potenziellen Schadensausmaßes vor und nach Gegenmaßnahmen bewertet (Brutto- und Netto-Bewertung). Risiken können dabei sowohl durch die Risikoeigner initiiert gemeldet, als auch durch das Risikomanagement abgefragt werden (bottom-up und top-down Erfassung). Erfasste Risiken werden zentral im Risikomanagement gebündelt, auf Plausibilität geprüft und im Rahmen einer integrierten Corporate Governance-Berichterstattung an die zuständigen Verantwortungsträger 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 können. Gesellschafter und Aufsichtsrat werden regelmäßig über alle relevanten Risikoentwicklungen des Konzerns umfangreich informiert.

Der Gewobag-Konzern verfügt weiterhin 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.

Im Interesse aller StakeholderInnen hat die Unternehmensführung eine konservative und auf Sicherheit bedachte Risikostrategie vorgegeben. Zielgröße der Gewobag ist der Erhalt des Investment Grade-Ratings auf A-Level (Risikotoleranz). Die Risikostrategie wird laufend vor dem Hintergrund der aktuellen Unternehmensstrategie und sich ändernder Rahmenbedingungen überprüft und bei Bedarf an diese angepasst.

Gesamteinschätzung der Risiken

Da grundsätzlich nicht alle Risiken vermeidbar sind, erfolgt im Rahmen des RMS eine aktive Risikosteuerung. Für erkannte Risiken wurden dort, wo erforderlich und möglich, Maßnahmen zur Minderung der potenziellen Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit getroffen. Für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 ist das Risikodeckungspotenzial insgesamt ausreichend bemessen und die Risikotragfähigkeit nicht gefährdet. Eine Bestandsgefährdung ist im höchsten Maße unwahrscheinlich, was sich auch in den Rating-Ergebnissen der Gewobag widerspiegelt.

Allgemeine Risiken

Im Nachfolgenden werden zunächst strategische und allgemeine Risikosachverhalte erläutert, deren konkrete Ausprägungen derzeit keinen wesentlichen Einfluss auf die Leistungsindikatoren im Gewobag-Konzern haben. Die aktuellen Entwicklungen werden fortlaufend beobachtet, im Hinblick auf den eigenen Handlungsbedarf bewertet und bei Bedarf Risikosteuerungsmaßnahmen ergriffen.

Marktrisiken

Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage können sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken. Aktuelle Konjunkturprognosen gehen davon aus, dass sich die stabile Wirtschaftslage weiter moderat positiv fortsetzen wird. Insbesondere der Wohnimmobilienmarkt verzeichnet aufgrund des verstärkten Fokus institutioneller Investoren eine überproportionale Entwicklung im Vergleich zu anderen Assetklassen. Um eine Überbewertung zu vermeiden, sind regulatorische Anpassungen in Bezug auf finanzstabilisierende Maßnahmen denkbar.

Weiterhin sind Veränderungen der Nachfragestruktur in Bezug auf Wohnraum und Wohnqualität von Relevanz für den langfristigen Erfolg des Gewobag-Konzerns. In der strategischen Unternehmensplanung werden daher Einflussgrößen, wie demografische Entwicklungen, sich wandelnde Infrastrukturanforderungen und der steigende Digitalisierungsgrad berücksichtigt, um Anpassungen der Nachfragestruktur gerecht zu werden. Von einem Nachfragerückgang wird derzeit nicht ausgegangen.

Als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen wird die Ertragslage durch verschiedene politische und regulatorische Vorgaben beeinflusst. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die strikte Begrenzung der Mietenentwicklung. Zusätzlich sind hohe Neubauinvestitionen zur Erweiterung des Wohnungsbestands vorgesehen. Die Auswirkungen hoher Investitionskosten bei gleichzeitiger Begrenzung der Ertragspotenziale auf die wirtschaftliche Lage des Gewobag-Konzerns sind derzeit durch vorhandene Planungsreserven abgedeckt.

Finanzrisiken

Branchen- und investitionsbedingt ist das Fremdmittelvolumen hoch, wodurch Finanzrisiken besonderer Beachtung bedürfen. Das Kreditportfolio wird laufend im Hinblick auf Struktur und Konditionen analysiert und optimiert. Hinsichtlich der Neu- bzw.

Refinanzierungsnotwendigkeiten im Planungszeitraum von insgesamt sechs Mrd. € bis 2032 erfolgt regelmäßig ein Abgleich mit den mittel- und langfristigen Erfolgs-, Bau- und Finanzplanungen. Mögliche Zinsänderungsrisiken werden durch langfristige Zinsbindungen, frühzeitige Zinssicherung (Forwards) und eine sukzessive Erhöhung des Zinsniveaus auf bis zu 3,5 Prozent in der Unternehmensplanung abgefangen. Liquiditätsrisiken werden durch ein zentrales Konzern-Cash Management und das Vorhalten von Liquiditätsreserven in Höhe von 100 Mio. € minimiert. Weiterhin können kurzfristige Finanzierungen im Rahmen des CP Programms abgerufen und bestehende Kreditrahmenverträge in Höhe von insgesamt 280 Mio. € in Anspruch genommen werden. Bedeutende Risiken für das positive Rating-Niveau werden angesichts des komfortablen LTV von 37,5 Prozent derzeit nicht gesehen. Das Rating wurde 2021 bestätigt und soll weiter gehalten werden. Im Rahmen der wertorientierten Unternehmensführung erfolgten ein laufendes Monitoring und eine aktive Kennzahlensteuerung.

Objektrisiken

Um Portfolio und Bewirtschaftungsrisiken frühzeitig zu erkennen und ihnen 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 ist ausreichend diversifiziert und verteilt sich über alle Bezirke Berlins. Risiken in Bezug auf sinkende Attraktivität bestimmter Standorte und steigende Leerstände werden angesichts der Nachfrageentwicklung in Berlin derzeit nicht gesehen. Für Erlösschmälerungen und Mietausfälle wurde ausreichend planerische Vorsorge in Höhe von 157 Mio. € bis 2032 getroffen. Mit der Gewobag MB steht darüber hinaus eine eigene Mieterberatungsgesellschaft zu Verfügung. Der Gewobag-Konzern verfolgt weiterhin einen umfassenden Investitionsplan zur Pflege der Wohnungsbestände und Beseitigung gesundheitsgefährdender Baustoffe im Bestand. Nach aktuellen Schätzungen sind knapp 15.800 Wohnungen von Asbest betroffen. Ziel ist der sukzessive Abbau des vorhandenen Instandhaltungsbedarfs von etwa 350 Mio. €. Im Rahmen eines umfassenden Akquisitionsprozesses erfolgt für jede Bestandserweiterung eine ausführliche wirtschaftliche, technische, rechtliche und steuerliche Due Diligence.

Unternehmens- und Betriebsrisiken

Mission des Gewobag-Konzerns ist es, als integrierter Serviceanbieter mit einer effizienten Kernorganisation einer soliden Wirtschaftlichkeit als Handlungsgrundlage, 250.000 Einwohnern des Großraums Berlin Wohn- und Lebensraum zu bieten. Um die gesetzten Ziele zu erreichen, wurde eine Konzernstrategie erarbeitet. Sie wird laufend vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen überprüft und bei Bedarf angepasst.

Um dem Risiko fehlender Fach- und Führungskräfte zu begegnen, sind zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität und Mitarbeiterbindung etabliert. Neben einer fairen Vergütung stehen moderne Arbeitsplätze, flexible Arbeitszeiten und mobiles Arbeiten, ein umfassendes Aus- und Weiterbildungsprogramm sowie viele zusätzliche Leistungsangebote zur Verfügung. Im Gewobag-Konzern werden Gesundheit, Chancengleichheit und Vielfalt gefördert. Durch die anhaltende Corona-Pandemie ist das Risiko von Personalengpässen, insbesondere in definierten Kernprozessen, trotz der umfassenden getroffenen Schutzmaßnahmen weiterhin erhöht.

Für eine transparente Organisation und klare Prozesse werden das Organisationshandbuch und die Prozesslandkarte laufend durch die Organisationsentwicklung und die Fachabteilungen überprüft, aktualisiert und erweitert. Um die Einhaltung von Gesetzen, vertraglichen Verpflichtungen, internen Regelungen und Richtlinien sicherzustellen, hat die Gewobag eine umfassende Corporate Governance und Compliance-Organisation etabliert. Zentrales Beratungsorgan ist der Compliance Ausschuss unter Leitung des Chief Risk & Compliance Officers. Der Umgang mit Interessenkonflikten, Einladungen und Geschenken sowie Maßnahmen zum Datenschutz sind im Organisationshandbuch geregelt. Zudem ist ein Hinweisgebersystem 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, Geldwäscheprävention, Kapitalmarkt-Compliance, die transparente Wohnungsvergabe und den Umgang mit Spenden und Sponsoring verpflichtend.

Ein Ausfall der im Gewobag-Konzern genutzten IT-Systeme würde aufgrund der weit fortgeschrittenen Digitalisierung zu erheblichen Störungen des normalen Geschäftsbetriebs führen. Es wurden Schutzmaßnahmen und Sicherungsprozesse getroffen, um dem vorzubeugen. Auch das Risiko von Cybercrime-Angriffen nimmt weiterhin stark zu. Die Gewobag hat zahlreiche technische und organisatorische Maßnahmen getroffen, die das Cybercrime-Risiko verringern.

Spezielle Einzelrisiken

Im Weiteren werden die konkret ermittelten bedeutendsten Nettorisiken für die Jahre 2022 bis 2023 und die zugehörigen Steuerungsmaßnahmen dargestellt. Die potenziellen Schadenshöhen werden entsprechend der antizipierten Eintrittswahrscheinlichkeiten gewichtet und so Erwartungswerte ermittelt. Die Erwartungswerte der hier ausgewiesenen Einzelrisiken liegen zwischen 9 Mio. € und knapp 1 Mio. €. Die Darstellung erfolgt in absteigender Reihenfolge.

Das Land Berlin hat Ende 2019 einen Gesetzentwurf zur Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit in den Bundesrat eingebracht. In diesem Fall wäre die Grundsteuer vom Eigentümer (Vermieter) zu tragen. Ein Beschluss in der Sache liegt noch nicht vor. Ein vollständiger oder teilweiser Wegfall der Umlagefähigkeit würde zu einer erheblichen Erhöhung der Verwaltungskosten führen. Da der tatsächliche Risikoeintritt zurzeit nicht absehbar ist und der politische Fokus aktuell auf anderen Bereichen liegt, wurden diesbezüglich bisher keine Gegenmaßnahmen ergriffen. Aufgrund der geringen Eintrittswahrscheinlichkeit liegt der Risikoerwartungswert für 2022 bis 2023 trotz des hohen Grundsteuervolumens im Gewobag-Konzern derzeit bei knapp 9 Mio. €.

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 Investitionsmaßnahmen besteht das Risiko von Baukostensteigerungen. Das Risiko ist insbesondere vor dem Hintergrund der starken Preissteigerungen und Lieferengpässe bei Baumaterialien sowie steigenden Anforderungen an neue Energiestandards aktuell erhöht. In der Projektplanung wird eine Indexierung von vier Prozent jährlich unterstellt. Für eigene Projekte wird ein Budget für Unvorhergesehenes eingeplant, für externe Projekte werden Pauschalpreisvereinbarungen geschlossen. Eine darüber hinausgehende Baukostenüberschreitung in Höhe von fünf Prozent würde zu einem Kostenanstieg von knapp 190 Mio. € im Planungszeitraum führen. Im Rahmen des Wachstumscontrollings wird die Wirtschaftlichkeit auf Einzelprojektebene sichergestellt. Projekte in Realisierung unterliegen einer laufenden Budgetüberwachung, so dass Kostensteigerungen zum Teil beim Auftragnehmer/Generalunternehmer verbleiben bzw. innerhalb der Projekte kompensiert werden können. Die 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. Die Risikoeermittlung im Gewobag-Konzern erfolgt differenziert nach Umsetzungsstand bzw. Bauprojektart. Der durchschnittliche Risikoerwartungswert über alle Bauinvestitionen liegt für die Jahre 2022 bis 2023 bei zirka 5 Mio. €.

Aufgrund unterschiedlicher Interessenlagen wurde die Projektentwicklungsgesellschaft OIB/Gewobag Mitte 2021 aus der ARGE „Das neue Gartenfeld“ ausgeschlossen. Im Worst Case müssten die betreffenden Grundstücke zum Einkaufspreis zurückgegeben werden. Bereits getätigte Investitionskosten wären dann verloren. Der diesbezügliche Erwartungswert beträgt per 31. Dezember 2021 knapp 4 Mio. €. Darüber hinaus besteht möglicherweise ein Steuerschaden, der derzeit jedoch noch nicht abschließend beziffert werden kann. Die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos kann durch strategische Gegenmaßnahmen abgesenkt werden. Das Eigentum an den Grundstücken soll demnach über eine nachbarschaftliche Vereinbarung zwischen den verbleibenden ARGE-Partnern und der Projektentwicklungsgesellschaft OIB/Gewobag geregelt werden. Der Abschluss der Vereinbarung ist noch im ersten Quartal 2022 vorgesehen, wodurch sich die Risikolage diesbezüglich wesentlich entspannen sollte.

Seit 2018 wird in der Gewobag der Vorsteuerabzug auf Baukosten und Instandhaltungen geltend gemacht. Ein unrichtiger Vorsteuerabzug führt aufgrund des Selbstfestsetzungsverfahrens häufig zu Untersuchungen der Bußgeld- und Steuerstrafstelle des Finanzamts. Der Erwartungswert für das Vorsteuerrisiko beträgt für den Zeitraum von 2022 bis 2023 rund 3 Mio. €. Die steuerlichen Qualitätssicherungsmaßnahmen und -kontrollen im Rahmen des Tax Compliance Management Systems (TCMS) wurden überprüft und werden weiter ausgebaut. Sie reduzieren die Eintrittswahrscheinlichkeit und den Erwartungswert künftig maßgeblich.

Die Umsetzung des Gesetzentwurfs zur Anpassung des Mietpreisrechtssystems für den Sozialen Wohnungsbau aus 2019 würde zu erheblichen Mindereinnahmen führen. Der Entwurf sieht eine Absenkung der Eigenkapitalverzinsung gemäß Wirtschaftlichkeitsberechnung von vier auf zwei Prozent sowie Kapitalkostenverzicht, auch bei zurückgeführten Aufwendungsdarlehen, vor. Als Gegenmaßnahme können bereits bestehende und eingeplante Mietnachlässe gegen gerechnet werden, um die jährlichen Mindereinnahmen zu reduzieren. Aktuelle Informationen zur Überarbeitung des Gesetzentwurfs liegen nicht vor, weswegen von einer geringeren Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen wird. Aus diesem Grund liegt der Risikoerwartungswert für 2022 bis 2023 trotz der potenziell hohen Mindereinnahmen bei rund 2 Mio. €.

Durch die Änderung des Grunderwerbsteuerrechts zum 1. Juli 2021 sind sämtliche Anteilsbewegungen innerhalb eines Zehn- bzw. Fünfzehnjahreszeitraums zu überwachen. Bei Überschreiten der 90 Prozent-Anteilsgrenze an Personen- und Kapitalgesellschaften kann Grunderwerbsteuer ausgelöst werden. Für nicht fristgerechte Meldungen an das Finanzamt können Verspätungszuschläge erhoben werden. Das Risiko ist aufgrund der steueroptimierten Erwerbsmodelle für Projektentwicklungsgesellschaften mit 24 Mio. € bis 2024 stark erhöht. Gegenmaßnahmen sind die Einbindung der Steuerabteilung bei Transaktionsprozessen sowie die Sensibilisierung externer Fondsgeschäftsführungen. Der Risikoerwartungswert für die Jahre 2022 bis 2023 liegt bei knapp 2 Mio. €. Im Rahmen des TCMS wird eine verstärkte Überwachung implementiert.

Es besteht das Risiko, dass der Wegfall von Förderprogrammen eine alternative Finanzierung am Kapitalmarkt erforderlich macht, z. B. über Schuldscheindarlehen. Dies würde zu einem zusätzlichen Zinsaufwand in Höhe von 120 Mio. € im Planungszeitraum (2022 bis 2032) führen. Unter Umständen sind geplante Investitionsmaßnahmen durch den entstehenden Mehraufwand nicht mehr rentabel und können nicht mehr durchgeführt werden. Aufgrund des kurzfristigen Wegfalls der KfW-Förderung „BEG Effizienzhaus 55“ zum 24. Januar 2022 ist das Risiko aktuell erhöht. Der Risikoerwartungswert für die Jahre 2022 bis 2023 liegt derzeit bei rund 1 Mio. €.

Aufgrund des hohen Fremdmittelvolumens stellen Zinsänderungen ein Risiko von besonderer Bedeutung dar. Trotz der unter dem Punkt Finanzrisiken beschriebenen umfassenden Maßnahmen können zusätzliche Erhöhungen des Zinsniveaus nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für die Risikoeermittlung wird ein Anstieg des für Prolongationen und Neukredite eingeplanten Zinsniveaus um 50 Basispunkte über alle Finanzierungsarten unterstellt, was zu einem Mehraufwand führen würde. Aufgrund der oben beschriebenen Risikosteuerungsmaßnahmen wird von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen. Der Erwartungswert für die Jahre 2022 bis 2023 liegt daher bei knapp 1 Mio. €.

Chancen

Die Unternehmensstrategie des Gewobag-Konzerns unterstützt das frühzeitige Erkennen und Nutzen von Chancen sowie den Ausbau bestehender Unternehmenserfolge. Sie bietet allen MitarbeiterInnen eine Orientierung und ermöglicht, Entscheidungen entsprechend der sechs übergeordneten Zieldimensionen zu treffen.

Mitarbeiter und Organisation

Der Gewobag-Konzern ist ein zukunftsfähiges, innovatives und erfolgreiches Unternehmen in einem sich ständig verändernden Umfeld. Im Rahmen der kontinuierlichen Weiterentwicklung bestehender Strukturen und Prozesse werden die interne Aufbau- und Ablauforganisation laufend optimiert und automatisiert. Klar definierte Kompetenzen und Verantwortlichkeiten sowie schnelle, effiziente und kundenorientierte Prozesse ermöglichen eine team- und ergebnisorientierte Zusammenarbeit. Individuelle Personalentwicklung sowie Weiterbildungs- und Coaching-Angebote sind fester Bestandteil der Lernkultur des Unternehmens. Der Gewobag-Konzern bietet eine moderne und motivierende Arbeitsumgebung sowie eine angemessene Vergütung inklusive Altersvorsorge über die eigens gegründete BuBI Gruppen-Versorgungskasse. Flexible Arbeitszeitmodelle und mobiles Arbeiten sind etabliert und ermöglichen allen MitarbeiterInnen die Vereinbarkeit von Privat- und Berufsleben. In dem, mit dem HR Excellence Award ausgezeichneten, Projekt „Arbeitsplatz der Zukunft“ werden weitere vielseitige Arbeitsräume und flexible Arbeitsmodelle erprobt, um durch Flexibilisierung Chancen in der veränderten Arbeitswelt wahrzunehmen.

Kundenorientierung

Die Bestände im Gewobag-Konzern setzen sich zusammen aus klassischen Wohnungs- und Gewerbeflächen über alle Baualtersklassen, Studentenwohnen und Wohnen im Alter sowie Stellplätzen und Garagen. Die Kundenbetreuung erfolgt telefonisch und schriftlich per E-Mail oder postalisch über das hauseigene, zentrale Service-Center und über die Service-App. Im Kundenmagazin berlinerleben und im Online Magazin „sowohntberlin“ werden vielfältige Beiträge, Hintergrundinformationen und Neuigkeiten veröffentlicht. Das umfangreiche Angebot an Online-Services, vor allem über die Service-App, wird fortlaufend um weitere Funktionen ergänzt.

Der Gewobag-Konzern befindet sich im Wandel von einem klassischen Wohnungsunternehmen zu einem integrierten Serviceanbieter. Dabei stellt er seine KundInnen immer in den Fokus. Zielgruppenorientiert werden Produkte und Services rund um das Thema Wohnen entwickelt und mit hoher Servicequalität im Bestand umgesetzt. Über die Gewobag-Vorteilswelt stehen den MieterInnen vielfältige Angebote zu attraktiven Konditionen zur Verfügung. Darunter sind eigene Angebote wie der Gewobag Quartier-Strom oder das SpreeAuto Carsharing von Elektrofahrzeugen sowie Angebote von KooperationspartnerInnen. Im gesamten Wohnungsbestand wird leistungsfähiges Internet im Rahmen der Multimediastrategie ausgebaut und mit kundenfreundlichen Produkten allen MieterInnen bereitgestellt werden. Das Angebot von Selfstorage-Flächen wird aktuell im Rahmen eines Pilotprojekts geprüft.

Soziale Verantwortung

Als landeseigene Unternehmensgruppe übernimmt der Gewobag-Konzern seit bereits über 100 Jahren Verantwortung für seine MieterInnen und die Berliner Stadtgemeinschaft und bringt sich aktiv in die soziale Stadtentwicklung ein. Als Partner des Landes Berlin stellt der Gewobag-Konzern auf Grundlage der Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, darunter Haushalte mit geringem Einkommen, zu tragbaren Konditionen zur Verfügung. Mit Engagement in langfristigen Projekten werden das soziale Gleichgewicht in den Quartieren und der Austausch und Zusammenhalt der Nachbarschaften gestärkt. Die konzerninterne Mieterberatungsgesellschaft Gewobag MB unterstützt Mietschuldner bei der Problembewältigung und bietet Sozial- sowie Nachbarschaftskonfliktberatung. Allen MieterInnen zugängliche Begegnungsstätten, wie z. B. die offenen Familienwohnungen und Kiezstuben, bieten Raum für soziale Interaktion und Kooperation und fördern Diversität, Toleranz und Integration in den Quartieren. Die 2013 durch die Gewobag gegründete Stiftung Berliner Leben fördert Initiativen und Aktivitäten in den Bereichen Kunst, Kultur, Jugend- und Altenhilfe sowie Sport und leistet so einen wertvollen Beitrag für die Attraktivität und Vielfalt in den Quartieren und in ganz Berlin.

Klimaschutz und Smart City

Mit der Implementierung des Nachhaltigkeitsmanagements und der Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie 2030 fördert der Gewobag-Konzern in sechs definierten Handlungsfeldern aktiv eine umweltfreundliche, soziale und wirtschaftliche Entwicklung für die Konzernunternehmen, die Bestände sowie die Mieterschaft, das Land Berlin und darüber hinaus. Seit 2018 wird jährlich ein Nachhaltigkeitsbericht in Anlehnung an den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) veröffentlicht. Aktiver Umweltschutz und Investitionen in moderne technische und ökologische Standards in den Wohnungsbeständen leisten einen relevanten Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen. Um bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, engagiert sich der Gewobag-Konzern als eines der 24 Gründungsunternehmen der Initiative Wohnen.2050 für eine klimaneutrale Zukunft.

Die Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH hat dazu das Geschäftsfeld Energie und Wärme etabliert. Die dezentrale Strom- und Wärmeerzeugung erfolgt über Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerke), ergänzt durch Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern. Im Zusammenspiel mit intelligenter Steuerungstechnik sorgt dies für eine erhebliche Entlastung der Umwelt. Die lokal erzeugte und gespeicherte Energie wird in Quartieren für eine überwiegend autarke Nutzung eingesetzt. Der effizient und umweltfreundlich erzeugte elektrische Strom wird den MieterInnen zu attraktiven Konditionen als Quartier-Strom angeboten und für Ladeplätze für Elektroautos genutzt. Im Rahmen des Smart City Konzepts werden Maßnahmen zu dezentraler Energieerzeugung und einem modernen Energiemanagement weitergeführt sowie die verstärkte Nutzung nachhaltiger Energien auch aus Solarthermie, Biogas und Fernwärme geprüft.

Die Gewobag ED übernimmt Messdienstleistungen (Sub-Metering) für den Gewobag-Konzern. Mit der Umsetzung einer vollständig automatisierten Datenerfassung und -übertragung mittels neuer Verbrauchsdatenerfassungsgeräte und digitaler Kommunikationstechnik bis hinein in die Abrechnungssysteme werden weitere Schritte zum intelligenten Wohnen umgesetzt. Moderne Technologien wie smarte Sensorik und Smart-Housing-Systeme helfen, die ressourceneffiziente Immobiliennutzung zu optimieren. Im Zuge der immer stärkeren Vernetzung, Datenhoheit und -sicherheit wird auch das Geschäftsfeld „Smart Building Technologie“ in der Gewobag ED anvisiert.

Mit der Umsetzung seiner Multimediastrategie baut der Gewobag-Konzern ein weiteres kundenorientiertes und wirtschaftlich attraktives Geschäftsmodell auf. Die Installation zukunftsfähiger Technologien soll ein leistungsfähiges Internet als wesentliches und notwendiges Ausstattungsmerkmal für den gesamten Wohnungsbestand bereitstellen. Der Gewobag-Konzern übernimmt und ertüchtigt die Breitbandnetze innerhalb seiner Gebäude. Weiterhin erfolgt der Aufbau einer eigenen Glasfaser-Campus-Netzebene zwischen den Bestandsgebäuden, um technische Performance, Wirtschaftlichkeit und Handlungsoptionen zu erhöhen. Kompetenzen werden innerhalb der Tochtergesellschaft Gewobag ED aufgebaut und gebündelt, welche als Dienstleisterin für die bestandshaltenden Konzerngesellschaften auftritt.

Der Gewobag-Konzern unterstützt mit seiner Mobilitätsstrategie die Entwicklung nachhaltiger und flächeneffizienter Mobilitätskonzepte und somit die Verkehrswende in Berlin. Zur Entwicklung neuer und innovativer Angebote in den Themenfeldern Parken, Laden und Teilen kooperiert der Gewobag-Konzern mit verschiedenen Partnern. In einem Kooperationsprojekt mit den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG) werden im Bestand Mobilitätshubs (sogenannte Jelbi-Stationen) entwickelt und realisiert, an denen durch Sharing-Dienstleistungen (Car-, Roller-, Bikesharing) und weitere Angebote wie Ladeinfrastruktur oder Paketstationen zentral bereitgestellt werden. Weiterhin erfolgt im Bestand der Aufbau einer Ladeinfrastruktur für E-Mobilität. An 12 Standorten werden öffentliche Ladesäulen angeboten, die im Rahmen des „Berliner Modells“ errichtet wurden und auch weiter öffentlich zugänglich betrieben werden. Darüber hinaus erhalten MieterInnen die Möglichkeit, elektrifizierte Stellplätze anzumieten. Bis 2024 werden 500 Stellplätze mit einer E-Ladefunktion ausgestattet und weitere 1.300 Stellplätze für die Umrüstung vorbereitet. Im Rahmen von verschiedenen Forschungsprojekten werden Handlungsmöglichkeiten zur Planung und Umsetzung flächeneffizienter Siedlungs- und Mobilitätskonzepte erarbeitet, systematisiert und vermittelt sowie neue Mobilitätslösungen und Dienstleistungen entwickelt, um die Elektromobilität zu vereinfachen und die Energieversorgung der Fahrzeuge intelligent zu gestalten. In einem weiteren interdisziplinären Forschungsprojekt werden die Möglichkeiten digitaler Partizipationsprozesse in der Stadtentwicklung, insbesondere durch den Einsatz von Blockchains, untersucht.

Wachstum

Der Berliner Immobilienmarkt wird auch künftig von Dynamik und Vielfalt geprägt sein. Flexible Immobilienkonzepte, die den zunehmend differenzierten Kundenbedürfnissen gerecht werden, und die weiter steigende Wohnraumnachfrage eröffnen 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. Durch Neubau und Ankauf soll der Bestand bis 2032 auf 87.100 Wohnungen erweitert werden. Die Investitionsphase prägt dabei weiterhin die Jahre bis 2026. Durch den versetzten Bewirtschaftungsbeginn werden Erlöse aus Neubauzugängen schwerpunktmäßig ab 2024 realisiert werden können.

Neben der Bestandserweiterung bildet die Erschließung neuer Geschäftsfelder rund um das Kerngeschäft Wohnen einen weiteren Schwerpunkt in der Wachstumsstrategie des Gewobag-Konzerns. Durch die stetige Weiterentwicklung der Infrastruktur und Dienstleistungen werden Mehrwerte für das Leben im Quartier geschaffen und neue Ertragsquellen erschlossen. In den vergangenen Jahren wurden die Geschäftsfelder Energie, Wärme & Umwelt sowie Mobilität erfolgreich entwickelt. Im Fokus der aktiven Entwicklungen stehen der Aufbau neuer Geschäftsfelder in den Bereichen digitale Angebote und Selfstorage sowie die Weiterentwicklungen und Vertiefungen der Geschäftsfelder Energie, Wärme & Umwelt. Entwicklungen und Potenziale in weiteren Feldern, wie beispielsweise Pflege & Gesundheit, Sicherheit oder neue Lebens- & Arbeitswelten werden laufend beobachtet. In 2021 wurde die Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH (Gewobag ID) als Tochtergesellschaft für Start-Up-Beteiligungen gegründet. Im Fokus des Unternehmens steht die Beteiligung an innovativen Startups sowie die Entwicklung neuer digitaler Produkte und Dienstleistungen rund ums Wohnen. Die 2021 vereinbarte Beteiligung an dem attraktiven PropTech Immomio GmbH ermöglicht die Partizipation und Einflussnahme bezüglich der Entwicklung digitaler wohnungswirtschaftlicher Kernprozesse. Im Rahmen des Innovations- und Start-Up-Programms wurde 2021 der erste eigene Innovationswettbewerb zum Thema Energiedatenmanagement durchgeführt. Das erstplatzierte Unternehmen KUGU konnte sich mit seiner Plattform für digitales Gebäudemanagement durchsetzen. Es folgt die Umsetzung eines Pilotprojekts zusammen mit der Gewobag ED. Der Gewobag-Konzern treibt als zukunftsorientiertes und dynamisches Unternehmen gemeinsam mit Firmen, Start-Ups und anderen Kooperationspartnern so die Entwicklung der Stadt Berlin, der Kieze und der Quartiere voran.

Wertorientierte Unternehmensentwicklung

Seit 2015 bewerten Rating-Agenturen den Gewobag-Konzern. Auch in 2021 konnten die hervorragenden Ratings von Moody's mit A2 sowie von Fitch und S&P mit A wieder bestätigt werden. Dies sichert weiterhin die Finanzierung von Investitionsmaßnahmen zu günstigen Kapitalmarktkonditionen.

Trotz beschränkter Mietenentwicklung im Bestand durch die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit dem Land Berlin und des Senatsbeschlusses zum Mietendim实施 können künftig vor allem durch Neubau steigende Mieterlöse und Konzernjahresüberschüsse erzielt werden. Für die Metropolregion Berlin wird aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs auch für das kommende Jahr ein weiterer Anstieg der Immobilienpreise erwartet. Die positive Wertentwicklung am Berliner Immobilienmarkt bietet auch für den Gewobag-Konzern Chancen im Rahmen der wertorientierten Unternehmensentwicklung, finanzielle Steuerungskennzahlen wie den LTV weiter zu verbessern. Das trotz erster Ansätze internationaler Notenbanken zur Straffung der Geldpolitik weiterhin auf europäischen Kapital- und Geldmärkten bestehende niedrige Zinsniveau der EZB bietet Möglichkeiten, den künftigen Finanzmittelbedarf zu günstigen Konditionen zu sichern. Aufgrund niedriger Zinsen ergeben sich Potenziale hinsichtlich einer Erhöhung des Zinsdeckungsgrads.

Im Juni 2021 wurden unter einem neu aufgelegten Emissionsprogramm (Debt Issuance Programm, kurz „DIP“) Schuldverschreibungen begeben, die im Euro MTF (multilateral trading facility) Segment der Luxemburger Börse notiert und gehandelt werden. Das Debt Issuance Programm ermöglicht auch in Zukunft einen flexiblen Zugang zu den Fremdkapitalmärkten. Das A2-Rating (Moody's) des emittierten Social-Bonds ist ein Beleg für die hohe Kreditqualität der Gewobag.

Im Fokus der wertorientierten Unternehmensentwicklung stehen für den Gewobag-Konzern neben monetären Zielgrößen auch die frühzeitige Implementierung erprobter Methoden in den Bereichen Digitalisierung und Automatisierung, neue Technologien und Geschäftsfelder sowie innovative Bau- und Wohnformen. Insbesondere die Digitalisierung von Geschäftsprozessen birgt weiterhin große Potenziale und ist wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie. 2021 wurde eine konzernübergreifende Datenmanagement-Einheit aufgebaut, um Datennutzung und -qualität zu erhöhen sowie positive Effekte aus Effizienzsteigerungen bei der Datenerfassung, -zusammenführung und -auswertung zu erzielen. Die übergreifende Analyse von Daten ermöglicht es, neue Geschäftspotenziale zu erschließen. Die Verfügbarkeit zusätzlicher Daten, Datenquellen und -verarbeitungstechnologien wird stetig ausgebaut und die Data Governance weiter professionalisiert.

Gesamtaussage zu Chancen und Risiken

Nach ausführlicher Analyse und Bewertung der Chancen und Risiken ist festzustellen, dass derzeit keine Risiken ersichtlich sind, die den Fortbestand bzw. die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft oder des Konzerns gefährden. Für alle Risiken wurde im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten eine angemessene planerische und ggf. bilanzielle Vorsorge getroffen. Hinsichtlich der operativen Geschäftstätigkeit wird in den nächsten Jahren tendenziell eine stabile positive Ertragsentwicklung erwartet.

Der Wandel des Gewobag-Konzerns von einem klassischen Wohnungsunternehmen zu einem integrierten Serviceanbieter und die weitere positive Nachfragentwicklung am Berliner Wohnungsmarkt bieten in Zukunft zahlreiche Wachstums- und Entwicklungschancen.

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 2021, 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 Arbeitnehmern entsprechend den Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes zu wählenden Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat der Gewobag hat mit Beschluss vom 21. März 2018 gemäß § 111 Absatz 5 AktG in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben für börsennotierte und voll mitbestimmte Gesellschaften für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von 30 Prozent festgelegt, wobei der Mindestanteil vom Aufsichtsrat insgesamt zu erfüllen ist. Die Umsetzung sollte bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen.

In 2021 bestand der Aufsichtsrat von Januar bis Oktober aus fünf Frauen und vier Männern, der Frauenanteil lag damit bei 55,5 Prozent. Ab November 2021 bestand der Aufsichtsrat aus vier Frauen und fünf Männern; mithin lag der Frauenanteil in diesem Zeitraum bei 44,4 Prozent. Die festgelegte Zielgröße wurde damit erreicht.

Angaben zu den Zielgrößen für den Frauenanteil im Vorstand und in den oberen Führungsebenen

Vorstand

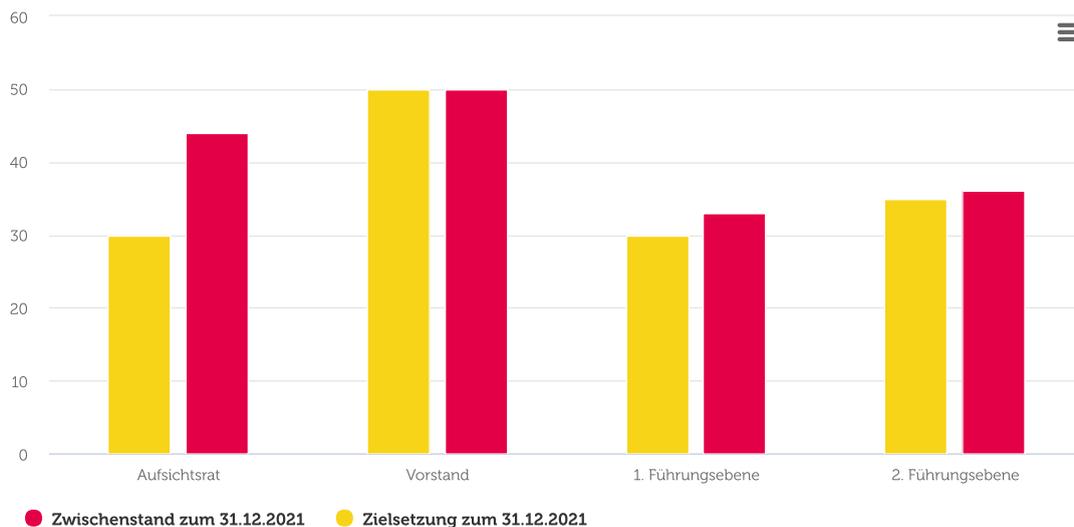
Der Aufsichtsrat der Gewobag hat mit Beschluss vom 21. März 2018 gemäß § 111 Abs. 5 AktG für den Frauenanteil im Vorstand eine Zielgröße von 50 Prozent für die Umsetzung bis zum 31. Dezember 2021 festgelegt. Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2021 aus einer Frau und einem Mann; der Frauenanteil im Vorstand lag 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 2021 ermittelt und daraus den Frauenanteil konzernweit berechnet. Per 31. Dezember 2021 lag danach der Frauenanteil in der ersten Führungsebene konzernweit bei 33,3 Prozent und in der zweiten Führungsebene konzernweit bei 36,4 Prozent. Die Zielgrößen wurden damit erreicht.

Frauenanteil



Ausblick 2022

Gesamtwirtschaftlich

Die Aussichten sind insgesamt dahingehend günstig, dass die Wirtschaftsleistung in Berlin auch im kommenden Jahr wieder stärker zunehmen wird als im Bundesdurchschnitt. Beschäftigungs- und Einkommenseffekte dürften wiederum positiv ausstrahlen. Ein weiterer wichtiger Treiber ist die Baubranche, insbesondere der Wohnungsbau. Bisher sind Wohnungsunternehmen weiterhin kaum von den Auswirkungen der Corona-Pandemie betroffen.

Konzern

Der Gewobag-Konzern ist in seiner Gesamtheit als Wohnungsunternehmen des Landes Berlin seinem sozialen Auftrag und somit den BürgerInnen der Stadt Berlin verpflichtet. Die Unternehmensstrategie ist 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 3,9 Mrd. € investiert.

Auch für die Gruppe der Geflüchteten wird sich der Gewobag-Konzern weiter engagieren. 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 unsere Berufsausbildung. Darüber hinaus werden dem Land Berlin auch künftig sowohl Neubauten 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.

Die Entwicklung der Sollmiete Wohnen war 2021 im Wesentlichen durch die mit Beschluss vom 25. März 2021 erklärte Nichtigkeit des MietenWoG geprägt. Die Auswirkungen des MietenWoG waren vollumfänglich im Plan 2021 enthalten. Die gegenüber dem Plan 2021 entstandenen Potenziale durch Mieterhöhungen konnten jedoch auf Grund der Corona-Mieterschutzmaßnahmen nicht umgesetzt werden. Bedingt durch die beschlossenen Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln (Mietendimmer) konnten in 2021 ebenfalls keine Potenziale durch Rücknahme der unter MietenWoG durchgeführten Mietabsenkungen gehoben werden.

Die Vermietungen erfolgen seit Mitte 2021 unter den Prämissen des vorgenannten Mietendimmers und stets unter Einhaltung der Kooperationsvereinbarung.

Der Zinsdeckungsgrad wird durch die wohnungspolitischen Vorgaben auch 2022 nur geringfügig beeinflusst und mit 2,5 geplant. Von den 2022 zur Prolongation bzw. Rückführung anstehenden Kreditverbindlichkeiten wird ein hoher Teilbetrag aus vorhandener Liquidität zurückgeführt bzw. mit Unternehmensfinanzierungsmitteln umfinanziert. Ein niedriger Teilbetrag wird prolongiert.

Per 31. Dezember 2021 beträgt die durchschnittliche Wohnungsmiete 6,29 € je Quadratmeter. Bei leicht gestiegener Fluktuation wird die durchschnittliche Wohnungsmiete je Quadratmeter voraussichtlich aufgrund der gesetzlichen Beschränkungen und im Wesentlichen resultierend aus der Neubauvermietung auf 6,42 € je Quadratmeter steigen. Der durchschnittliche Leerstand wird bei Wohnungen etwa 2,2 Prozent betragen.

Die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung je Quadratmeter (Wohnen und Gewerbe) sollen mit 39 € 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 „Chancen und Risiken“ erläuterten Sachverhalten keine wesentlichen Einflüsse auf die Einhaltung der kurzfristigen Prognosen für 2022 erwartet.

Erwartet wird, dass der Gewobag-Konzern im Jahr 2022 ein Jahresergebnis (HGB) aus planmäßigem Geschäft in Höhe von etwa 19,6 Mio. € sowie ein EBITDA (HGB) von etwa 214 Mio. € erwirtschaftet.

Berlin, 31. März 2022

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



Snezana Michaelis
Vorstandsmitglied



Markus Terboven
Vorstandsmitglied