



Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Jahresbericht

nach HGB zum 31. Dezember 2021



Inhalt

Jahresbericht nach HGB

03	Finanzkennzahlen 2021
04	Mehrjahreskennzahlen
05	Meilensteine 2021
16	Vorwort des Vorstands
18	Organe der Gewobag
20	Bericht des Aufsichtsrats
26	Beteiligungsübersicht der Gewobag
28	Gleicher Lohn für gleiche Arbeit
32	Konzernlagebericht nach HGB
70	Konzernbilanz
72	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
73	Entwicklung des Konzernanlagevermögens
76	Forderungsspiegel Gewobag-Konzern
77	Verbindlichkeitspiegel Gewobag-Konzern
78	Konzern-Eigenkapitalspiegel
80	Konzern-Kapitalflussrechnung
81	Konzernanhang

Finanzkennzahlen des Jahres 2021

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IFRS)

12.611,5

Mio. € (Vorjahr 11.401,4)
+10,6%

Finanzverbindlichkeiten (IFRS)

5.048,2

Mio. € (Vorjahr 4.680,9)
+7,8%

Umsatzerlöse (HGB)

550,9

Mio. € (Vorjahr 543,6)
+1,3%

EBITDA (IFRS)

223,5

Mio. € (Vorjahr 210,3)*
+6,3%

Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)

172,4

Mio. € (Vorjahr 183,7)
-6,2%

Jahresergebnis (HGB)

23,0

Mio. € (Vorjahr 29,8)
-22,8%

Aktivierete Modernisierungsmaßnahmen

49,0

Mio. € (Vorjahr 35,5)
+38,0%

Instandhaltungsaufwand

98,9

Mio. € (Vorjahr 81,5)
+21,3%

Wesentliche Finanzkennzahlen

		2021	2020	2019	2018	2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IFRS)	Mio. €	12.611,50	11.401,40	10.267,50	7.811,70	5.613,30
Finanzverbindlichkeiten (IFRS)	Mio. €	5.048,20	4.680,90	4.356,70	2.519,60	2.343,60
Umsatzerlöse (HGB)	Mio. €	550,9	543,6	456,3	427,7	401,7
EBITDA (IFRS)*	Mio. €	223,5	211,8	108,5	144,1	139
Jahresergebnis (HGB)	Mio. €	23	29,8	18,5	24,1	28,8
Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)	Mio. €	172,4	183,7	213,4	138,7	105,5
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	Mio. €	49	35,5	27,6	32,6	47,4
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	98,9	81,5	71	72,9	67
Kennzahlen Mieteinheiten						
Ertragsbringende Mieteinheiten am 31.12 (Wohnen + Gewerbe)	Anzahl	76.206	74.695	72.172	63.094	61.717
Nettokaltemiete Wohnen (Konzerndurchschnitt)	€/m ²	6,29	6,3	6,22	6,09	5,93
Ist-Mieten-Multiplikator	x	30,8	28,6	25,9	24,2	18,9
Fair Value pro m ²	€/m ²	2.384	2.189	1.994	1.823	1.370
Weitere wesentliche Finanzkennzahlen						
Eigenkapitalquote (IFRS)	%	46,7	46,9	46,8	57,2	49,9
Zinsdeckungsgrad (IFRS)	x	2,8	2,6	2,6	2,6	2,8
Loan-to-Value Ratio (IFRS)	%	37,5	39,6	40	30,6	35,9

* Anpassung der Vorjahresangabe aufgrund der Änderung von Bewertungsmethoden

2021

Kooperationen, Ideen, Erfolge

Unsere Meilensteine im
Jahresrückblick

GEMEINSAM
FÜR BERLIN



Januar 2021

Studie zeigt wirtschaftliche Bedeutung

Das Pestel Institut stellt auf einer digitalen Pressekonferenz einen Wertschöpfungsbericht für die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vor, zu denen die Gewobag gehört. Er verdeutlicht, dass diese Firmen von 2016 bis 2019 noch wichtiger für die Region Berlin-Brandenburg geworden sind: Die Investitionen in Güter und Dienstleistungen vor Ort stiegen an, mehr Arbeitsplätze entstanden.

Zur Presseinformation ↗

Februar 2021

Digital-Premiere für Abenteuer Oper!

Seit 2009 bringt das musiktheaterpädagogische Projekt „Abenteuer Oper!“ Kinder und SeniorInnen zusammen. Die zwölfte Runde kann coronabedingt nicht wie üblich in Grundschulen stattfinden, doch die Beteiligten der Komischen Oper Berlin und der Gewobag-Stiftung Berliner Leben lassen sich nicht unterkriegen: Eine digitale Projektwoche mit neuem Konzept erkundet, was Mozarts Zauberflöte mit der Suche nach dem Glück zu tun hat.

Zur Presseinformation ↗



Februar 2021

Kartenset „Unentdeckte Ecken“ entsteht

Die Stiftung Berliner Leben kooperiert auch mit der Nationalgalerie im Hamburger Bahnhof. Im Rahmen des Förderprojekts „Kiez meets Museum“ setzen sich geistig beeinträchtigte SchülerInnen mit Kunst auseinander und gestalten nach ihrem Museumsbesuch ein kunstvolles Kartenset mit dem Titel „Unentdeckte Ecken“. Das Set regt dazu an, die eigene Umgebung mit neuen Augen zu sehen und sich unabhängig von Alter und Vorwissen mit zeitgenössischer Kunst auseinanderzusetzen.

Zur Presseinformation ↗



April 2021

317 neue Wohnungen

Richtfest in der Rhinstraße 143 in Berlin-Lichtenberg: 317 Wohnungen auf acht Etagen, davon über 100 familienfreundliche mit drei bis vier Zimmern, entstehen hier in den kommenden Monaten. Zusätzlich werden eine Kita, Spielplätze, Grünanlagen und Gewerberäume gebaut. Dahinter steht die bewährte Zusammenarbeit von Gewobag, Bezirk, Senat und der BBH Immobilien GmbH & Co. KG.

Zur Presseinformation ↗



Mai 2021

Leadership Award für Snezana Michaelis

Die gemeinnützige Forschungs- und Bildungsorganisation Urban Land Institute (ULI) verleiht Gewobag-Vorstandsmitglied Snezana Michaelis für das Jahr 2020 einen Leadership Award in der Kategorie Immobilienwirtschaft. Laudator Gero Bergmann aus dem Vorstand der Bayerischen Landesbank lobt ihren Einsatz für „fortschrittliche, nachhaltige, aber besonders auch soziale Entwicklung des urbanen Wohnraums“.

Zur Presseinformation ↗



Mai 2021

Modernisierung der Buckower Höfe startet

Offizieller Startschuss zum Baustart für die mehrjährige Modernisierung im Quartier Buckower Höfe; coronabedingt als Online-Veranstaltung. Die Gewobag unterzieht das Areal entlang der Ringslebenstraße aus den 70er Jahren bis 2027 einer umfangreichen Modernisierung, Neugestaltung und Erweiterung. Die Wohnanlage wächst durch Neubau und Dachaufstockung von 993 auf 1.250 Wohnungen.

Zur Presseinformation ↗



Juni 2021

Dolgensee-Center fertiggestellt

Fast 700 Wohnungen sind in nur 35 Monaten im Dolgensee-Center entstanden, davon über 200 barrierefreie und 50 Prozent vom Land geförderte. Zum gemeinsamen Ortsbesuch treffen sich Gewobag-Vorstandsmitglied Snezana Michaelis, die Staatssekretärin für Wohnen, Wenke Christoph, und Klaus Off, Geschäftsführer der Projektentwicklerin OIB Projekt 23 GmbH & Co. KG in Berlin-Lichtenberg.

Zur Presseinformation ↗



Juni 2021

Architekturpreis für Solar- Fassaden

Erneuerbar, aber sexy: Für eine 100,5 m² große Photovoltaik-Anlage an der Fassade zweier Häuser im Wohnpark Mariendorf erhalten die Gewobag und ihre Partner den „Architekturpreis für Berliner Gebäude mit Solarenergie 2021“ von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe. Für die innovative Anlage, die nicht nur nachhaltig, sondern auch ästhetisch sein sollte, tat sich die Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH mit GASAG Solution Plus und ecopark zusammen.

Zur Presseinformation ↗



Juni 2021

500-Millionen-Anleihe emittiert

Die Gewobag platziert ihre erste Anleihe in Höhe von 500 Millionen Euro am Kapitalmarkt. Die Anleihe in der Form eines Social Bond hat eine Laufzeit von sechs Jahren und läuft unter einem sogenannten „Debt Issuance Programme“ (DIP). Und sie kommt direkt gut an: Die Ratingagentur Moody's hebt ihre erste Bewertung mit A2 später auf A1 an, was für die sehr gute Kreditwürdigkeit der Gewobag spricht. Das Orderbuch ist 2,8-fach überzeichnet und unterstreicht damit das Interesse am sozialen Geschäftsmodell der Gewobag.

Zur Presseinformation ↗



Juni 2021

Tochtergesellschaft Gewobag ID gegründet

Die Gewobag gründet zum zweiten Juni die Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH, kurz Gewobag ID. Sie soll digitale Produkte und Innovationen vorantreiben und die Vernetzung mit Start-ups in der Region Berlin-Brandenburg fördern. Geschäftsführer wird Digitalisierungsexperte Sven Harke-Kajuth, unterstützt von Dr. Oliver Falk-Becker (kaufmännischer Prokurist) und Roman Riebow (technischer Prokurist).

Zur Presseinformation ↗



Juli 2021

Rundgang an der WATERKANT Berlin

Seit dem Baustart des dortigen Hochhauses im September 2020 hat sich das Quartier WATERKANT Berlin trotz der Corona-Pandemie zügig weiterentwickelt – davon überzeugen sich rund zehn Monate später der Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, Sebastian Scheel, und der Bezirksbürgermeister in Spandau, Helmut Kleebank, beim gemeinsamen Rundgang mit Gewobag-Vorstandsmitglied Snezana Michaelis.

Zur Presseinformation ↗



Juli 2021

Tag der kleinen Bauprofis

Die Gewobag feiert in den Buckower Höfen den traditionellen „Tag der kleinen Bauprofis“, diesmal auch wieder im üblichen Format: 100 Kinder zwischen vier und acht Jahren schaufeln behelmt um die Wette und testen ihre handwerklichen Talente auf einer Mitmach-Baustelle – wer weiß, vielleicht ist ja eine Bauleiterin bzw. ein Bauleiter von morgen dabei?

Zur Presseinformation ↗



Juli 2021

Tanzen an der WATERKANT Berlin

Walzer statt Walze und Salsa für die neuen Nachbarn. Vom 24. Juli bis Mitte August heißt es samstags von 19 bis 22 Uhr wieder: Tanzen an der WATERKANT Berlin. Wie im Vorjahr bieten die Gewobag und der Askania-Tanzsportclub für AnwohnerInnen und interessierte Gäste kostenlose Tanzabende an der schönen Havelpromenade in Spandau an.

Zur Presseinformation ↗



Juli 2021

Sponsoring für Wasserfreunde verlängert

Zum 1. Juli 2021 verlängert die Gewobag ihre Unterstützung als Hauptsponsorin der Wasserfreunde Spandau 04 für zwei weitere Jahre. Damit wird dem Traditionsverein erneut der Rücken gestärkt, im Leistungssport-Segment und auch im Breitensport. Ein Schwerpunkt der Partnerschaft ist die Förderung von Kindern und Jugendlichen im Bezirk Spandau und den dortigen Gewobag-Quartieren.

Zur Presseinformation ↗



August 2021

Fünf Jahre Offene Familienwohnung

Die Offene Familienwohnung im Gewobag-Quartier Falkenhagener Feld West feiert ihr fünfjähriges Bestehen. Zur Feier des Jubiläums erleben die Kinder aus dieser von der Gewobag zur Verfügung gestellten Vier-Zimmer-Wohnung einen Streetart-Tag im URBAN NATION Museum, wo sie sich auch in Workshops ausprobieren können. Bei dem Projekt, das 2020 mit dem Zukunftspreis der PSD Bank Berlin-Brandenburg ausgezeichnet wurde, arbeiteten mehrere Jugend-Institutionen und kommunale Stellen zusammen.

[Zur Presseinformation ↗](#)



September 2021

Quartiersfest mit kindgerechter Wissenschaft

Seit 2019 arbeitet die Gewobag mit dem Potsdamer Extavium zusammen, einem Science-Center speziell für Kinder. Beim „Bülow Street Weekend“ Mitte September ist das Extavium fest eingebunden und bringt dem Nachwuchs mit blubbernden Experimenten und garantiert nicht langweiligen Shows Phänomene aus der Chemie, Biologie oder Physik näher.

[Zur Presseinformation ↗](#)



Oktober 2021

Design-Preis für Online-Berichte

Der erste digitale Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht der Gewobag zum Geschäftsjahr 2019 wird mit einem Red Dot Award ausgezeichnet. Die Jury des wohl weltweit größten Designwettbewerbs lobt die hohe Design- und Gestaltungsqualität. Auch der Online-Bericht für das Folgejahr 2020 wird prämiert – mit dem Prädikat „Special Mention“ im Bereich „Excellent Communications Design – Online Publications“ beim German Design Award. Für die Online-Berichte arbeitet die Gewobag mit der Essener Kommunikationsagentur heureka zusammen.

[Zur Presseinformation ↗](#)

[Zur Presseinformation ↗](#)



Oktober 2021

Richtfest für 111 Wohnungen

Die Gewobag feiert Richtfest für 111 neue Wohnungen und acht Gewerbeflächen in der Arcostraße 9-15 in Berlin-Charlottenburg – über 100 Wohnungen „in bester innenstädtischer Lage und bezahlbar für breite Schichten der Bevölkerung“, wie Vorstandsmitglied Snezana Michaelis betont. Das Spektrum in den zehn entstehenden Gebäuden ist breit: Ein- bis Sechs-Zimmer-Wohnungen mit Flächen zwischen 34,6 m² und 132,7 m². Bis Herbst 2022 soll alles fertig sein.

[Zur Presseinformation ↗](#)



November 2021 Hochhaus-Party

Ein weiteres, ganz besonderes Richtfest folgt im November: das für das derzeit höchste Gebäude unter den Neubauten der Gewobag. In dem 16-geschossigen Hochhaus an der WATERKANT Berlin entstehen bis Frühjahr 2023 insgesamt 58 Wohnungen, davon 56 barrierefrei. Ort und Anlass entsprechend kommen Schiffsglocke und Richtanker zum Einsatz.

[Zur Presseinformation ↗](#)



November 2021 Ausstellung geht in Verlängerung

Der fünfte Jahrgang des Artist-in-Residence-Programms Fresh A.I.R. hat es coronabedingt nicht einfach: Im März kommen die elf von der Gewobag-Stiftung Berliner Leben geförderten StipendiatInnen an, aus neun verschiedenen Ländern. Sechs Monate lang setzen sie sich künstlerisch mit Teilhabe, Inklusion und Ausgrenzung auseinander. Die sehenswerte Abschlussausstellung wird Mitte November bis zum 31. Januar 2022 verlängert. Mittlerweile wird in der Bülowstraße 90 die Ausstellung des nachfolgenden sechsten Jahrgangs gezeigt. Sie ist noch bis Ende Juli 2022 zu sehen.

[Zur Presseinformation ↗](#)



November 2021

Innovationspreis geht an Kugu Home GmbH

2021 lobt die Gewobag zum ersten Mal einen eigenen Innovationspreis aus. 40 junge Unternehmen gehen mit digitalen Lösungen für Energieeffizienz ins Rennen – mehr miteinander, als gegeneinander. Am stärksten überzeugt die Datenplattform der Kugu Home GmbH, die mit dem ersten Platz ausgezeichnet wird. Das geplante gemeinsame Pilotprojekt zum Heizdaten-Monitoring ist mittlerweile angelaufen.

[Zur Presseinformation ↗](#)



Dezember 2021

Auszeichnung für „Arbeitsplatz der Zukunft“

Für ihr Projekt „Arbeitsplatz der Zukunft“ erhält die Gewobag einen HR-Excellence-Award in der Kategorie New Work. Unter diesen Stichworten beschäftigen sich die Unternehmensführung und vor allem die MitarbeiterInnen ganz praktisch, aber auch visionär mit der Frage, wie das Zusammenarbeiten in Büros und Teams künftig aussehen sollte.

[Zur Presseinformation ↗](#)



**Snezana Michaelis und
Markus Terboven**
Vorstand der Gewobag

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Partnerinnen und Partner,

als Wohnungsbaugesellschaft stellen wir uns unterschiedlichen Herausforderungen: Wir wollen Häuser bauen, die viele Generationen Bestand haben. Am besten für immer. Wir wollen aber auch mit der Zeit gehen und den Wandel mitgestalten. Immer das Beste tun, statt immer das Gleiche.


Um offen zu bleiben und in der richtigen Dosis out of the box zu denken, schaffen wir einerseits eine innovationsfreundliche Kultur innerhalb des Unternehmens und „fordern“ andererseits regelmäßig den berühmten frischen Blick von anderen ein. IDEEN VERBINDEN. Unter dieses Motto haben wir unseren Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht für 2021 gestellt. Das Geschäftsjahr war für uns auf vielen Ebenen von solchen Verbindungen geprägt.

Schauen wir zuerst auf unser Themenfeld „Innovationen und digitaler Fortschritt“: Wir haben den ersten Gewobag Innovationspreis ausgelobt und gehen mit dem überzeugendsten von vielen erfolgversprechenden Start-ups gerade ein Pilotprojekt an. Als wir im Dezember 2021 den HR Excellence Award für unser Langzeitprojekt „Arbeitsplatz der Zukunft“ in der Kategorie New Work bekommen haben, war das wie ein verfrühtes Weihnachtsgeschenk. Dass wir Zusammenarbeit zeitgemäß und modern gestalten, ist ja nichts Neues. Wie wir es in der immer stärker digitalisierten Welt von morgen tun aber schon. Umso mehr war die Auszeichnung eine schöne Bestätigung: Offenbar bewegen wir uns mit unserem Change-Management in die richtige Richtung.

Auch wenn es darum geht, Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung in Einklang zu bringen, leisten wir Pionierarbeit: Wir haben letztes Jahr erfolgreich einen Social Bond als Anleihe auf den Kapitalmarkt gebracht. Die Reaktionen von Ratingagenturen und InvestorInnen machen uns Mut, dass es eine Fortsetzung geben könnte. An der WATERKANT Berlin, wo wir ein ganz neues Quartier erschaffen, liegen wir trotz Pandemie gut im Zeitplan. Für unseren bisher höchsten Neubau konnten wir im November Richtfest feiern: 16 Stockwerke, 58 Wohnungen, davon 56 barrierefrei. Fertiggestellt wurde 2021 unter anderem unser Dolgensee-Center. Berlin-Lichtenberg hat nun fast 700 neue Wohnungen, von denen die Hälfte vom Berliner Senat gefördert wird. Und nicht nur das: Einzelhandel für die quartiersnahe Versorgung und eine Kita runden das Angebot ab.

Bezahlbaren Wohnraum in lebenswerten und vielfältigen Stadtquartieren zu schaffen, bleibt auch in den kommenden Jahren eine Kernaufgabe für die Gewobag – durch Neubau und durch Modernisierung. Nachhaltigkeit nimmt auch in Zukunft einen hohen Stellenwert ein. Wenn wir auf unser Themenfeld „gesellschaftliche Verantwortung und Zusammenhalt“ schauen, kommt der Entwicklung der Buckower Höfe eine besondere Bedeutung zu: 2021 war Baustart, bis 2027 werden wir das Quartier auf 1.250 Wohnungen erweitern. Was wir wollen, ist eine grundlegende Weiterentwicklung mit dem Wissen von heute, das auf der Substanz der 1970er-Jahre aufbaut. Unser Ansatz ist auch hier: die gebaute Stadt weiterzuentwickeln und im besten Sinne nachhaltig mit dem Bestand umzugehen.

2021 war beides: ein Jahr der Taten und ein Jahr der Ideen. Um zielführend zu planen und Pläne professionell in die Tat umzusetzen, konnte die Gewobag einmal mehr auf gute Zusammenarbeit bauen. Unsere MieterInnen können sich in viele Projekte, etwa bei der Wohnumfeldgestaltung, direkt einbringen oder tun dies über gewählte Mieterbeiräte. Zudem arbeiten wir vertrauensvoll mit unserem Mieterrat zusammen, der auch im Aufsichtsrat vertreten ist. Unsere PartnerInnen aus anderen Unternehmen und Organisationen unterstützen uns mit zahlreichen Einfällen und langem Atem. Das hilft uns beim Umgestalten der Grünanlagen wie in der Paul-Hertz-Siedlung, beim Datenmanagement für unsere Heizanlagen oder bei komplexen Neubauprojekten.

Die Herausforderungen, vor denen wir alle im Jahr 2022 stehen, haben leider eine andere Dimension: Der Krieg in der Ukraine erschüttert die Welt und besonders Europa. Wenn Sie mit uns gemeinsam für Freiheit, Vielfalt und Frieden einstehen und den Menschen aus der Ukraine helfen wollen, finden Sie hier Möglichkeiten: <https://www.gewobag.de/hilfe-fuer-die-ukraine/> 

Die Auswirkungen des Krieges spüren wir natürlich auch in Berlin, bis hinein ins Tagesgeschäft der Gewobag. Tausende Menschen, die aus Krisenregionen zu uns geflüchtet sind, steigende Energie- und Baukosten – mit diesen neuen Umfeldfaktoren gilt es umzugehen, ohne zentrale Strategiethemata wie den Klimaschutz aus den Augen zu verlieren. Unsere Einladung zur Kooperation gilt insofern weiterhin: Motivierte Menschen und Ideen zum verantwortungsvollen Wohnungsbau sind immer willkommen!

An dieser Stelle möchten wir noch einmal sagen: Herzlichen Dank Ihnen allen für Ihr Engagement, Ihre Expertise und für Ihre IDEEN, die Sie mit unseren VERBINDEN. Danke, dass Sie mithelfen, unsere Vision für ein lebenswertes Berlin in die Tat umzusetzen.

Lassen Sie uns auch in den nächsten Jahren die Köpfe zusammenstecken, voneinander lernen und miteinander tun, was wir am besten können!



Snezana Michaelis
Vorstandsmitglied



Markus Terboven
Vorstandsmitglied

Organe der Gewobag

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind bzw. waren:

Anke Brummer-Kohler

Vorsitzende

Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Wohnen, Baurecht
im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau
und Reaktorsicherheit (BMUB) a.D.

Wenke Christoph

(bis 25.01.2022)

stellv. Vorsitzende

Staatssekretärin in der Berliner
Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und
Soziales, bis Dezember 2021 Staatssekretärin
für Wohnen bei der Berliner Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Wohnen; Berlin

Ülker Radziwill

(ab 01.02.2022)

Staatssekretärin für Mieterschutz und
Quartiersentwicklung bei der Berliner
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen, Berlin

Dorette König

(bis 20.10.2021)

Geschäftsführende Gesellschafterin der Adju
Kompetenzentwicklung GmbH, bis Dezember
2021 Geschäftsführerin, ADAC Berlin-
Brandenburg e. V.

Rolf-Dieter Schippers

(bis 31.01.2021)

Referatsleiter Beteiligungsmanagement IB bei
der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin

Carla Dietrich

Verdi, Arbeitnehmervertreterin

Gewerkschaftssekretärin ver.di Vereinte
Dienstleistungsgewerkschaft – Landesbezirk
Berlin-Brandenburg

Steffen Hontscha

(ab 01.02.2021)

Leiter des Referates für Standortförderung,
Finanzierungshilfen und Bürgschaften der
Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin

Arnt von Bodelschwingh

(ab 01.11.2021)

Geschäftsführer RegioKontext GmbH, Berlin

Kerstin Mieth

Referatsleiterin im Ministerium für Soziales,
Integration und Gleichstellung; Schwerin

Jean Lukoschat

Arbeitnehmervertreter

Angestellter/Betriebsratsmitglied der Gewobag
Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Olaf Kleindienst

Arbeitnehmervertreter

kfm. Angestellter der Gewobag
Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Klemens Witte

Vertreter des Mieterrats

Geschäftsführer GreenHomeNow, Politologe
und Wirtschaftswissenschaftler

Vorstand

Snezana Michaelis
Diplom-Ingenieurin (FH)

Markus Terboven
Diplom-Kaufmann



Hauptversammlung



Anke Brummer-Kohler
Vorsitzende des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats

Das vergangene Jahr war geprägt von einer Gewöhnung an die Neuerungen, welche die Pandemie gebracht hat. Dennoch sind die Auswirkungen der vielfältigen Regelungen, wechselnden Vorschriften und vor allem der andauernden Kontaktbeschränkungen in einigen Bereichen deutlich spürbar.

Die Gewobag verfolgt weiterhin ihren Wachstumskurs. Der Fokus liegt dabei auf dem Neubau. Vor allem bedingt durch Verzögerungen bei Bebauungsplänen oder Baugenehmigungsverfahren war es nicht möglich, mit dem Bau aller für das Jahr 2021 geplanten Wohnungen zu beginnen. Erfreulich gestalteten sich jedoch die Fertigstellungen, dank derer rund 1.000 Wohnungen erstmalig in die Vermietung gehen konnten. Neue MieterInnen unter anderem in der Siedlung Mein Falkenberg, in der Dolgenseestraße, in einem weiteren Teilprojekt in der Waterkant oder in der Sigmund-Bergmann- sowie Hugo-Cassirer-Straße freuen sich über modernen, energieeffizienten und preisgünstigen Wohnraum. Weitere rund 1.000 Wohnungen befinden sich im Bau und werden im Laufe des Jahres 2022 fertiggestellt. Motivation, Kreativität und Schaffenskraft treiben die Gewobag an. Es geht nun vorrangig darum, die äußeren Rahmenbedingungen zu schaffen bzw. zu verbessern, um weiterhin im geplanten Tempo voranzukommen.

Was die Pandemie auch bewirkt hat, ist eine Neuordnung der Arbeitswelt. Mit dem Start des Pilotprojekts „Arbeitsplatz der Zukunft“ hat die Gewobag einen Meilenstein für die MitarbeiterInnen erreicht. Die flexible Gestaltung des täglichen Arbeitens steht im Mittelpunkt und soll den MitarbeiterInnen die Möglichkeit bieten, neben der Arbeitszeit auch den für die anstehende Tätigkeit passenden Arbeitsplatz zu wählen. Das Unternehmen hat dafür die Räumlichkeiten geschaffen und ein nun im Testbetrieb zu erprobendes IT-Angebot zur Verfügung gestellt. Es ist ein zukunftsweisendes Projekt, das der Aufsichtsrat im Sinne der Nachhaltigkeit der Gewobag wohlwollend begleitet.

Und noch ein Erfolg der Gewobag zählt auf die Nachhaltigkeit des Unternehmens ein. Als erstes landeseigenes Wohnungsbauunternehmen hat die Gewobag eine Anleihe, als erstes deutsches Unternehmen in der Wohnungswirtschaft hat sie einen Social Bond ausgegeben. Der Aufsichtsrat hat das große Interesse des Markts auch mit Stolz zur Kenntnis genommen.

Eingeschränkte Reise- und Bewegungsfreiheit veranlassen viele Menschen zum Verweilen im Zuhause. Das Zuhause als der Lebensmittelpunkt hat erhöhte Aufmerksamkeit gewonnen. Folgen sind auch erhöhtes Müllaufkommen, steigender Energie- und Wasserverbrauch, begleitet von steigenden Energiepreisen. Auch eine erhöhte Meldunugszahl im Kunden-Service verzeichnet die Gewobag. Damit einher gehen teilweise steigende Betriebskosten, die einen relevanten Kostenfaktor für die betroffenen MieterInnen darstellen.

Es ist die satzungsgemäße Aufgabe der Gewobag, den MieterInnen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Eine Überforderung der MieterInnen ist zu vermeiden. Die Gewobag geht verantwortungsvoll mit diesem Auftrag um und steuert entsprechende Dienstleistungen bedarfsgerecht. Zudem geht sie, auch gemeinsam mit dem Mietererrat und den Mieterbeiräten, in den Diskurs mit den MieterInnen über ein nachhaltigeres Nutzerverhalten. Den steigenden Anforderungen bei der Erreichung von Nachhaltigkeits- und Klimaschutzzielen gerecht zu werden, erfordert das Engagement aller Beteiligten.

Verantwortung zu übernehmen für Berlin und die hier lebenden Menschen scheut die Gewobag nicht. Das Unternehmen setzt auf Miteinander und Füreinander. Darauf basieren innovative Angebote und Konzepte wie Energiedienstleistungen, Mobilität oder Services rund ums Wohnen.

Der Aufsichtsrat begleitet die strategische Ausrichtung der Gewobag aufmerksam und konstruktiv. Im nachfolgenden Bericht wird seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 dargestellt. Dazu gehören der kontinuierliche Dialog mit dem Vorstand, die thematischen Schwerpunkte seiner Sitzungen, die Arbeit der Ausschüsse und die Veränderungen in den Organen. Der Aufsichtsrat unterstützt und berät den Vorstand dabei, sich als starkes landeseigenes Wohnungsbauunternehmen in einem dynamischen Marktumfeld wirtschaftlich stabil und gesellschaftlich nachhaltig auszurichten.

Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Jahr 2021 fanden insgesamt vier reguläre und zwei außerordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. Zudem wurde ein Workshop zur Wirksamkeitsprüfung des Aufsichtsrats durchgeführt.

Aufgrund der andauernden Kontaktbeschränkungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie fanden auch die Sitzungen im Geschäftsjahr 2021 mit Zustimmung aller Mitglieder als Videokonferenzen statt. Vereinzelt haben Aufsichtsratsmitglieder an Sitzungen in den Räumlichkeiten der Gewobag teilgenommen.

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

In der Sitzung am 13. April 2021 haben die Mitglieder des Aufsichtsrats vorsorglich der Durchführung von Ausschuss- und Aufsichtsratssitzungen und der Hauptversammlungen jeweils als Videokonferenz für die Dauer des Jahres 2021 zugestimmt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats befassten sich mit dem Bericht aus dem Prüfungsausschuss am 23. März 2021, dessen Schwerpunkt der Jahresabschluss 2020 der Tochtergesellschaften der Gewobag und die Erörterung des Konzernabschlusses der Gesellschaft war. Für die Beratungen zu den Jahresabschlüssen 2020 waren Vertreter des Abschlussprüfers per Video anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen der Unternehmen und des Konzerns. Der Aufsichtsrat billigte die Jahresabschlüsse der Gesellschaft und der Tochtergesellschaften sowie den Konzernabschluss. Ferner stimmte das Plenum den Beschlussvorschlägen für die Hauptversammlung zu, unter anderem zum Jahresabschluss und zur vorgeschlagenen Ergebnisverwendung sowie der Entlastung des Aufsichtsrats und des Vorstands.

Weiterhin beschäftigte sich der Aufsichtsrat am 13. April 2021 mit dem Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss vom 23. März 2021 zu geplanten, laufenden bzw. abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen sowie zum Status von Projektentwicklungen.

Außerdem wurde aus der Sitzung des Personalausschusses vom gleichen Tage berichtet, deren Inhalt wesentliche Personalangelegenheiten und die Zielerreichung der Vorstände für das Geschäftsjahr 2020 war. Dem Aufsichtsrat wurde ferner das Pilotprojekt „Arbeitsplatz der Zukunft“ vorgestellt. Schließlich nahm der Aufsichtsrat den Sponsoring-/Spendenbericht 2020 zur Kenntnis. Im Rahmen der Beteiligungsangelegenheiten wurde der Gründung einer Beteiligungsgesellschaft Gewobag ID (Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH) und der Umsetzung des vorgestellten neuen Geschäftsmodells Multimedia bei der Gewobag ED zugestimmt.

In der außerordentlichen Sitzung am 6. Mai 2021 befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den Entwicklungen im Projekt Das Neue Gartenfeld und dem Programm zur Emission von Schuldverschreibungen (Debt Issuance Programm – DIP).

Es fand eine weitere außerordentliche Aufsichtsratssitzung am 15. Juni 2021 statt. Die Schwerpunkte der Sitzung waren die Berichterstattung des Vorstands zu den weiteren Entwicklungen im Projekt Das Neue Gartenfeld sowie die vertiefte Befassung mit wesentlichen Punkten des Nachhaltigkeitsberichts 2019.

In der Sitzung des Aufsichtsrats am 23. Juni 2021 befassten sich dessen Mitglieder mit den Auswirkungen des Urteils des Bundesverfassungsgerichtes über die Nichtigkeit des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG). Ferner nahm der Aufsichtsrat den Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im ersten Quartal des Berichtsjahrs zur Kenntnis. Es erfolgten Berichte und Beschlussfassungen zu Neubauinvestitionen und die Kenntnisnahme des Risikoberichts. Die Strategie zur Vergabe von Dienstleistungen wurde dem Plenum erläutert, der entsprechende Bericht zur Kenntnis genommen.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurde in der Sitzung am 23. September 2021 aus der Sitzung des Prüfungsausschusses vom gleichen Tage berichtet. Der Vorstand hat die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im zweiten Quartal dargestellt und den Finanzierungsbericht vorgelegt. Dem Aufsichtsrat wurde das Tax Compliance Management System der Gewobag vorgestellt.

Ferner berichtete der Vorstand über den Stand der Neubau- und Bestandsinvestitionen. Im Rahmen der Beteiligungsangelegenheiten nahm der Aufsichtsrat außerdem die Berichte über Fonds-Angelegenheiten und das Update zur Projektentwicklung Das Neue Gartenfeld zur Kenntnis und stimmte der Durchführung eines schriftlichen Umlaufverfahrens zur Beschlussfassung über einen Anteilerwerb zu.

Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat über die Prognose zur Zielerreichung für das Jahr 2021. Schließlich wurde dem Abschluss eines Tarifvertrages für Beschäftigte der Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH zugestimmt.

In seiner Sitzung am 24. November 2021 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss vom 9. November 2021 zu geplanten, laufenden bzw. abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen und folgte den jeweiligen Beschlussempfehlungen des Ausschusses.

Über die Sitzung des Prüfungsausschusses vom 16. November 2021 wurde berichtet. Der Aufsichtsrat folgte den Beschlussempfehlungen des Ausschusses und nahm den Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im dritten Quartal zur Kenntnis. Es wurde die Wirtschaftsplanung 2022 beschlossen sowie die Mittelfristplanung bis 2032 erörtert und zur Kenntnis genommen.

Außerdem erfolgte der Bericht aus der Sitzung des Personalausschusses vom gleichen Tage. Neben der Befassung mit wesentlichen Personalangelegenheiten war die Zielvereinbarung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022 Schwerpunkt der Sitzung. Der Aufsichtsrat ist den Beschlussempfehlungen des Ausschusses gefolgt: Dem Vorschlag für die Zielvereinbarung für den Vorstand sowie der Ermächtigung des Vorstands, die Zielvereinbarungen 2022 für die GeschäftsführerInnen der Gewobag EB, Gewobag ED, Gewobag MB und Gewobag VB abzuschließen, wurde zugestimmt.

Der Mieterrat hat turnusmäßig über die Schwerpunkte seiner Arbeit im letzten Jahr berichtet. Im Rahmen der Beteiligungsangelegenheiten wurden die Berichte über verschiedene Projektentwicklungsgesellschaften zur Kenntnis genommen und notwendige Beschlüsse gefasst.

Seit dem 23. September 2021 nahm Frau Brigitte Meyer als vom Mieterrat entsandter Gast an den Aufsichtsratssitzungen mit dessen Zustimmung teil.

Seit dem 23. September 2021 nahm Frau Brigitte Meyer als vom Mieterrat entsandter Gast an den Aufsichtsratssitzungen mit dessen Zustimmung teil. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben am 17. August 2021 in eigener Angelegenheit einen Workshop zur Wirksamkeitsprüfung der Tätigkeit durchgeführt.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 neun Umlaufbeschlüsse gefasst, zu denen jeweils Beschlussprotokolle vorliegen.

Effiziente Arbeit in drei Ausschüssen des Aufsichtsrats

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

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

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

Der Bau- und Grundstücksausschuss (BGA) tagte im Berichtsjahr zweimal: Am 23. März und am 9. November 2021. Erörtert wurden dabei insbesondere die Planung und die Realisierung von Baumaßnahmen im Bestand und Neubauaktivitäten zur Umsetzung der Wachstumsstrategie sowie der Ankauf von Grundstücken und Bestandsimmobilien sowie der Ankauf bzw. die Beteiligung an Projektentwicklungen bzw. Projektentwicklungsgesellschaften.

Der Prüfungsausschuss (PRA) befasste sich in seiner Sitzung am 23. März 2021 mit der Prüfung der Tochtergesellschaften der Gewobag und des Konzerns. Zudem wurde Herr Steffen Hontscha für den ausgeschiedenen Herrn Schippers zum stellvertretenden Vorsitzenden des Ausschusses gewählt.

In seiner Sitzung am 23. September 2021 berichtete der Vorstand dem PRA über die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im zweiten Quartal 2021.

Mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im dritten Quartal 2021 beschäftigte sich der PRA am 16. November 2021. Das Gremium beschloss nach Erörterung der Wirtschaftsplanung 2022 dem Aufsichtsrat die Zustimmung zu empfehlen. Die Mittelfristplanung bis 2032 wurde nach ausführlicher Befassung zur Kenntnis genommen. Schließlich wurde Herr Arnt von Bodelschwingh als Nachfolger von Frau Dorette König zum Ausschussvorsitzenden gewählt.

Der Personalausschuss (PEA) tagte im Berichtsjahr zweimal. Er kam am 13. März und am 24. November 2021 zusammen. Er befasste sich hierbei schwerpunktmäßig mit der Zielerreichung und den Zielvereinbarungen der Vorstände sowie mit Bestellungen und Niederlegungen der Tätigkeiten von GeschäftsführerInnen und ProkuristInnen in den Tochtergesellschaften und anderen wesentlichen Personalentscheidungen.

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

Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Der Vorstand hat für das Berichtsjahr 2021 die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) abgegeben. Der Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin erklärt für das Geschäftsjahr 2021, dass den Verhaltensempfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Dezember 2015 durch die Gewobag und durch die Tochtergesellschaften der Gewobag in der Rechtsform der GmbH entsprochen worden ist. Die Entsprechenserklärung wurde vom Aufsichtsrat am 31. März 2021 beschlossen.

Vorstand

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

Veränderungen im Aufsichtsrat

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

Herr Rolf Schippers ist zum 31. Januar 2021 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Seit 1. Februar 2021 ist neues Mitglied des Aufsichtsrats Herr Steffen Hontscha. Er ist zum stellvertretenden Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt worden.

Außerdem hat Frau Dorette König ihr Aufsichtsratsmandat zum 20. Oktober 2021 niedergelegt. Ihr folgte Herr Arnt von Bodelschwingh ab 1. November 2021 als neues Mitglied in den Aufsichtsrat. Er ist zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt worden.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2021 ausführlich erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin zum 31. Dezember 2021 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die Hauptversammlung am 1. September 2021 bestellten und von der Aufsichtsratsvorsitzenden beauftragten Abschlussprüfer KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzernabschluss, die Berichte über die Lage der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und des Konzerns sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Prüfungsausschusses am 22. März 2022 und an der Bilanzaufsichtsratssitzung am 31. März 2022 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns hat der Aufsichtsrat nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 31. März 2022 umfassend über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin, der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gewobag zum 31. Dezember 2021 festgestellt und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 gebilligt.

Der festgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin weist einen Jahresüberschuss von 58,1 Mio. € aus. Der Vorstand schlägt vor, diesen mit dem Verlustvortrag aus dem Vorjahr von -8,1 Mio. € zu verrechnen und den Bilanzgewinn von 50,0 Mio. € auf neue Rechnung vorzutragen. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wird daher eine Beschlussfassung über die Verrechnung des Bilanzgewinns mit dem Verlustvortrag vorsehen.

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

Berlin, den 31. März 2022

Anke Brummer-Kohler

Vorsitzende des Aufsichtsrats

Beteiligungsübersicht der Gewobag zum 31. Dezember 2021

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (in %)
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag		
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ID Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH	Berlin	100,0
TREUCONSULT Immobilien GmbH	Berlin	100,0
UNUS Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Beusselstr. KG	Berlin	100,0 ²⁾
Gerichtstr. 10-11 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG	Berlin	97,7
Gewobag RS GmbH & Co. KG	Berlin	94,9
Gewobag KA GmbH & Co. KG	Berlin	94,7
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH	Berlin	90,1
Gewobag Immobilienfonds I GbR	Berlin	89,4 ⁴⁾
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG	Berlin	89,2
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG	Berlin	86,9
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	Berlin	73,7 ²⁾
Plata Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Platanenallee 32 KG	Berlin	62,8 ²⁾
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.)	Berlin	52,1 ²⁾
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS/Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS/Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	Zossen	40,0 ¹⁾
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	Zossen	40,0 ¹⁾
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (in %)
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm Zweite GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
TREUCON/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Str. GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
Interholmes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG	Bremen	40,0 ¹⁾
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	8,9 ³⁾

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

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

³⁾ Weitere 90 % der Anteile werden von der Gewobag WB gehalten.

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (in %)
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB		
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR	Berlin	99,9
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG	Berlin	99,6
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR	Berlin	98,3
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG	Berlin	98,3
Pallaseum Wohnbauten KG	Berlin	92,0
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	90,0



Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

31.12.2021

Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 1					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		7	54%	6	46%		
Azubiverg.	6,38	7	78%	2	22%	0	
1	14,41	0		0		0	
1A	15,13	0		0		0	
2	15,16	0		0		0	
2A	15,84	0		0		0	
3	16,88	0		0		0	
3A	19,22	0		0		0	
4	21,56	1	100%	0	0%	0	
4A	23,33	0	0%	1	100%	0	
5	25,09	0		0		0	
5A	26,64	0		0		0	
6	28,19	0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 2					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
		Minijobs/Aush.		0		0	
Azubiverg.	7,06	7	70%	3	30%	0	
1	16,59	0		0		0	
1A	17,02	0		0		0	
2	16,69	0		0		0	
2A	17,31	0		0		0	
3	18,78	5	38%	8	62%	0	
3A	20,17	2	100%	0	0%	0	
4	23,16	4	57%	3	43%	0	
4A	24,13	1	50%	1	50%	0	
5	27,16	1	33%	2	67%	0	
5A	29,22	0		0		0	
6	31,28	0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 3					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
		Minijobs/Aush.		0		0	
Azubiverg.	7,75	9	69%	4	31%	0	
1		0		0		0	
1A	17,77	0		0		0	
2	18,13	0		0		0	
2A	18,11	0		0		0	
3	19,69	4	67%	2	33%	0	
3A	21,42	11	85%	2	15%	0	
4	24,31	4	44%	5	56%	0	
4A	25,73	2	50%	2	50%	0	
5	29,16	51	59%	36	41%	0	
5A	31,56	13	57%	10	43%	0	
6	33,97	14	47%	16	53%	0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 4					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
		Minijobs/Aush.	0		0		
Azubiverg.		0		0		0	
1		0		0		0	
1A		0		0		0	
2		0		0		0	
2A	18,56	0		0		0	
3	21,38	19	63%	11	37%	0	
3A	22	5	56%	4	44%	0	
4	26	99	82%	22	18%	0	
4A	27,58	27	68%	13	33%	0	
5		0		0		0	
5A		0		0		0	
6		0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 5					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
		Minijobs/Aush.	0		0		
Azubiverg.		0		0		0	
1		0		0		0	
1A		0		0		0	
2		0		0		0	
2A	19,31	0		0		0	
3		0		0		0	
3A	22,84	5	63%	3	38%	0	
4		0		0		0	
4A		0		0		0	
5		0		0		0	
5A		0		0		0	
6		0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 6					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		0		0			
Azubiverg.		0		0		0	
1		0		0		0	
1A		0		0		0	
2		0		0		0	
2A	20,16	0		0		0	
3		0		0		0	
3A	23,69	60	88%	8	12%	0	
4		0		0		0	
4A		0		0		0	
5		0		0		0	
5A		0		0		0	
6		0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	23	46%	27	54%	0	

Übersicht 1. B	Frauen	Männer	Divers
Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns pro Geschlecht (kumuliert über alle Entgeltgruppen und Erfahrungsstufen) ohne AT, Mini, Azubi	25,75 €	26,42 €	0,00 €

Anteil von Frauen und Männern in den Führungsebenen

Führungsebene	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
1 (GF)	1	50%	1	50%	0	0
2	6	46%	7	54%	0	0
3	17	46%	20	54%	0	0
....						
n						

Lagebericht Gewobag- Konzern für das Geschäftsjahr 2021

INHALT

- Überblick über den Konzern →
- Geschäftsverlauf →
- 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-Quidde-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 (Mietendimmer) 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 (40 Prozent).

Der Zinsdeckungsgrad (ISCR = Interest Service Cover Ratio) dient ebenfalls als Steuerungsgröße. Dieser berücksichtigt das EBITDA, welches als Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen sowie Zuschreibungen definiert ist. Das EBITDA wird zur Berechnung des Zinsdeckungsgrads durch den Zinsaufwand dividiert. Für das Geschäftsjahr 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
Pallasseum 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 Pallasseum 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 generationenübergreifender 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.

Das Sponsoring der im Sommer 2019 begonnenen Partnerschaft mit den Wasserfreunden Spandau 04 e. V. wurde 2021 verlängert. So fanden auch weiterhin mehrere Schwimmkurse in verschiedenen Gewobag-Quartieren statt. Zudem konnte in den Sommerferien ein ergänzendes Schwimmangebot für rund 500 Kinder des Kitaschwimmens angeboten und durchgeführt werden. So haben die Wasserfreunde Spandau 04 e. V. insgesamt über 1.700 Schwimmkursplätze anbieten können.

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 Wirtschaftsbereichen 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 Mio. €	2021	2020	Veränderung
Mieterträge	373,6	367,4	6,3
Ergebnis aus Betriebskosten	-3,1	-4,5	1,4
Ergebnis aus Verkäufen	-0,9	3,8	-4,6
Zuschreibungen	0,0	4,0	-4,0
Übrige Erträge	31,4	18,8	12,6
Instandhaltungsaufwendungen	-98,9	-81,5	-17,4
Übriger operativer Aufwand	-9,4	-9,7	0,3
Personalaufwand	-54,3	-49,6	-4,6
Abschreibungen	-97,9	-99,3	1,4
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-37,3	-38,0	0,7
Beteiligungsergebnis	3,6	6,4	-2,8
Zinsergebnis	-76,8	-83,9	7,1
Ertragsteuern und Grunderwerbsteuer	-7,1	-4,0	-3,1
Jahresergebnis	23,0	29,8	-6,8

Vorstehend werden jeweils Umsätze, Bestandsveränderungen und Aufwendungen aus Betriebskosten und Grundstücksverkäufen als Ergebnis zusammengefasst.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Mieterträge um 6,3 Mio. €. Zugänge von etwa 3.700 Wohnungen durch Ankauf und Neubau in 2020 und 2021 führten zu entsprechenden Steigerungen der Mieterträge im Jahresvergleich. Diese wurden durch höhere Bewirtschaftungs-, Abschreibungs- und Finanzierungsaufwendungen ausgeglichen.

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr auf 98,9 Mio. € erhöht und enthalten abweichend vom Vorjahr auch alle Instandhaltungen, für die Erstattungsansprüche gegen Versicherungen bestehen. Die Ertragsposition aus der Abwicklung von Versicherungsschäden befindet sich in den übrigen Erträgen. Bereinigt um Versicherungsleistungen erhöhten sich die übrigen Erträge um 0,9 Mio. € und die Instandhaltungen um 9,0 Mio. €.

Die Abschreibungen sind geringer als im Vorjahr, welches außerplanmäßige Abschreibungen von 4,6 Mio. € enthielt.

Das Zinsergebnis verbesserte sich um 7,1 Mio. € aufgrund der Ablösung von höher verzinsten Darlehen durch eine niedrig verzinsten Anleihe. Im Jahresverlauf 2021 nahmen die Kreditverbindlichkeiten des Konzerns durch die gestiegene Investitionstätigkeit um etwa 0,4 Mrd. € zu.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2021 ein Jahresergebnis von 23 Mio. € erwirtschaftet. Die Reduzierung des Jahresergebnisses insgesamt resultiert überwiegend aus Einmaleffekten aus dem Verkaufsergebnis im Vorjahr und Ertragsteuern sowie aus nachgeholten höheren Instandhaltungskosten des Vorjahres.

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 Bedarfsgruppen vermietet (Soll: 25 Prozent).

Preisgebundener Bestand

Auf Initiative der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen war die Gewobag aufgerufen, die eingeleiteten Maßnahmen zur Mietendämpfung auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu unterstützen. Daher konnten im preisgebundenen Bestand (Sozialer Wohnungsbau bis Wohnungsbauprogramm 1997) im Rahmen der „Kooperationsvereinbarung Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ 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	59
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	Garagen		
	Wohnungen	Gewerbe	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 Neubauobjekte zu errichten und anschließend in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt Britzer Damm

Die Gewobag hat am 4. Dezember 2020 im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Britzer Damm“ jeweils eine Beteiligung von 40 Prozent an zwei luxemburgischen Gesellschaften, der BLB Projekt 12 S.à r.l. und der BLB Projekt 26 S.à r.l., erworben. Die verbleibenden 60 Prozent hält jeweils die RIAS Entwicklungsgesellschaft mbH. Die Gesellschaften 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 Pallasäum 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 Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,7	0,0	1,2	0,0
Sachanlagen	5.132,8	92,6	4.876,6	95,5
Finanzanlagen	36,9	0,7	36,7	0,7
Geldbeschaffungskosten	6,2	0,1	1,4	0,0
Forderungen aus Grundstücksverkauf (nach Ablauf von fünf Jahren)	0,2	0,0	0,3	0,0
	5.177,8	93,4	4.916,2	96,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Forderungen und RAP	29,0	0,5	20,7	0,4
Flüssige Mittel	335,3	6,1	174,2	3,4
Übrige Aktiva	0,3	0,0	0,4	0,0
	364,6	6,6	195,3	3,8
Konzern-Bilanzvolumen	5.542,4	100,0	5.111,5	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	213,4	3,8	179,5	3,5
Rückstellungen	26,7	0,5	24,9	0,5
Kreditverbindlichkeiten	5.061,2	91,4	4.687,0	91,7
Latente Steuern	52,2	0,9	39,8	0,8
Rechnungsabgrenzungsposten	73,0	1,3	76,4	1,5
	5.426,5	97,9	5.007,6	98,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	32,1	0,6	37,7	0,7
Übrige Verbindlichkeiten	83,8	1,5	66,2	1,3
	115,9	2,1	103,9	2,0
Konzern-Bilanzvolumen	5.542,4	100,0	5.111,5	100,0

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

Betriebskostenzahlungen mit Vorschüssen der Mieterschaft, Kautionsbankguthaben mit Mietverbindlichkeiten, Treuhandkonten mit entsprechenden Verbindlichkeiten. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden insgesamt als langfristig dargestellt, da grundsätzlich eine Prolongation oder Refinanzierung vorgesehen ist. Die Fristigkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel (Anlage zum Konzernanhang) dargestellt.

Der Anstieg des Sachanlagevermögens beruht insbesondere auf aktivierten Modernisierungskosten sowie Neubaumaßnahmen und Ankäufen von Bestandsimmobilien im Rahmen von Asset Deals. Den Zugängen (376,9 Mio. €) stehen planmäßige (97,1 Mio. €) und außerplanmäßige (0,1 Mio. €) Abschreibungen gegenüber.

Die Veränderung des Finanzanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Hinzuerwerb von Anteilen an Fondsgesellschaften. Die Erhöhung der Forderungen im mittel- und kurzfristigen Bereich resultiert im Wesentlichen aus der Einstellung von Forderungen aus der Erstattung von versicherten Schäden (4,4 Mio. €).

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus dem Konzernjahresüberschuss von 23,0 Mio. € (Vorjahr: 29,8 Mio. €) sowie Zuschüssen und Einlagen des Landes Berlin in die Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote nach Vermögenslage erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von 3,5 Prozent auf 3,8 Prozent (Eigenkapitalquote gemäß Bilanz 2021: 3,7 Prozent; 2020: 3,4 Prozent). Bei einem Ansatz der Immobilien mit Verkehrswerten sind das Vermögen des Konzerns und die Eigenkapitalquote deutlich höher.

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 Anleihe nominal (5,3 Mio. €). Das Disagio erhöhte die langfristigen Aktiva (Geldbeschaffungskosten).

Neben der Inanspruchnahme von Fördermitteldarlehen der IBB konnte die Gewobag zur Finanzierung der Ankäufe und der Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung Schuldscheindarlehen sowie kurzfristige Finanzierungsmittel (Commercial Paper) von insgesamt 542,5 Mio. € emittieren. Den Fremdmittelzugängen von 546,1 Mio. € stehen planmäßige und außerplanmäßige Darlehensrückzahlungen von 170,8 Mio. € gegenüber.

Die Zunahme der sonstigen Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus einer Kaufpreisanzahlung für den Verkauf einer Grundstücksteilfläche der Projektgesellschaft Wendenschlossstraße (7,4 Mio. €) sowie Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen (10,4 Mio. €).

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

Finanzierungsaktivitäten

Aufgrund des branchenüblich hohen Fremdkapitalanteils und der daraus resultierenden Zinsbelastung ist der Konzern weiterhin bestrebt, 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 den 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

Der gesamte Zinsaufwand des Gewobag-Konzerns reduzierte sich im Berichtsjahr auf 77,7 Mio. € (Vorjahr: 85,1 Mio. €), trotz Erhöhung der Kreditverbindlichkeiten auf 5.061,3 Mio. € (Vorjahr: 4.686,9 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 aus dem Jahresergebnis abgeleitete EBITDA liegt mit 204,8 Mio. € aufgrund eines um etwa 1,6 Mio. € niedrigeren Rohergebnisses unter dem Planwert (205,8 Mio. €).

Da das Ergebnis und die Abschreibungen bei Zugang von Objekten ebenfalls steigen, haben sowohl der Ankauf als auch der Neubau keine starken Auswirkungen auf den Zinsdeckungsgrad. Grundsätzlich erhöhen steigende Kreditverbindlichkeiten den Zinsaufwand. Das weiterhin niedrige Zinsniveau trug 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 Veränderungen 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 Mietentwicklung. 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 erfolgen 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 Risikermittlung 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 Kapitalkostenverzichte, auch bei zurückgeführten Aufwendungsdarlehen, vor. Als Gegenmaßnahme können bereits bestehende und eingeplante Mietnachlässe gegengerechnet 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 Baualterklassen, 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 „Leistbare 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 konzernerneigene 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 Neubaugängen 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 Pilotprojektes 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 Mietendimmer 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

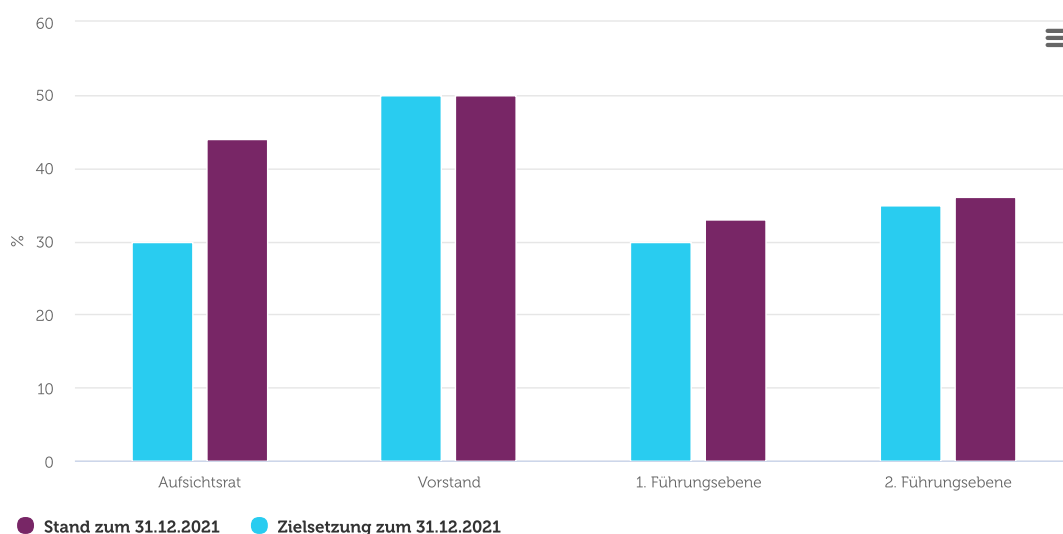
Vorstand

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.



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 aus planmäßigem Geschäft in Höhe von etwa 19,6 Mio. € sowie ein EBITDA von etwa 214 Mio. € erwirtschaftet.

Berlin, 28. Februar 2022

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



Snezana Michaelis
Vorstandsmitglied



Markus Terboven
Vorstandsmitglied



Konzernabschluss (HGB)

31. Dezember 2021

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2021 nach HGB

AKTIVA		31.12.2021 in €	Vorjahr in €
A. Anlagevermögen			
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		1.668.418	1.195.708
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.146.801.479		4.095.142.764
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	100.547.384		133.493.199
3. Grundstücke ohne Bauten	434.708.930		308.117.006
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	15.239.997		15.365.575
5. Bauten auf fremden Grundstücken	5.047.085		4.991.049
6. Technische Anlagen und Maschinen	12.663.753		9.423.175
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.940.803		11.026.850
8. Anlagen im Bau	311.975.760		140.689.056
9. Bauvorbereitungskosten	63.899.226		60.139.877
10. Geleistete Anzahlungen	32.005.553		98.239.860
		5.132.829.969	4.876.628.410
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.174.479		0
2. Beteiligungen	14.105.586		29.871.321
3. Ausleihungen	7.576.776		6.787.471
4. Andere Finanzanlagen	2.556		2.556
		36.859.398	36.661.348
Anlagevermögen insgesamt		5.171.357.786	4.914.485.466
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	167.456.326		167.667.307
2. Heizölbestände	318.844		323.377
3. Geleistete Anzahlungen	0		62.171
		167.775.170	168.052.855
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	5.775.168		4.654.405
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	597.625		753.075
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	118.316		94.114
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	141.523		102.367
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.266.906		1.280.034
6. Sonstige Vermögensgegenstände	18.554.481		13.809.944
		26.454.018	20.693.939
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	396.487.315		232.416.058
davon Mietkautionen	(60.668.366)		(57.644.484)
		396.487.315	232.416.058
Umlaufvermögen insgesamt		590.716.504	421.162.851
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	6.173.732		1.407.428
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.735.809		255.699
		8.909.540	1.663.127
Bilanzsumme		5.770.983.830	5.337.311.444

PASSIVA			
		31.12.2021 in €	Vorjahr in €
A.	Eigenkapital		
	Gezeichnetes Kapital	84.458.262	84.458.262
	Nennwert eigener Anteile	-2.792.933	-2.792.933
I.	Ausgegebenes Kapital	81.665.329	81.665.329
II.	Kapitalrücklage	51.517.856	36.097.856
III.	Gewinnrücklagen		
1.	Gesetzliche Rücklage	42.229.131	42.229.131
2.	Andere Gewinnrücklagen	53.707.341	53.707.341
		95.936.472	95.936.472
IV.	Bilanzverlust	-36.138.408	-54.545.141
	Auf das Mutterunternehmen entfallendes Konzernerneigenkapital	192.981.248	159.154.515
V.	Nicht beherrschende Anteile	20.408.701	20.335.345
	Eigenkapital insgesamt	213.389.949	179.489.860
B.	Rückstellungen		
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	26.681.857	24.926.653
2.	Steuerrückstellungen	5.865.448	12.312.850
3.	Sonstige Rückstellungen	26.178.823	25.409.655
		58.726.128	62.649.159
C.	Verbindlichkeiten		
1.	Anleihen	500.325.342	0
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.543.296.106	4.668.521.187
3.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.630.119	18.434.625
4.	Erhaltene Anzahlungen	191.330.347	177.200.118
5.	Verbindlichkeiten aus Vermietung davon Mietkautionen	76.726.142 (60.668.366)	72.191.048 (57.644.484)
6.	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	184.389	184.389
7.	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.737.125	13.449.827
8.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.797.038	109.286
9.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	29.671.006 (720.282) (857.721)	28.866.029 (657.648) (1.666.272)
		5.373.697.615	4.978.956.509
D.	Rechnungsabgrenzungsposten	73.026.214	76.388.755
E.	Passive latente Steuern	52.143.925	39.827.162
	Bilanzsumme	5.770.983.830	5.337.311.444

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 nach HGB

		2021 in €	2020 in €
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	543.300.963	525.380.373
	b) aus Verkauf von Grundstücken	2.130.754	13.225.421
	c) aus Betreuungstätigkeit	2.915.301	2.983.075
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.518.825	2.027.370
		550.865.843	543.616.240
2.	Verminderung (i. Vj. Erhöhung) des Bestands		
	an unfertigen Leistungen	-187.873	10.373.179
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	4.495.894	188.200
4.	Sonstige betriebliche Erträge	21.480.675	22.134.992
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-278.624.627	-261.921.585
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3.020.288	-14.029.365
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.216.996	-2.217.208
		-283.861.911	-278.168.157
6.	Rohergebnis	292.792.629	298.144.454
7.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-42.317.734	-40.053.822
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-11.942.537	-9.571.766
	davon für Altersversorgung	(4.105.699)	(2.341.319)
		-54.260.271	-49.625.588
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-97.904.240	-99.279.467
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-37.341.190	-38.031.153
10.	Erträge aus Beteiligungen	3.586.338	6.448.774
11.	Erträge aus anderen Finanzanlagen	46	52.956
12.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.005.957	813.614
13.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	810.004	340.445
	davon aus Abzinsung	(0)	(676)
14.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-78.589.244	-85.076.265
	davon aus Aufzinsung	(1.382.647)	(1.433.654)
15.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.751.601	-3.240.167
16.	Ergebnis nach Steuern	24.348.428	30.547.604
17.	Sonstige Steuern	-1.314.354	-768.622
18.	Konzernjahresüberschuss	23.034.074	29.778.982
19.	Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn	-4.627.341	-3.288.988
20.	Konzerngewinn	18.406.733	26.489.993
21.	Verlustvortrag	-54.545.141	-85.611.780
22.	Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0	4.576.645
23.	Bilanzverlust	-36.138.408	-54.545.141

Entwicklung des Konzernanlagevermögens der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin

per 31.12.2021 nach HGB

in €

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 1.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Geschäfts- oder Firmenwert	88.420.187	-	-	-
Software und Lizenzen	5.783.167	1.150.530	-754.287	-
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	94.203.354	1.150.530	-754.287	-
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.618.391.341	124.314.375	-27.092.212	45.934.219
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	158.058.815	-	-	-31.827.694
Grundstücke ohne Bauten	308.117.006	21.797.840	-	104.794.083
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	25.326.130	-	-	-125.577
Bauten auf fremden Grundstücken	16.875.994	497.241	-	-167.567
Technische Anlagen und Maschinen	11.384.125	3.417.189	-43.095	1.115.814
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.723.530	1.086.469	-116.505	75.361
Anlagen im Bau	140.689.056	184.004.226	-	-12.717.521
Bauvorbereitungskosten	60.171.393	26.676.065	-2.320	-22.914.396
Geleistete Anzahlungen	98.594.879	18.109.335	-355.019	-84.198.666
Sachanlagen gesamt	6.456.332.270	379.902.740	-27.609.151	-31.945
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	1.789.838	-	13.384.641
Beteiligungen	29.871.321	49.260	-2.462.299	-13.352.696
Sonstige Ausleihungen	6.787.471	829.306	-40.000	-
Andere Finanzanlagen	2.556	-	-	-
Finanzanlagen gesamt	36.661.348	2.668.404	-2.502.299	31.945
Anlagevermögen insgesamt	6.587.196.972	383.721.674	-30.865.736	-

in €

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2021	kumulierte Abschreibungen zum 1.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahrs	außerplanmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahrs
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Geschäfts- oder Firmenwert	88.420.187	-88.420.187	-	-
Software und Lizenzen	6.179.410	-4.587.459	-677.820	-
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	94.599.597	-93.007.646	-677.820	-
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.761.547.723	-1.523.248.577	-92.232.496	-
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	126.231.121	-24.565.616	-1.118.121	-
Grundstücke ohne Bauten	434.708.930	-	-	-
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	25.200.553	-9.960.556	-	-
Bauten auf fremden Grundstücken	17.205.668	-11.884.946	-273.637	-
Technische Anlagen und Maschinen	15.874.033	-1.960.950	-1.249.569	-
Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.768.854	-7.696.680	-2.207.619	-
Anlagen im Bau	311.975.760	-	-	-
Bauvorbereitungskosten	63.930.743	-31.516	-	-
Geleistete Anzahlungen	32.150.529	-355.019	-	-144.977
Sachanlagen gesamt	6.808.593.915	-1.579.703.861	-97.081.443	-144.977
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	15.174.479	-	-	-
Beteiligungen	14.105.586	-	-	-
Sonstige Ausleihungen	7.576.776	-	-	-
Andere Finanzanlagen	2.556	-	-	-
Finanzanlagen gesamt	36.859.398	-	-	-
Anlagevermögen insgesamt	6.940.052.910	-1.672.711.507	-97.759.263	-144.977

in €

	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-88.420.187	-	-
Software und Lizenzen	754.287	-4.510.992	1.668.418	1.195.708
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	754.287	-92.931.179	1.668.418	1.195.708
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	734.828	-1.614.746.245	4.146.801.479	4.095.142.764
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	-	-25.683.737	100.547.384	133.493.199
Grundstücke ohne Bauten	-	-	434.708.930	308.117.006
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-	-9.960.556	15.239.997	15.365.575
Bauten auf fremden Grundstücken	-	-12.158.583	5.047.085	4.991.049
Technische Anlagen und Maschinen	240	-3.210.280	12.663.753	9.423.175
Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.248	-9.828.052	9.940.803	11.026.850
Anlagen im Bau	-	-	311.975.760	140.689.056
Bauvorbereitungskosten	-	-31.516	63.899.226	60.139.877
Geleistete Anzahlungen	355.019	-144.977	32.005.553	98.239.860
Sachanlagen gesamt	1.166.335	-1.675.763.946	5.132.829.969	4.876.628.410
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	15.174.479	-
Beteiligungen	-	-	14.105.586	29.871.321
Sonstige Ausleihungen	-	-	7.576.776	6.787.471
Andere Finanzanlagen	-	-	2.556	2.556
Finanzanlagen gesamt	-	-	36.859.398	36.661.348
Anlagevermögen insgesamt	1.920.622	-1.768.695.125	5.171.357.786	4.914.485.466



Forderungsspiegel Gewobag-Konzern

zum 31. Dezember 2021 nach HGB

in €	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren
Forderungen aus Vermietung	5.775.168,24 (4.654.404,92)	5.632.741,65 (4.422.093,08)	129.943,83 (211.459,04)	12.482,76 (20.852,80)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	597.624,73 (753.074,92)	104.968,58 (148.320,07)	268.105,62 (326.776,49)	224.550,53 (277.978,36)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	118.315,60 (94.113,69)	118.315,60 (94.113,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	141.522,70 (102.367,25)	136.654,48 (102.367,25)	4.868,22 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.266.906,00 (1.280.034,11)	1.266.905,00 (1.280.033,11)	1,00 (1,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	18.554.480,96 (13.809.944,39)	17.921.524,84 (11.502.891,81)	632.956,12 (2.307.052,58)	0,00 (0,00)
	26.454.018,23 (20.693.939,28)	25.181.110,15 (17.549.819,01)	1.035.874,79 (2.845.289,11)	237.033,29 (298.831,16)

Vorjahresangaben in Klammern

Verbindlichkeitspiegel

Gewobag-Konzern

zum 31. Dezember 2021 nach HGB

in €	Davon mit einer Restlaufzeit von				Grundpfandrechtlich gesichert
	Gesamtbetrag	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren	
Anleihen	500.325.342,47	325.342,47	0,00	500.000.000,00	0,00
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.543.296.106,42	544.547.633,34	640.931.867,39	3.357.816.605,69	1.644.407.817,33
	(4.668.521.187,15)	(613.756.409,53)	(507.469.175,06)	(3.547.295.602,56)	(1.819.060.291,20)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.630.119,01	656.396,91	2.189.473,86	14.784.248,24	17.617.945,52
	(18.434.624,92)	(656.774,43)	(2.286.171,14)	(15.491.679,35)	(18.218.602,59)
Erhaltene Anzahlungen	191.330.346,81	191.330.346,81	0,00	0,00	0,00
	(177.200.117,63)	(177.200.117,63)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	76.726.142,42	76.726.142,42	0,00	0,00	0,00
	(72.191.048,25)	(72.190.839,41)	(208,84)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	184.388,94	184.388,94	0,00	0,00	0,00
	(184.388,94)	(184.388,94)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.737.125,23	9.961.464,91	2.688.621,46	87.038,86	0,00
	(13.449.827,17)	(12.028.935,32)	(1.388.290,86)	(32.600,99)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.797.037,80	1.597.037,87	199.999,93	0,00	0,00
	(109.286,12)	(109.286,12)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	29.671.005,53	25.708.681,11	3.150.658,91	811.665,51	0,00
	(28.866.028,56)	(24.435.702,53)	(2.764.054,04)	(1.666.271,99)	(0,00)
	5.373.697.614,63	851.037.434,78	649.160.621,55	3.873.499.558,30	1.662.025.762,85
	(4.978.956.508,74)	(900.562.453,91)	(513.907.899,94)	(3.564.486.154,89)	(1.837.278.893,79)

Vorjahresangaben in Klammern



Konzern-Eigenkapital- spiegel

für das Geschäftsjahr 2021 nach HGB

in T€	Eigenkapital des Konzerns		
	Gezeichnetes Kapital		
	Stammaktien	Eigene Anteile	Summe
31.12.2019	84.458	- 2.793	81.665
Änderung § 36 DMBilG	-	-	-
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	-	-	-
Korrektur der Kapitalrücklage	-	-	-
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-
Ausgleichszahlung/Garantiedividende/Auschüttungen	-	-	-
31.12.2020	84.458	- 2.793	81.665
Einstellungen in die Kapitalrücklage	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-
Ausgleichszahlung/Garantiedividende/Auschüttungen	-	-	-
31.12.2021	84.458	- 2.793	81.665

in T€	Eigenkapital des Konzerns							
	Rücklagen						Konzern- bilanz- verlust	Summe
	Kapitalrücklage		Gewinnrücklagen					
nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Summe	Summe				
31.12.2019	42.652	42.229	53.308	95.537	138.189	- 85.614	134.240	
Änderung § 36 DMBilG	-	-	399	399	399	-	399	
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	8.257	-	-	-	8.257	-	8.257	
Korrektur der Kapitalrücklage	- 10.234	-	-	-	- 10.234	-	- 10.234	
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	- 4.577	-	-	-	- 4.577	4.577	-	
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	26.490	26.490	
Ausgleichszahlung/ Garantiedividende/ Ausüttungen	-	-	-	-	-	-	-	
31.12.2020	36.098	42.229	53.707	95.936	132.034	- 54.547	159.152	
Einstellungen in die Kapitalrücklage	15.420	-	-	-	15.420	-	15.420	
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	18.407	18.407	
Ausgleichszahlung/ Garantiedividende/ Ausüttungen	-	-	-	-	-	-	-	
31.12.2021	51.518	42.229	53.707	95.936	147.454	- 36.138	192.981	

in T€	Nicht beherrschende Anteile					Konzerneigenkapital
	Konzern- bilanz- verlust	Summe	Vor Ergebnis	Anteiliges Ergebnis	Summe	Summe
31.12.2019	- 85.614	134.240	6.763	13.483	20.246	154.487
Änderung § 36 DMBilG	-	399	-	-	-	399
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	-	8.257	-	-	-	8.257
Korrektur der Kapitalrücklage	-	- 10.234	-	-	-	- 10.234
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	4.577	-	-	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	26.490	26.490	-	3.289	3.289	29.779
Ausgleichszahlung/ Garantiedividende/ Ausüttungen	-	-	-	- 3.200	- 3.200	- 3.200
31.12.2020	- 54.547	159.152	6.763	13.572	20.335	179.488
Einstellungen in die Kapitalrücklage	-	15.420	-	-	-	15.420
Konzernjahresüberschuss	18.407	18.407	-	4.627	4.627	23.034
Ausgleichszahlung/ Garantiedividende/ Ausüttungen	-	-	-	- 4.554	- 4.554	- 4.554
31.12.2021	- 36.138	192.981	6.763	13.645	20.409	213.390

Konzern- Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2021 nach HGB

in T€	2021	2020
Konzernjahresüberschuss	23.034	29.779
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	97.904	99.279
Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	0	-3.983
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-2.524	237
Verluste/Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	164	-3.593
Zinsaufwendungen/Zinserträge	76.773	83.922
Sonstige Beteiligungserträge	-3.586	-6.502
Ertragsteueraufwand	5.752	3.240
Ertragsteuerzahlungen	-2.972	-3.591
Veränderungen der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.260	1.690
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	14.962	23.531
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	206.246	224.011
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von Finanzkrediten	-62.404	-67.691
Auszahlungen für übrige Tilgungen von Finanzkrediten	-108.423	-201.296
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	546.088	581.959
Gezahlte Zinsen	-76.773	-83.922
Gezahlte Ausgleichszahlung/Garantiedividende an andere Gesellschafter	-4.554	-3.200
Einzahlungen von Zuschüssen	13.500	60.155
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	307.434	286.005
Auszahlungen aus Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1.151	-684
Auszahlungen aus Investitionen in das Sachanlagevermögen	-371.845	-506.999
Auszahlungen aus Investitionen in erstmals einbezogene Gesellschaften	0	-134.277
Auszahlungen aus Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.668	-9.540
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	16.987	49.221
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2.502	3.621
Erhaltene Beteiligungserträge	3.586	6.502
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-352.589	-592.156
Veränderung des Finanzmittelfonds	161.091	-82.141
Finanzmittelfonds am 1. Januar	174.228	256.369
Veränderungen	161.091	-82.141
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	335.319	174.228

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2021 (HGB)

INHALT

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

A Allgemeine Angaben

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

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

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

B Konsolidierungskreis

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

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

Das Geschäftsjahr aller vollkonsolidierten Gesellschaften ist das Kalenderjahr.

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (in %)
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag		
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ID Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH	Berlin	100,0
TREUCONSULT Immobilien GmbH	Berlin	100,0
UNUS Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Beusselstr. KG	Berlin	100,0 ²⁾
Gerichtstr. 10-11 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG	Berlin	97,7
Gewobag RS GmbH & Co. KG	Berlin	94,9
Gewobag KA GmbH & Co. KG	Berlin	94,7
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH	Berlin	90,1
Gewobag Immobilienfonds I GbR	Berlin	89,4 ⁴⁾
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG	Berlin	89,2
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG	Berlin	86,9
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	Berlin	73,7 ²⁾
Plata Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Platanenallee 32 KG	Berlin	62,8 ²⁾
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.)	Berlin	52,1 ²⁾
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS/Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS/Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	Zossen	40,0 ¹⁾
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	Zossen	40,0 ¹⁾
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm Zweite GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
TREUCON/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Str. GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
Interholmes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG	Bremen	40,0 ¹⁾
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	8,9 ³⁾

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

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

³⁾ Weitere 90 % der Anteile werden von der Gewobag WB gehalten.

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (in %)
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB		
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR	Berlin	99,9
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG	Berlin	99,6
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR	Berlin	98,3
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG	Berlin	98,3
Pallaseum Wohnbauten KG	Berlin	92,0
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	90,0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

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

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

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

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

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

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

I Konzernbilanz

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

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

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

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

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

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

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

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

II Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

III Kapitalflussrechnung

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

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

F Latente Steuern

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

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

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

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

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

G Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

H Sonstige Angaben

1. Anzahl der ArbeitnehmerInnen

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

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

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

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

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

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

3. Vorstand

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

Die Vorstandsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr folgende Bezüge und Nebenleistungen:

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

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

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

4. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind und waren:

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

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

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

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

5. Honorare des Abschlussprüfers

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

6. Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

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

7. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend bereits in den Vorjahren vereinbart.

8. Nachtragsbericht

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

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

Kuglerstr. 1/Schönhauser Allee 89

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

9. Ergebnisverwendung

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

Berlin, 28. Februar 2022

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



Snezana Michaelis
Vorstandsmitglied



Markus Terboven
Vorstandsmitglied



Impressum

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

berichte(at)gewobag.de

Anbieter:

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

Vertreten durch:

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

Veröffentlichungstag:

20. Juni 2022

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

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

Gesamtprojektleitung und Redaktion Geschäftsbericht:

Robert Schaefer/Volker Hartig (Unternehmenskommunikation)

Redaktion Nachhaltigkeitsbericht:

Leonore Herzberg, Nachhaltigkeitsbeauftragte der Gewobag
In Zusammenarbeit mit dem Nachhaltigkeitsausschuss der Gewobag

denkstatt

www.denkstatt.eu ↗

Konzept, Design, Redaktion und Entwicklung:

heureka GmbH – einfach kommunizieren.
Renteilichtung 1
45134 Essen
www.heureka.de ↗

Kontakt Gewobag:

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

Register:

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

Umsatzsteuer:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a
Umsatzsteuergesetz:
DE136630054

Aufsichtsbehörde:

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

Streitschlichtung:

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

Verhaltenskodex:

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

Haftung für Inhalte:

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

Haftung für Links:

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

Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen

Urheberrecht:

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

Fotos/Videos:

Boheifilm | Agentur für Film- und Videoproduktion Berlin

heureka GmbH – einfach kommunizieren.

Axel Springer Syndication Berlin

und weiteren Bildern aus dem Gewobag-Archiv.