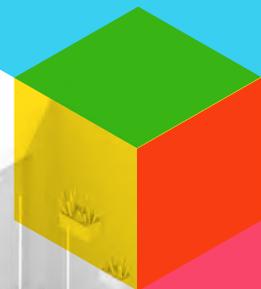




**Gewobag**  
Die ganze Vielfalt Berlins.

# Jahresbericht

nach IFRS zum 31. Dezember 2021



# Inhalt

## Jahresbericht nach IFRS

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	Management Commentary für das Geschäftsjahr 2021
69	Konzernbilanz
71	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
72	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
73	Konzern-Kapitalflussrechnung
74	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
76	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
<b>Kennzahlen Mieteinheiten</b>						
Ertragsbringende Mieteinheiten am 31.12 (Wohnen + Gewerbe)	Anzahl	76.206	74.695	72.172	63.094	61.717
Nettokaltmiete Wohnen (Konzerndurchschnitt)	€/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	2.384	2.189	1.994	1.823	1.370
<b>Weitere wesentliche Finanzkennzahlen</b>						
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und 132,7 m<sup>2</sup>. 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 Ankaufsprojekte 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 %)
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag</b>		
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ID Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH	Berlin	100,0
TREUCONSULT Immobilien GmbH	Berlin	100,0
UNUS Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Beusselstr. KG	Berlin	100,0 <sup>2)</sup>
Gerichtstr. 10-11 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG	Berlin	97,7
Gewobag RS GmbH & Co. KG	Berlin	94,9
Gewobag KA GmbH & Co. KG	Berlin	94,7
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH	Berlin	90,1
Gewobag Immobilienfonds I GbR	Berlin	89,4 <sup>4)</sup>
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG	Berlin	89,2
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG	Berlin	86,9
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	Berlin	73,7 <sup>2)</sup>
Plata Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Platanenallee 32 KG	Berlin	62,8 <sup>2)</sup>
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.)	Berlin	52,1 <sup>2)</sup>
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
ZS/Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
ZS/Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	Zossen	40,0 <sup>1)</sup>
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	Zossen	40,0 <sup>1)</sup>
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>

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

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

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

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

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

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



# 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						

# Management Commentary

## Gewobag-Konzern für das

### Geschäftsjahr 2021

#### INHALT

- Überblick über den Konzern →
- Geschäftsverlauf →
- Mittelfristige Chancen und Risiken →
- Berliner Corporate Governance Kodex →
- Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen →
- Ausblick 2022 →

---

## Überblick über den Konzern

### Geschäftsmodell

### Gegenstand des Unternehmens

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

### Rahmenbedingungen

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

Für den Gewobag-Konzern gelten beispielsweise die allgemeinen Richtlinien für Beteiligungsunternehmen des Landes, bestimmte Teile der Landeshaushaltsordnung, die Mietpreisbremse und das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG). Seit 2017 gilt die mit dem Land Berlin geschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ sowie die dazu 2021 abgeschlossene Ergänzungsvereinbarung. Außerdem werden Satzung, Geschäftsordnungen und Zielbilder vom Senat vorgegeben und dieser entscheidet zum Teil über die Besetzung des Aufsichtsrats.

Das 2019 angekündigte Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), der sogenannte „Mietendeckel“, trat in Berlin am 23. Februar 2020 in Kraft, wurde jedoch mit dem Beschluss vom 25. März 2021 durch den Zweiten Senat des Bundesverfassungsgerichts für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig erklärt. An seine Stelle traten die „Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Berlin“ vom 1. Juni 2021, der sogenannte „Mietendimmer“. Mietanhebungen werden demnach ab Januar 2022 angekündigt.

## **Nachhaltigkeitsmanagement**

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

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

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

## **Aufbau**

Der Gewobag-Konzern besteht zum 31. Dezember 2021 aus den folgenden Gesellschaften:

### Bestandshaltende Gesellschaften

- Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
- Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH
- Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH
- Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH
- Gewobag KA GmbH & Co. KG

### Dienstleistungsgesellschaften

- Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH
- Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH
- Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH
- TREUCONSULT Immobilien GmbH
- Gewobag ID Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH

## Fondsbeteiligungen

- Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG
- Gerichtstraße 10-11 GmbH & Co. KG
- Gewobag Immobilienfonds 1 GbR
- Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG
- Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG
- UNUS Grundstücks- Verwaltungs- GmbH & Co. Beusselstraße KG
- Grundstücksgesellschaft „Falkenseer Chaussee“ GbR (WIR-Fonds 7)
- Grundstücksgesellschaft „Nelly-Sachs-Park“ GbR (WIR-Fonds 9)
- Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG
- Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG
- Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG
- Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG
- Bülowstraße 12 GmbH & Co. KG
- Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG
- Pallaseum Wohnbauten KG
- Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG
- Plata Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Platanenallee 32 KG
- BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.)

## Projektentwicklungsgesellschaften

- Gewobag RS GmbH & Co. KG
- OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG
- Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG
- BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH
- Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quide-Straße GmbH & Co. KG
- ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH
- ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Straße GmbH
- ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs-UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH
- RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm Zweite GmbH

## Wachstumsziel

Der Gewobag-Konzern setzt seinen Wachstumskurs konsequent fort und erweitert seinen Immobilienbestand. Mittelfristig will der Konzern durch Ankäufe und Neubau von derzeit 73.484 auf 87.100 (80.700 bis 2026) eigene Wohnungen wachsen. Damit werden die politischen Vorgaben des Berliner Senats umgesetzt, die Zahl der landeseigenen Wohnungen zu vergrößern und mehr Wohnraum in allen Bezirken Berlins für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten.

## Steuerungskennzahlen

Sowohl beim Neubau als auch bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich der Gewobag-Konzern an den Vorgaben, die insbesondere durch Mietpreisbremse, WoVG, Kooperationsvereinbarung und Mietendimmer festgelegt sind. Beispielsweise wurden 2021 63,45 Prozent der Wohnungen an WBS-Berechtigte (WBS = Wohnberechtigungsschein) und davon 44,75 Prozent an besondere Bedarfsgruppen (z. B. Obdachlose und Geflüchtete) vermietet. Mit Baubeginn seit 1. Juli 2017 müssen zudem 50 Prozent der Neubauwohnungen als geförderte Wohnungen errichtet werden.

Typisch für ein bestandshaltendes Unternehmen ist des Weiteren das laufende Monitoring der wesentlichen Steuerungskennzahlen Miethöhe, Leerstand, Fluktuation und Instandhaltung. Die seit 2017 geltende Kooperationsvereinbarung sieht vor, dass die Bestandsmieten um nicht mehr als zwei Prozent jährlich bzw. vier Prozent alle zwei Jahre steigen und maximal sechs Prozent der umlagefähigen Modernisierungskosten an die MieterInnen weiterzureichen sind. Sollte die Miete dadurch über 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens einer Mieterin bzw. eines Mieters betragen, wird sie auf Antrag der Mieterin bzw. des Mieters auf dieser Höhe gekappt.

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

Die folgenden Kennzahlen werden nur auf Konzernebene ermittelt:

Um die wirtschaftliche Stabilität des Konzerns zu sichern, werden bestimmte Finanzkennzahlen regelmäßig beobachtet. Beispielsweise wird die Investitionstätigkeit des Konzerns über den Verschuldungsgrad (LTV = Loan-to-Value) nach IFRS gesteuert. Dieser stellt die Kreditverbindlichkeiten (abzüglich der Eigenmittel) dem Vermögen (Summe der Verkehrswerte der Immobilien) gegenüber. Der Gewobag-Konzern hat sich zum Ziel gesetzt, den LTV nicht dauerhaft über 50 Prozent steigen zu lassen. Durch Fair-Value-Anpassungen, Bestandsankäufe und Neubauzugänge liegt der LTV per 31. Dezember 2021 mit 37,5 Prozent leicht unter dem Wert des Vorjahrs (39,6 Prozent).

Der Zinsdeckungsgrad (ISCR = Interest Service Cover Ratio) dient ebenfalls als Steuerungsgröße. Dieser berücksichtigt das EBITDA, welches als Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen sowie Zuschreibungen definiert ist. Das EBITDA wird zur Berechnung des Zinsdeckungsgrads durch den Zinsaufwand dividiert. Für das Geschäftsjahr 2021 beträgt der Zinsdeckungsgrad des Konzerns 2,8 (Vorjahr: 2,6). Ziel ist, den Zinsdeckungsgrad des Konzerns deutlich über 1,5 zu halten.

Das durch die Gewobag vorfinanzierte Bauvolumen (Grundstücke ohne Bauten, Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten, geleistete Anzahlungen auf Projektentwicklungen sowie Vorfinanzierung von in den Konzernabschluss einbezogenen Projektentwicklungsgesellschaften und deren Immobilienvermögen) hat sich gegenüber dem Vorjahr von 801,8 Mio. € auf 955,8 Mio. € erhöht. Den Zinsaufwendungen für diese Wachstumsfinanzierung während der Planungs- und Bauphase von etwa 14,2 Mio. € in 2021 (rund 13,6 Mio. € in 2020) stehen derzeit noch keine Mieterträge gegenüber und sie belasten somit zunächst das Jahresergebnis und den Zinsdeckungsgrad.

## Personal

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

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

Das fortgesetzte Bestandswachstum hat im Jahr 2021 zu einem Wachstum der Beschäftigtenzahl insbesondere bei der Gewobag WB geführt, da weiterhin in dieser Gesellschaft die Neueinstellungen für den Verbund von Gewobag, Gewobag WB und Gewobag PB durchgeführt werden. Die Beschäftigtenzahlen der Gewobag und der Gewobag PB sind 2021 durch altersbedingte Austritte weiter gesunken. Die MitarbeiterInnen der Gewobag, der Gewobag PB und der Gewobag WB sind jeweils für die anderen Unternehmen sowie zum Teil für weitere Konzerngesellschaften tätig.

Die Gewobag VB konnte ihre Beschäftigtenzahl auf gleichem Niveau halten. Die Mitarbeiterzahl der Gewobag MB ist aufgrund eines Teilbetriebsübergangs zur Gewobag WB erheblich gesunken. Die Gewobag ED baut ihr Geschäftsfeld weiter aus und ist entsprechend personell gewachsen. Die Beschäftigtenzahl der Pallaseum Wohnbauten KG ist durch altersbedingte Austritte leicht gesunken.

### Ausbildung

Die Zahl der Auszubildenden ist im Wesentlichen stabil. Die Ausbildungsprogramme des Gewobag-Konzerns sollen die Stärken der Auszubildenden fördern und bedarfsorientiert gezielte Unterstützung anbieten. Durch projektorientierte Ausbildung soll der Nachwuchs optimal auf die spätere berufliche Laufbahn vorbereitet werden.

## Weiterbildung

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

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

## Soziales Engagement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Geschäftsverlauf

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

Dank fortschreitender Impfkampagne und weiteren Lockerungen der Corona-Beschränkungen konnte sich die Berliner Wirtschaft erholen. Die Auftragsbestände der Bauindustrie befanden sich auf einem 20-jährigen Rekordhoch. Die Lockdowns zur Einschränkung der Verbreitung des Coronavirus betrafen weiterhin insbesondere die Tourismusbranche. Die Dienstleistungsbranche sowie der Handel konnten in diesem Jahr jedoch wieder einen Anstieg verzeichnen. Nachdem die Hauptstadt im Jahr 2020 besonders stark von der Pandemie betroffen war, stieg 2021 das Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr in Berlin etwa um 3 Prozent<sup>1</sup>, im Bundesdurchschnitt um 2,7 Prozent<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> [www.ibb.de](http://www.ibb.de), Investitionsbank Berlin, Dezember 2021, „Berlin Konjunktur – Die Pandemie bestimmt das Tempo“.

<sup>2</sup> [www.destatis.de](http://www.destatis.de), Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 14. Januar 2022 „Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 um 2,7 Prozent gestiegen“

## Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Geschäftsentwicklung im Einzelnen

### Hausbewirtschaftung

#### Bestand

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

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

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

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
<b>Eigener Bestand</b>	<b>96.700</b>	<b>93.860</b>	<b>2.840</b>
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 <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	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
<b>Konzern</b>	<b>6,29</b>	<b>6,30</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,1</b>

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 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,68 €/m<sup>2</sup>). Dem standen Neuvermietungen von 4.689 Wohnungen (Vorjahr: 4.063 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,46 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 7,35 €/m<sup>2</sup>) gegenüber.

## Ankaufsaktivitäten

### Ankauf

Die im Berichtszeitraum erfolgten Zukäufe verteilen sich auf die Konzerngesellschaften:

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

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 €/m<sup>2</sup> in Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung investiert. Einige Bauleistungen, insbesondere im investiven Bereich, verschieben sich in das Folgejahr, weshalb der Planwert von 36,00 €/m<sup>2</sup> unterschritten wurde. In den nächsten fünf Jahren sollen die Investitionen in den Bestand weiterhin über 25 €/m<sup>2</sup> liegen. Die aufwandswirksamen Maßnahmen beinhalten 28,1 Mio. € für die Leerwohnungssanierung inklusive Asbestbeseitigung.

## Neubau

Die Neubautätigkeit im Jahr 2021 verteilt sich auf die Konzerngesellschaften:

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

\*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
<b>Summe</b>	<b>361,3</b>	<b>463,4</b>	<b>-102,2</b>
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 Mitgesellschafters.

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

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

Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Allee der Kosmonauten 32 in Berlin 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 Neubauprojekte zu errichten und anschließend in den Bestand der Gewobag zu überführen.

## **Projekt Britzer Damm**

Die Gewobag hat am 4. Dezember 2020 im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Britzer Damm“ jeweils eine Beteiligung von 40 Prozent an zwei luxemburgischen Gesellschaften, der BLB Projekt 12 S.à r.l. und der BLB Projekt 26 S.à r.l., erworben. Die verbleibenden 60 Prozent hält jeweils die RIAS Entwicklungsgesellschaft mbH. Die Gesellschaften 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 m<sup>2</sup> Gewerbe und rund 500 Parkplätze geplant. Die B-Planfestsetzung ist für Ende 2022 und der Baubeginn für Anfang 2023 avisiert.

## **Projekt Hohensaatener Straße**

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

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

## **Projekt Landsberger Allee**

Die Gewobag hält im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Landsberger Allee“ eine Beteiligung in Höhe von 40 Prozent an der ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs-UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, die 2021 durch formwechselnde Umwandlung aus der ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH entstand. Die verbleibenden 60 Prozent hält die ZS Beteiligungs GmbH. Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Landsberger Allee in Berlin Lichtenberg.

Auf dem Grundstück wurde Planungs- und Baurecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen. Mit Baubeginn Q2/2022 sollen mehrere Neubauprojekte errichtet werden. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

## **Projekt Landsberger Tor**

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

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

## **Projekt Ludwig-Quidde-Straße**

Die Gewobag hält im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Ludwig-Quidde-Straße“ eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent an der Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG. Die verbleibenden 60 Prozent hält die Interhomes AG. Als geschäftsführende Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) fungiert die cato real estate GmbH.

Die Projektgesellschaft hat einen Kaufvertrag über ein Grundstück in der Ludwig-Quidde-Straße in Berlin Pankow geschlossen. Das Eigentum am Grundstück geht erst nach Baurechtschaffung über. Auf dem Grundstück wird Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

## **Projekt Rhinstraße**

Die Gewobag hält im Rahmen des Projekts „Rhinstraße“ 94,9 Prozent an der Gewobag RS GmbH & Co. KG. Die verbleibenden 5,1 Prozent hält die BBH Immobilien GmbH & Co. KG. Als geschäftsführende Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) fungiert die TREUCONSULT Immobilien GmbH.

Auf dem Grundstück in der Rhinstraße, dessen Eigentümerin die Gewobag RS ist, werden seit Dezember 2019 317 Neubauwohnungen errichtet. Die Fertigstellung ist für März 2022 geplant. Mittelfristig wird das Neubauobjekt in den Bestand der Gewobag überführt.

## **Projekte Hödurstraße & Seelenbinderstraße**

Im Rahmen der Entwicklung der Projekte Hödurstraße und Seelenbinderstraße hält die Gewobag 40 Prozent der Geschäftsanteile an der Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH. 54,9 Prozent der Anteile werden durch die Kronberg Projektentwicklungsgesellschaft 1 mbH und 5,1 Prozent durch die Kronberg Projektentwicklungsgesellschaft 2 mbH gehalten. Die Gesellschaft ist Eigentümerin der beiden Grundstücke Hödurstraße in Berlin Heinersdorf und Seelenbinderstraße in Berlin Köpenick.

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

## **Projekt Schönerlinder Straße**

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts Schönerlinder Straße hält die Gewobag 40 Prozent der Geschäftsanteile an der Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG (ehemals: INITIA Erste Projekt GmbH & Co. KG). 54,9 Prozent der Anteile werden durch die Treucon Grundbesitz GmbH und 5,1 Prozent werden jeweils hälftig durch die Verkäuferinnen GALA Myhome Estate SL und die INITIA Consulting GmbH gehalten. Als Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) fungiert die Treucon Zweite Development GmbH.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin mehrerer Grundstücke in der Schönerlinder Straße in Berlin Pankow. Auf dem Areal wird Planungsrecht für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauobjekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

## **Projekt Wendenschloßstraße**

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts Wendenschloßstraße hält die Gewobag 40 Prozent der Geschäftsanteile an der ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH. Die verbleibenden 60 Prozent der Anteile werden durch die ZS Beteiligungs GmbH gehalten.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Wendenschloßstraße in Berlin Köpenick. Auf dem Grundstück wurde Planungsrecht für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Die Baugenehmigungen und Baubeginne werden für Q3/2022 erwartet. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauobjekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

## **Projekt Westendallee**

Die Gewobag hält im Rahmen der Entwicklung des Projekts Westendallee eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent an der BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG. Die verbleibenden 60 Prozent hält die BBH Immobilien GmbH & Co. KG. Als geschäftsführende Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) fungiert die BOG Verwaltungs GmbH.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Westendallee in Berlin Charlottenburg. Auf dem Grundstück wird Planungsrecht für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauobjekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die in Planung befindlichen Neubauobjekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

## **Weitere Beteiligungen über 20 Prozent der Gewobag**

### **(Anteile an wohnungsbestandshaltenden Immobilienfonds)**

Die Gewobag hält 89,22 Prozent an der Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG und 99,97 Prozent der Anteile an der Gerichtstraße 10-11 GmbH & Co. KG, deren Geschäftsbesorgung bis auf weiteres durch die TREUCON Real Estate GmbH bzw. die AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH erfolgt.

Im Geschäftsjahr hat die Gewobag ihren Anteil an der Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG auf 86,91 Prozent (Vorjahr: 79,87 Prozent) und an der Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG auf 97,68 Prozent (Vorjahr: 92,62 Prozent) erhöht. Die Geschäftsführung der beiden Fondsgesellschaften erfolgt bis auf weiteres durch die Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital), die GEVERKA Zweite Verwaltungs- und Beteiligungs-GmbH.

Die Gewobag hält 89,35 Prozent der Anteile am Gewobag Immobilienfonds I GbR, an dem auch die Gewobag EB mit 3,1 Prozent und die Gewobag VB mit 2,72 Prozent (Vorjahr: 2,28 Prozent) beteiligt sind.

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

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

## **Weitere Beteiligungen über 20 Prozent der Gewobag WB**

### **(Anteile an wohnungsbestandshaltenden Immobilienfonds)**

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

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

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

## Vermögenslage

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

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

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

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

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

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

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

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

## Finanzierungsaktivitäten

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

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

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

Die Aussagen gelten gleichermaßen für den Konzern wie für die Gewobag als Konzernobergesellschaft, die auch die Vorfinanzierung der Projektentwicklungen und Projektentwicklungsbeteiligungen sicherstellt.

### Unbesicherte Finanzinstrumente

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

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

<sup>3</sup> Weitere Informationen: [www.gewobag.de/fuer-geschäftspartner/investor-relations-2/](http://www.gewobag.de/fuer-geschäftspartner/investor-relations-2/)

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

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

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

## Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

## Darlehensmanagement

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

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

## Kurzfristige Liquidität

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

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

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

## Fazit

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

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

Da das Konzernergebnis bei einem Zugang von Objekten ebenfalls steigt, haben sowohl der Ankauf als auch der Neubau keine starken Auswirkungen auf den Zinsdeckungsgrad. Grundsätzlich erhöhen steigende Kreditverbindlichkeiten den Zinsaufwand. Das weiterhin niedrige Zinsniveau trug 2021 jedoch erneut dazu bei, die Durchschnittsverzinsung des Bestands an Finanzierungsverbindlichkeiten am Jahresende im Vergleich zu 2020 von 1,70 Prozent auf 1,49 Prozent zu senken.

## Chancen und Risiken

### Risikomanagementsystem

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

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

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

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

Der Gewobag-Konzern verfügt weiterhin über ein konzernweites rechnungslegungsbezogenes Internes Kontrollsystem (IKS). Wesentliche Elemente des IKS sind unter anderem klare Prozessvorgaben, die durch automatisierte Überwachungsmechanismen abgesichert sind, das Vier-Augen-Prinzip, manuelle Stichprobenkontrollen und eindeutige Bilanzierungsrichtlinien. Zudem unterliegt die mittelfristige Wirtschaftsplanung des Konzerns einem laufenden Controlling und Berichtswesen. Es erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung über den Gang der Geschäfte sowie Plan-Ist-Vergleiche an den Gesellschafter, Aufsichtsrat, Vorstand und weitere Entscheidungsträger im Konzern.

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

## Gesamteinschätzung der Risiken

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

## Allgemeine Risiken

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

### **Marktrisiken**

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

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

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

## **Finanzrisiken**

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

## **Objektrisiken**

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

## Unternehmens- und Betriebsrisiken

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

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

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

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

## Spezielle Einzelrisiken

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

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

Für die Bestandserweiterung durch Neubau sowie die Pflege der bereits vorhandenen Wohnungsbestände hat der Gewobag-Konzern einen umfassenden Investitionsplan für die nächsten Jahre aufgestellt. Trotz sorgfältiger Planung und Überwachung sämtlicher Investitionsmaßnahmen besteht das Risiko von Baukostensteigerungen. Das Risiko ist insbesondere vor dem Hintergrund der starken Preissteigerungen und Lieferengpässe bei Baumaterialien sowie steigenden Anforderungen an neue Energiestandards aktuell erhöht. In der Projektplanung wird eine Indexierung von vier Prozent jährlich unterstellt. Für eigene Projekte wird ein Budget für Unvorhergesehenes eingeplant, für externe Projekte werden Pauschalpreisvereinbarungen geschlossen. Eine darüber hinausgehende Baukostenüberschreitung in Höhe von fünf Prozent würde zu einem Kostenanstieg von knapp 190 Mio. € im Planungszeitraum führen. Im Rahmen des Wachstumscontrollings wird die Wirtschaftlichkeit auf Einzelprojektebene sichergestellt. Projekte in Realisierung unterliegen einer laufenden Budgetüberwachung, so dass Kostensteigerungen zum Teil beim Auftragnehmer/Generalunternehmer verbleiben bzw. innerhalb der Projekte kompensiert werden können. Die Kostenentwicklungen im Kontext von Baumaßnahmen und Akquisitionstätigkeiten werden laufend untersucht und im Rahmen der quartalsweisen Berichterstattung kommuniziert. Bei Bedarf wird eine ergänzende Beschaffung von Fremdkapital berücksichtigt. Die Risikoeermittlung im Gewobag-Konzern erfolgt differenziert nach Umsetzungsstand bzw. Bauprojektart. Der durchschnittliche Risikoerwartungswert über alle Bauinvestitionen liegt für die Jahre 2022 bis 2023 bei zirka 5 Mio. €.

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

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

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

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

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

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

## Chancen

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

## Mitarbeiter und Organisation

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

## **Kundenorientierung**

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

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

## **Soziale Verantwortung**

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

## **Klimaschutz und Smart City**

Mit der Implementierung des Nachhaltigkeitsmanagements und der Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie 2030 fördert der Gewobag-Konzern in sechs definierten Handlungsfeldern aktiv eine umweltfreundliche, soziale und wirtschaftliche Entwicklung für die Konzernunternehmen, die Bestände sowie die Mieterschaft, das Land Berlin und darüber hinaus. Seit 2018 wird jährlich ein Nachhaltigkeitsbericht in Anlehnung an den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) veröffentlicht. Aktiver Umweltschutz und Investitionen in moderne technische und ökologische Standards in den Wohnungsbeständen leisten einen relevanten Beitrag zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-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 Pilotprojekts zusammen mit der Gewobag ED. Der Gewobag-Konzern treibt als zukunftsorientiertes und dynamisches Unternehmen gemeinsam mit Firmen, Start-Ups und anderen Kooperationspartnern so die Entwicklung der Stadt Berlin, der Kieze und der Quartiere voran.

## Wertorientierte Unternehmensentwicklung

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

Trotz beschränkter Mietenentwicklung im Bestand durch die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit dem Land Berlin und des Senatsbeschlusses zum 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

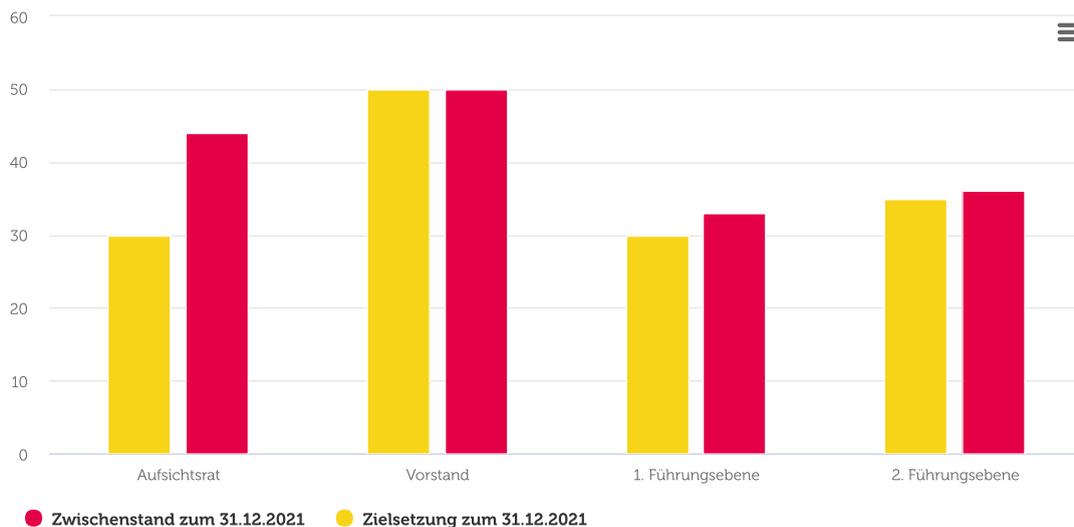
Der Aufsichtsrat der Gewobag hat mit Beschluss vom 21. März 2018 gemäß § 111 Abs. 5 AktG für den Frauenanteil im Vorstand eine Zielgröße von 50 Prozent für die Umsetzung bis zum 31. Dezember 2021 festgelegt. Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2021 aus einer Frau und einem Mann; der Frauenanteil im 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.

## Frauenanteil



## Ausblick 2022

### Gesamtwirtschaftlich

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

### Konzern

Der Gewobag-Konzern ist in seiner Gesamtheit als Wohnungsunternehmen des Landes Berlin seinem sozialen Auftrag und somit den BürgerInnen der Stadt Berlin verpflichtet. Die Unternehmensstrategie ist auf die qualitative und zielgruppenspezifische Weiterentwicklung der Bestände und Dienstleistungen ausgerichtet. Das Immobilienportfolio wird auch künftig durch Neubaumaßnahmen erweitert. Ankäufe werden in den kommenden Jahren anders als in der Vergangenheit eine untergeordnete Rolle spielen. Um das starke Wachstum der Bestände des Gewobag-Konzerns zu realisieren und die vorhandenen Bestände an heutige Standards anzupassen, werden innerhalb von elf Jahren etwa 3,9 Mrd. € investiert.

Auch für die Gruppe der Geflüchteten wird sich der Gewobag-Konzern weiter engagieren. Sowohl bei der Unterbringung als auch bei der Beschäftigung von Geflüchteten zeigt sich die Gewobag als starke Partnerin des Landes Berlin. Ein Bestandteil der aktiven Unternehmenskultur bleibt die Integration in den Arbeitsmarkt über unsere Berufsausbildung. Darüber hinaus werden dem Land Berlin auch künftig sowohl Neubauten als auch Bestandsobjekte für die Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung gestellt.

Im Vermietungsgeschäft werden die Vorgaben des Landes Berlin berücksichtigt, wobei dies im Sozialen Wohnungsbau für eine volle Deckung der kalkulatorischen Kostenmiete in vielen Fällen nicht ausreichen wird. Eine Gesetzesänderung für den Sozialen Wohnungsbau, die zum Ziel hat, auch in diesem Segment mietpreisdämpfend zu wirken, ist angedacht. Auswirkungen auf die Mieteinnahmen können noch nicht dargestellt werden.

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

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

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

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

Die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung je Quadratmeter (Wohnen und Gewerbe) sollen mit 39 € über Vorjahresniveau liegen. Auch aufgrund der Corona-Pandemie sind hier Verzögerungen zu erwarten, sodass der Planwert eventuell unterschritten wird. Im Übrigen werden aber aus den im Abschnitt „Chancen und Risiken“ erläuterten Sachverhalten keine wesentlichen Einflüsse auf die Einhaltung der kurzfristigen Prognosen für 2022 erwartet.

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

Berlin, 31. März 2022

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

**Snezana Michaelis**  
Vorstandsmitglied

**Markus Terboven**  
Vorstandsmitglied

# Konzernabschluss (IFRS)

31. Dezember 2021

## Konzernbilanz

31. Dezember 2021 nach IFRS

Aktiva			
Angaben in T €	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	12.611.533	11.401.377
Sachanlagen	D.2	119.015	115.703
Immaterielle Vermögenswerte	D.3	1.668	1.196
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.5	19.982	20.573
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	D.6	12.409	10.243
<b>Langfristige Vermögenswerte<sup>1</sup></b>		<b>12.764.608</b>	<b>11.549.091</b>
Sonstige Vorräte	D.7	319	323
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	D.6	24.073	14.276
Forderungen aus Ertragsteuern		3.642	3.627
Flüssige Mittel	D.8	335.822	174.772
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>363.855</b>	<b>192.999</b>
<b>Summe Aktiva<sup>1</sup></b>		<b>13.128.463</b>	<b>11.742.090</b>

1) Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.14 f. (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss“).

<b>Passiva</b>			
<b>Angaben in T €</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Auf AnteilseignerInnen des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.9	81.665	81.665
Kapitalrücklage	D.9	51.518	36.098
Sonstiges Ergebnis <sup>1</sup>	D.9	-24.034	-31.308
Gewinnrücklagen <sup>1</sup>	D.9	5.839.828	5.175.494
Nicht beherrschende Anteile <sup>1</sup>	D.10	179.359	160.984
<b>Eigenkapital<sup>1</sup></b>		<b>6.128.336</b>	<b>5.422.933</b>
Finanzverbindlichkeiten	D.11	4.010.608	4.066.975
Unternehmensanleihen	D.12	492.382	0
Verbindlichkeiten aus Leasing	D.13	106.633	110.880
Pensionsrückstellungen	D.14	24.423	26.442
Sonstige Rückstellungen	D.15	5.120	4.956
Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	D.16	26.137	36.064
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	D.17	17.447	18.158
Passive latente Steuern	D.19	1.650.858	1.339.172
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>6.333.609</b>	<b>5.602.647</b>
Finanzverbindlichkeiten	D.11	544.858	613.961
Unternehmensanleihen	D.12	325	0
Verbindlichkeiten aus Leasing	D.13	4.272	5.053
Sonstige Rückstellungen	D.15	1.592	1.867
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	D.17	105.587	88.763
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	D.18	9.885	6.865
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>666.518</b>	<b>716.510</b>
<b>Summe Passiva<sup>1</sup></b>		<b>13.128.463</b>	<b>11.742.090</b>

1) Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.14 f. (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss“).

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember  
2021 nach IFRS

Angaben in T €	Anhang	2021	2020
Erlöse aus Vermietung	E.1/5	370.042	364.083
Erlöse aus Betriebskosten	E.1/5	170.171	169.073
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungsbewirtschaftung	E.2	-300.203	-283.014
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>		<b>240.011</b>	<b>250.142</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		2.131	39.725
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung		-766	-279
Buchwertabgang		-2.267	-34.052
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>E.3</b>	<b>-902</b>	<b>5.395</b>
Erlöse aus sonstigen Leistungen		5.434	5.010
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen		-5.723	-5.400
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>E.4</b>	<b>-289</b>	<b>-390</b>
Verwaltungskosten	E.6	-40.233	-45.480
Sonstige betriebliche Erträge	E.7	21.161	14.713
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-2.746	-3.365
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-9.464	-7.745
Sonstige Steuern	E.8	15.919	-2.999
<b>Zwischenergebnis [EBITDA]<sup>1</sup></b>		<b>223.457</b>	<b>210.270</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.9	857.865	697.715
Abschreibungen	D.2/3/13	-9.385	-9.398
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen [EBIT]<sup>1</sup></b>		<b>1.071.937</b>	<b>898.588</b>
Finanzerträge		810	340
Finanzaufwendungen <sup>1</sup>	E.10	-79.544	-85.906
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	E.11	3.140	5.829
<b>Ergebnis vor Steuern [EBT]<sup>1</sup></b>		<b>996.344</b>	<b>818.851</b>
Ertragsteuern	E.12	-313.634	-322.306
<b>Konzernergebnis<sup>1</sup></b>		<b>682.710</b>	<b>496.545</b>
Davon entfallen auf:			
AnteilseignerInnen des Mutterunternehmens <sup>1</sup>		664.334	483.238
Nicht beherrschende Anteile <sup>1</sup>		18.375	13.307

1) Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.14 f. (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss“).



# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 nach IFRS

Angaben in T €	Anhang	2021	2020
<b>Konzernergebnis<sup>1</sup></b>		<b>682.710</b>	<b>496.545</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
<b>Davon mit künftiger Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Kumulierte Zeitwertanpassung von derivativen Finanzinstrumenten mit Sicherungsbeziehung	D.16	9.927	-4.671
Steuerlatenzen	D.19	-2.995	1.409
<b>Davon ohne künftige Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen	D.14	490	20
Steuerlatenzen	D.19	-148	-6
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern<sup>1</sup></b>		<b>7.274</b>	<b>-3.247</b>
<b>Konzerngesamtergebnis<sup>1</sup></b>		<b>689.984</b>	<b>493.298</b>
Davon entfallen auf:			
AnteilseignerInnen des Mutterunternehmens <sup>1</sup>		671.608	479.991
Nicht beherrschende Anteile <sup>1</sup>		18.375	13.307

1) Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.14 f. (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss“).

# Konzern- Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021  
nach IFRS

in T €	Anhang	2021	2020
<b>Konzernergebnis<sup>1</sup></b>		<b>682.710</b>	<b>496.545</b>
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	D.2/3/13	9.385	9.398
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.9	-857.865	-697.715
Veränderung der Rückstellungen	D.14/15	-2.131	-4.841
Verluste/Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		137	-5.674
Finanzaufwendungen <sup>1</sup> /Finanzerträge	E.10	78.734	85.566
Sonstige Beteiligungserträge	E.11	-3.140	-5.829
Ertragsteueraufwand	E.12	313.634	322.306
Ertragsteuerzahlungen		-2.972	-3.591
Veränderungen der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind <sup>1</sup>		-9.840	46.818
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		17.465	-105
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit<sup>1</sup></b>		<b>226.117</b>	<b>242.879</b>
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		-1.151	-684
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen		-371.845	-506.999
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen		0	-134.277
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-2.668	-9.540
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		2.131	49.221
Einzahlungen aus erhaltenen Beteiligungserträgen		2.134	1.691
Einzahlungen aus dem Abgang von sonstigen Finanzanlagen		2.502	7.881
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-368.897</b>	<b>-592.707</b>
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von Darlehen		-62.404	-67.691
Auszahlungen für übrige Tilgungen von Darlehen		-108.423	-201.296
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		51.373	581.959
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen		494.715	0
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	D.13	-5.056	-5.415
Gezahlte Zinsen		-78.589	-85.076
Erhaltene Zinsen		1.816	1.154
Ausgleichszahlungen/Garantiedividenden an nicht beherrschende AnteilseignerInnen <sup>1</sup>		-3.102	-1.648
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen des Landes Berlin		13.500	60.155
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit<sup>1</sup></b>		<b>303.830</b>	<b>282.142</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelfonds</b>		<b>161.050</b>	<b>-67.686</b>
Zahlungsmittel zum Periodenanfang	F.	174.772	242.458
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		161.050	-67.686
Zahlungsmittel zum Periodenende	F.	335.822	174.772

1) Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.14 f. (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss“).

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

zum 31. Dezember 2021 nach IFRS

Angaben in T €	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage	Sonstiges Ergebnis	
				Neubewertungs- rücklage für Pensionen	Cash-Flow- Hedge- Rücklage
<b>Eigenkapital zum 1.01.2020</b>	<b>84.458</b>	<b>-2.793</b>	<b>42.652</b>	<b>-6.682</b>	<b>-21.380</b>
Effekte aus der Änderung von Rechnungslegungsmethoden <sup>1</sup>	0	0	0	0	0
<b>Eigenkapital zum 1.01.2020 angepasst<sup>1</sup></b>	<b>84.458</b>	<b>-2.793</b>	<b>42.652</b>	<b>-6.682</b>	<b>-21.380</b>
Periodenergebnis <sup>1</sup>	0	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis <sup>1</sup>	0	0	0	14	-3.261
<b>Gesamtergebnis<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>-3.261</b>
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0	0	-4.577	0	0
Unentgeltliche Einbringung durch das Land Berlin	0	0	1.762	0	0
Einlagen durch den Gesellschafter	0	0	6.495	0	0
Korrektur der Kapitalrücklage	0	0	-10.235	0	0
Garantiedividende für Folgejahre an nicht beherrschende GesellschafterInnen	0	0	0	0	0
Sonstiges	0	0	0	0	0
<b>Eigenkapital zum 31.12.2020<sup>1</sup></b>	<b>84.458</b>	<b>-2.793</b>	<b>36.098</b>	<b>-6.668</b>	<b>-24.641</b>
		0	0		
<b>Eigenkapital zum 1.01.2021</b>	<b>84.458</b>	<b>-2.793</b>	<b>36.098</b>	<b>-6.668</b>	<b>-24.641</b>
Periodenergebnis	0	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	342	6.931
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>342</b>	<b>6.931</b>
Unentgeltliche Einbringung durch das Land Berlin	0	0	1.920	0	0
Einlagen durch den Gesellschafter	0	0	13.500	0	0
<b>Eigenkapital zum 31.12.2021</b>	<b>84.458</b>	<b>-2.793</b>	<b>51.518</b>	<b>-6.325</b>	<b>-17.710</b>

1) Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.14 f. (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss“).

Angaben in T €					Sonstiges Ergebnis
	Anteil am sonstigen Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	Gewinnrücklagen	Eigenkapital des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-Eigenkapital
<b>Eigenkapital zum 1.01.2020</b>	<b>134.189</b>	<b>4.560.452</b>	<b>4.790.898</b>	<b>292.593</b>	<b>5.083.491</b>
Effekte aus der Änderung von Rechnungslegungsmethoden <sup>1</sup>	-134.189	133.960	-229	-144.916	-145.145
<b>Eigenkapital zum 1.01.2020 angepasst<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>4.694.412</b>	<b>4.790.669</b>	<b>147.677</b>	<b>4.938.346</b>
Periodenergebnis <sup>1</sup>	0	483.238	483.238	13.307	496.545
Sonstiges Ergebnis <sup>1</sup>	0	0	-3.247	0	-3.247
<b>Gesamtergebnis<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>483.238</b>	<b>479.991</b>	<b>13.307</b>	<b>493.298</b>
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0	4.577	0	0	0
Unentgeltliche Einbringung durch das Land Berlin	0	0	1.762	0	1.762
Einlagen durch den Gesellschafter	0	0	6.495	0	6.495
Korrektur der Kapitalrücklage	0	0	-10.235	0	-10.235
Garantiedividende für Folgejahre an nicht beherrschende GesellschafterInnen	0	-6.594	-6.594	0	-6.594
Sonstiges	0	-139	-139	0	-139
<b>Eigenkapital zum 31.12.2020<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>5.175.494</b>	<b>5.261.949</b>	<b>160.984</b>	<b>5.422.933</b>
	1	-1	-1	0	-1
<b>Eigenkapital zum 1.01.2021</b>	<b>0</b>	<b>5.175.494</b>	<b>5.261.949</b>	<b>160.984</b>	<b>5.422.933</b>
Periodenergebnis	0	664.334	664.334	18.375	682.710
Sonstiges Ergebnis	0	0	7.274	0	7.274
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>664.334</b>	<b>671.608</b>	<b>18.375</b>	<b>689.984</b>
Unentgeltliche Einbringung durch das Land Berlin	0	0	1.920	0	1.920
Einlagen durch den Gesellschafter	0	0	13.500	0	13.500
<b>Eigenkapital zum 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>5.839.829</b>	<b>5.948.977</b>	<b>179.359</b>	<b>6.128.336</b>

1) Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.14 f. (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss“).

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2021 (IFRS)

## INHALT

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

## A Allgemeine Informationen

### 1. Grundlagen des Konzerns

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

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

Das Kerngeschäft des Gewobag-Konzerns ist die Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung eigener Wohnungsbestände. Der Konzern bewirtschaftet rund 97.000 Mieteinheiten mit einer fast ausschließlichen Fokussierung auf den Wohnungsmarkt von Berlin.

## 2. Konzernabschluss

Der Konzernabschluss der Gewobag wurde freiwillig vollumfänglich in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und ergänzend den nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften, mit Ausnahme der Vorschriften zum Konzernlagebericht, erstellt. Mit Datum vom 28. Februar 2022 wurden auch ein Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 und ein Konzernlagebericht nach den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

## 3. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr

Die Gewobag hat im Konzernabschluss 2021 die bereits im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert fortgeführt, soweit keine neuen Standards oder Interpretationen verpflichtend anzuwenden waren.

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

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

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

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

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

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

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

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

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### **Änderungen an IFRS 4 – Verlängerung der vorübergehenden Befreiung von IFRS 9**

Mit den Änderungen an IFRS 4 sollen die durch den unterschiedlichen Geltungsbeginn des IFRS 9 Finanzinstrumente und des künftigen IFRS 17 Versicherungsverträge bedingten, vorübergehend auftretenden Bilanzierungsfragen geregelt werden. Insbesondere die vorübergehende Befreiung von IFRS 9 wird dadurch bis 2023 verlängert, um den Geltungsbeginn des IFRS 9 mit dem Geltungsbeginn des neuen IFRS 17 in Einklang zu bringen.

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### **Änderungen an IFRS 16 – Covid-19-bezogene Mietkonzessionen**

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

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

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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

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

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

#### **Änderungen an IFRS 16 – COVID-19-bezogene Mieterleichterungen nach dem 30. Juni 2021**

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

Als Reaktion auf die anhaltenden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie wurde am 31. März 2021 IFRS 16 Leasingverhältnisse geändert, um eine einjährige Verlängerung der praktischen Erleichterung zu ermöglichen, die LeasingnehmerInnen bei der Bilanzierung von COVID-19-bezogenen Mietkonzessionen unterstützt. Die Änderungen erweitern die praktische Erleichterung auf Mietkonzessionen, die ursprünglich am oder vor dem 30. Juni 2022 fällige Leasingzahlungen reduzieren. Zuvor waren nur solche Mietkonzessionen im Anwendungsbereich der Erleichterung, die Leasingzahlungen reduzieren, die am oder vor dem 30. Juni 2021 fällig sind bzw. waren.

Die Änderungen sind auf jährliche Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. April 2021 beginnen. Eine frühere Anwendung ist erlaubt.

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

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

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

Die Änderungen sind auf Unternehmenszusammenschlüsse, bei denen der Erwerbszeitpunkt am oder nach dem 1. Januar 2022 liegt, anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist erlaubt.

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

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

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

Die Änderungen sind auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung der Änderungen ist erlaubt.

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

### **Änderungen an IAS 37: Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags**

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

Die Änderungen sind auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung der Änderungen ist erlaubt.

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

### **Jährliche Verbesserungen der IFRS (Annual Improvements Project) – Zyklus 2018-2020: Änderungen an IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41**

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

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

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

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

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

Die Änderungen sind auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung der Änderungen ist erlaubt.

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

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

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

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

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

IFRS 17 sieht für kurzlaufende Verträge ein Näherungsverfahren vor, das die Verbindlichkeit zur Gewährung von Versicherungsschutz wie bislang über Prämienüberträge abbildet. Verbindlichkeiten aus eingetretenen, aber noch nicht abgewickelten Versicherungsfällen, sind unter IFRS 17 mit jeweils aktuellen Zinssätzen abzuzinsen. Für große Teile des Lebensversicherungsgeschäfts mit Überschussbeteiligung modifiziert IFRS 17 das allgemeine Bewertungsmodell, indem auch Änderungen des Aktionärsanteils an der Entwicklung der Überschussbeteiligung zugrundeliegenden Ergebnisquellen in der vertraglichen Servicemarge erfasst und über die noch verbleibende Dauer der Leistungserbringung verteilt werden. Soweit eine rückwirkende Anwendung nicht möglich ist, kann die vertragliche Servicemarge zum Übergangszeitpunkt anhand eines modifizierten rückwirkenden Verfahrens oder über den Vergleich des Erwartungswerts der diskontierten Zahlungsströme und Risikoanpassung mit dem Zeitwert zum Übergangszeitpunkt ermittelt werden.

Die Änderungen aus Juni 2020 beinhalten eine Verschiebung der Erstanwendung des IFRS 17 vom 1. Januar 2021 um zwei Jahre auf den 1. Januar 2023.

Die für Versicherer geltende Ausnahme von der Erstanwendung des IFRS 9 wird ebenfalls auf den 1. Januar 2023 verschoben, sodass beide Standards weiterhin gleichzeitig erstmals angewendet werden können.

Darüber hinaus betreffen die Änderungen im Wesentlichen die folgenden Themenbereiche:

- Bilanzierung bestimmter Zahlungsmittel (z. B. Kreditkarten) (Ausnahme vom Anwendungsbereich bzw. Zerlegung) und Darlehen (Option zur Anwendung von entweder IFRS 17 oder IFRS 9), soweit sie Versicherungsrisiken beinhalten,
- Vereinnahmung von Gewinnen nicht nur entsprechend dem erbrachten Versicherungsschutz, sondern auch entsprechend erbrachter Investmentmanagement-Dienstleistungen,
- Verteilung der Abschlusskosten auch auf erwartete Vertragsverlängerungen außerhalb der Vertragsgrenzen des ursprünglichen Vertrags,
- Berücksichtigung von Risikomanagement-Maßnahmen nicht nur bei Risikominderung über Derivate, sondern auch bei Risikominderung über Rückversicherung oder mittels klassischer Finanzinstrumente,
- Ausweis von Aktiva und Passiva aus Versicherungsverträgen auf Portfolio-Ebene statt auf Gruppen-Ebene von Versicherungsverträgen,
- Rückversicherung verlustträchtiger Verträge soll als Gewinn berücksichtigt werden dürfen, soweit sie die verlustträchtigen Verträge deckt,
- Bilanzierung übernommener Schadenverpflichtungen im Rahmen eines Unternehmenserwerbs vor Übergang auf den IFRS 17.

Die Änderungen sind auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung der Änderungen ist zulässig.

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

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

##### **Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 – Verkauf oder Einlage von Vermögenswerten zwischen einem Anleger und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen**

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

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

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

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

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

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

Es wird klargestellt, dass die Klassifizierung von Schulden als kurzfristig von den Rechten des Unternehmens zum Abschlussstichtag abhängt, die Erfüllung der Schuld um mindestens 12 Monate nach Ende des Berichtszeitraums zu verschieben: Liegen solche Rechte vor, klassifiziert die Schuld als langfristig. Das Recht, die Erfüllung der Schuld zu verschieben, muss hierbei substantiell sein. Sofern das Unternehmen für die Ausübung eines derartigen Rechts bestimmte Bedingungen zu erfüllen hat, müssen diese am Abschlussstichtag erfüllt werden; anderenfalls folgt eine Klassifizierung als kurzfristig.

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

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

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

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

## **Änderungen an IAS 1 und Änderungen am IFRS Practice Statement 2 – Angabe von Rechnungslegungsmethoden**

Die Änderung am IAS 1 erfordert, dass lediglich die „wesentlichen“ Rechnungslegungsmethoden im Anhang dargestellt werden. Um wesentlich zu sein, muss die Rechnungslegungsmethode mit wesentlichen Transaktionen oder anderen Ereignissen im Zusammenhang stehen und es muss einen Anlass für die Darstellung geben. Ein Anlass kann bspw. darin bestehen, dass die Methode geändert wurde, es sich um ein Wahlrecht handelt, die Methode komplex oder stark ermessensbehaftet ist oder in Übereinstimmung mit IAS 8.10-11 entwickelt wurde. Die Änderungen im Practice Statement 2 zeigen entsprechend auf, wie das Konzept der Wesentlichkeit auf die Angabe von Rechnungslegungsmethoden angewandt wird. Damit sollen in Zukunft unternehmensspezifische Ausführungen anstelle von standardisierten Ausführungen im Vordergrund stehen.

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

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

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

Die Änderung am IAS 8 stellt klar, wie Unternehmen Änderungen von Rechnungslegungsmethoden besser von Schätzungsänderungen abgrenzen können. Dazu wird definiert, dass eine rechnungslegungsbezogene Schätzung immer auf eine Bewertungsunsicherheit einer finanziellen Größe im Abschluss bezogen ist. Ein Unternehmen verwendet neben Input-Parametern auch Bewertungsverfahren zur Ermittlung einer Schätzung. Bewertungsverfahren können Schätzverfahren oder Bewertungstechniken sein.

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

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

## **Änderungen an IAS 12 – Latente Steuern in Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer einzigen Transaktion**

Die Änderungen adressieren bisher bestehende Unsicherheiten bei der Bilanzierung von latenten Steuern im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen und Entsorgungs- bzw. Wiederherstellungsverpflichtungen.

Werden Vermögenswerte und Schulden erstmalig erfasst, galt schon bislang unter bestimmten Voraussetzungen die sogenannte „initial recognition exemption“ (IAS 12.15). In diesen Fällen sind latente Steuern ausnahmsweise nicht anzusetzen. In der Praxis bestand Unsicherheit darüber, ob diese Ausnahmeregelung auch für Leasingverhältnisse und Entsorgungs- bzw. Wiederherstellungsverpflichtungen gilt. Es wurde nun eine eng begrenzte Änderung zu IAS 12 vorgenommen, um eine einheitliche Anwendung des Standards zu gewährleisten.

Aufgrund dieser Änderung gilt die „initial recognition exemption“ nicht mehr für solche Transaktionen, in denen beim erstmaligen Ansatz sowohl abziehbare als auch steuerbare temporäre Differenzen in gleicher Höhe entstehen, auch wenn die sonstigen bisher schon gültigen Voraussetzungen erfüllt sind. Es handelt sich somit um eine Rückausnahme von der „initial recognition exemption“ für eng umrissene Fälle. Die Änderungen führen dazu, dass latente Steuern z. B. auf bei der Leasingnehmerin bzw. beim Leasingnehmer bilanzierte Leasingverhältnisse und auf Entsorgungs- bzw. Wiederherstellungsverpflichtungen anzusetzen sind.

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

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

## **Änderungen an IFRS 17 – Erstanwendung von IFRS 17 und IFRS 9 und die Bereitstellung von Vergleichsinformationen**

Die Änderung an IFRS 17 führt die Möglichkeit ein, bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen einen sogenannte „classification overlay approach“ anzuwenden. Damit werden die Vergleichsinformationen zu den Finanzinstrumenten im Jahr vor der erstmaligen Anwendung des IFRS 17, d. h. für das Jahr 2022, aussagekräftiger gemacht. Der „classification overlay approach“ kann angewendet werden, wenn bei der gleichzeitigen Erstanwendung von IFRS 17 und IFRS 9 im Hinblick auf die Vergleichsinformationen des IFRS 9 im Jahr 2022 kein „restatement“ eines finanziellen Vermögenswerts erfolgt. Bei Anwendung des „classification overlay approaches“ wird für die Klassifizierung in die Kategorien des IFRS 9 der jeweils zum Übergangszeitpunkt aktuelle Informationsstand genutzt, also wie das Unternehmen seine finanziellen Vermögenswerte bei der Erstanwendung des IFRS 9 zu klassifizieren plant.

Die Offenlegung der Vergleichsinformationen erfolgt grundsätzlich so, als wären die Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften des IFRS 9 bereits in der Vergleichsperiode angewendet worden, mit Ausnahme der Impairmentregeln, bei denen man durch den „classification overlay approach“ nicht zur Offenlegung nach IFRS 9 gezwungen wird. Unterschiedsbeträge zwischen dem vorherigen Buchwert eines finanziellen Vermögenswerts und dem sich aufgrund des „classification overlay approaches“ ergebenden Betrags sind im Eigenkapital zu erfassen.

Es ist zudem der Umfang offenzulegen, in dem ein Unternehmen von dem Ansatz Gebrauch macht (z. B. ob er auf alle in 2022 abgehenden finanziellen Vermögenswerte angewendet wurde) und ob und in welchem Umfang nach den Impairmentregeln des IFRS 9 offengelegt wurde.

Bei Erstanwendung des IFRS 9 zum 1. Januar 2023 sind die nach IFRS 9 geltenden Übergangsvorschriften anzuwenden, unabhängig davon, ob der „classification overlay approach“ angewendet wurde oder nicht.

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

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

## 4. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

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

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

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

- Bei erstmaliger bilanzieller Erfassung von Immobilien muss das Management festlegen, ob diese Immobilien als Investment Properties oder selbstgenutzte Immobilien klassifiziert werden. Die Klassifizierung bestimmt die Folgebewertung dieser Vermögenswerte.
- Die Gewobag bewertet als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- Die Kriterien zur Beurteilung, in welche Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.
- Bei Zuschüssen des alleinigen Aktionärs Land Berlin muss beurteilt werden, ob der jeweilige Zuschuss eine Zuwendung der öffentlichen Hand i.S.d. IAS 20 darstellt oder eine Gesellschaftereinlage.
- Die Gewobag beurteilt die BERLETAS, an der sie 48 Prozent der Anteile hält, als Gemeinschaftsunternehmen, da alle wesentlichen Entscheidungen durch die Gesellschafter gemeinsam zu entscheiden sind, der Umfang dieser Entscheidungen aber sehr begrenzt ist, weil die BERLETAS neben dem Halten von Beteiligungen keine operative Tätigkeit ausübt.
- Die BERLETAS ist an der Gewobag PB und der Gewobag WB beteiligt und die Auswirkungen der Immobilienbewertung der Gewobag PB und der Gewobag WB schlagen sich anteilig auch im Equity-Beteiligungswert nieder. Zur Bereinigung dieses Effekts wird die Look-Through-Methode angewendet.

## 5. Anpassungen im Konzernabschluss

Innerhalb der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden Anpassungen im Ausweis vorgenommen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst. Die Art und betragsmäßigen Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden nachfolgend dargestellt:

### Änderung der Bilanzierung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und der Anteile nicht beherrschender Gesellschafter nach der Look-Through-Methode:

Bei der BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin („BERLETAS“) handelt es sich um ein Gemeinschaftsunternehmen der Gewobag (Anteil: 48,48 Prozent) und der Stiftung Berliner Leben (Anteil: 51,52 Prozent). Die BERLETAS hält im Wesentlichen Minderheitsbeteiligungen an der Gewobag WB (9,94 Prozent) und der Gewobag PB (1,1 Prozent). Die Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen erfolgt nach IAS 28 unter Anwendung der Equity-Methode.

Die bisherige Bilanzierungspraxis führte zu einer teilweisen Doppelerfassung der Ergebnisse der Tochterunternehmen Gewobag WB und Gewobag PB. Insbesondere die Auswirkungen der Immobilienbewertung schlugen sich zusätzlich anteilig auch im Equity-Beteiligungswert nieder.

Im Geschäftsjahr wurde zur Vermeidung dieser Problematik erstmalig die Look-Through-Methode angewendet. Danach werden die indirekt über die BERLETAS gehaltenen Anteile der Gewobag an der Gewobag WB und PB nicht bei der Equity-Bewertung berücksichtigt.

Der bisher ausgewiesene Equity-Beteiligungsbuchwert wurde vollständig mit dem Konzernanteil am sonstigen Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen und den Gewinnrücklagen erfolgsneutral innerhalb des Konzerneigenkapitals verrechnet. Die Auswirkungen auf die betroffenen Posten in der Konzernbilanz des Vorjahrs stellen sich wie folgt dar:

### Angepasste Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva			
	nach Anpassung	vor Anpassung	
Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2020	Änderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.401.377	11.401.377	0
Sachanlagen	115.703	115.703	0
Immaterielle Vermögenswerte	1.196	1.196	0
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	0	154.435	-154.435
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	20.573	20.573	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.243	10.243	0
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>11.549.091</b>	<b>11.703.526</b>	<b>-154.435</b>

<b>Passiva</b>			
	nach Anpassung	vor Anpassung	
Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2020	Änderung
<b>Auf AnteilseignerInnen des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	81.665	81.665	0
Kapitalrücklage	36.098	36.098	0
Sonstiges Ergebnis	-31.308	113.819	-145.127
Gewinnrücklagen	5.175.494	5.030.541	144.953
Nicht beherrschende Anteile	160.984	315.245	-154.261
<b>Eigenkapital</b>	<b>5.422.933</b>	<b>5.577.368</b>	<b>-154.435</b>

Das sonstige Ergebnis entfällt nach dieser Änderung vollständig auf erfolgsneutral zu erfassende versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionsverpflichtungen und Effekte aus der Zeitwertänderung derivativer Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehungen sowie anteilig darauf entfallende Steuerlatenzen.

Innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahrs wurden die Erträge aus Gemeinschaftsunternehmen (1.486 T €) mit den Aufwendungen für Garantiedividenden an nicht beherrschende AnteilseignerInnen (1.551 T €) konsolidiert und innerhalb der Finanzaufwendungen des Konzerns ausgewiesen. Der anteilig auf die Stiftung Berliner Leben entfallende Aufwand für Garantiedividenden für das Geschäftsjahr 2020 (1.648 T €) wird wie in 2021 auch nunmehr direkt aus dem Eigenkapital ausgeschüttet. Das Konzernergebnis 2020 beträgt nach dieser Anpassung 496.545 T € (vorher: 494.896 T €).

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 beträgt der auf die BERLETAS entfallende nicht beherrschende Anteil am Konzerneigenkapital der Gewobag 154.287 T € und der Anteil anderer MinderheitsgesellschafterInnen einzelner Kommanditgesellschaften 6.697 T €.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns verringerte sich infolge der Änderung des Konzerneigenkapitals und beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2020 46,2 Prozent (vorher: 46,9 Prozent).

#### **Aktivierung von anteiligen Personalkosten für die Neubautätigkeit im Verwaltungsbereich**

Im Geschäftsjahr 2021 wurden aufgrund der zunehmenden eigenen Bautätigkeit erstmalig anteilige Personalkosten in Höhe von 4.438 T € in die Herstellungskosten einbezogen. Diese aktivierten Eigenleistungen sind vollständig im Personalaufwand des Verwaltungsbereichs enthalten.

Darüber hinaus wurden bei der Gewobag ED Eigenleistungen in Höhe von 58 T € (Vorjahr: 188 T €) aktiviert, die im Ergebnis aus sonstigen Leistungen in den Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen enthalten sind.

## B Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

### 1. Konsolidierungskreis

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die neu gegründete Gewobag ID – Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH, Berlin, in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

Nicht mehr konsolidiert wird die Grundstücksgesellschaft Ostseestraße GbR, Berlin (WIR Fonds 11), da die Gesellschaft mit ihren Vermögensgegenständen und Schulden zum 1. Januar 2021, nach Erwerb des letzten Anteils durch die Gewobag WB, auf diese angewachsen ist.

Zum 31. Dezember 2021 wurden damit insgesamt 37 (Vorjahr: 37) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

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

### 2. Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

## C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### 1. Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anhangangabe D.1 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Anhangangabe D.16 – Derivative Finanzinstrumente in Sicherheitsbeziehung

## 2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

Die Ermittlung des Fair Values erfolgt grundsätzlich intern durch die Gewobag nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Verfahren). Eine Ausnahme bildet das im Geschäftsjahr 2019 von der ADO Properties S.A. (heute firmierend unter Adler Group S.A.) erworbene Immobilienportfolio. Die Bewertung für diesen Bestand erfolgte wie im Vorjahr nach dem DCF-Verfahren durch ein externes Gutachten der CBRE GmbH.

- Im DCF-Verfahren werden für jede Wirtschaftseinheit, bezogen auf den Bewertungsstichtag, die Nettobeträge der künftigen Zahlungsüberschüsse ermittelt, abgezinst und ein Gesamtbarwert nach der Methode der Ermittlung diskontierter Cashflows abgeleitet.
- Die Ermittlung der Zahlungsüberschüsse erfolgt unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen, insbesondere der Mietpreisbremse, des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG) und des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), des sogenannten „Mietendeckel“ in Berlin, das am 23. Februar 2020 in Kraft trat. Inhalte des MietenWoG, das für alle vor 2014 fertiggestellten freifinanzierten Wohnungen in Berlin gilt, sind insbesondere das Aussetzen von Mieterhöhungen für fünf Jahre, die Einführung von Mietobergrenzen sowie die Begrenzung von Modernisierungsumlagen auf maximal einen Euro pro Quadratmeter.
- Objektbezogene Bestimmungen auf der Grundlage des II. Wohnungsbaugesetzes und des Wohnraumförderungsgesetzes werden ebenfalls bei der Ermittlung der Zahlungsüberschüsse berücksichtigt. Dies betrifft bei der Gewobag knapp 25 Prozent des Wohnungsbestands.

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

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

### 3. Sachanlagen

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

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

## 4. Immaterielle Vermögenswerte

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

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

## 5. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

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

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

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

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

Indirekte Beteiligungen der Gewobag, die über ein Gemeinschaftsunternehmen gehalten werden, können bei der Bewertung nach der Equity-Methode zu einer Doppelerfassung von Ergebnissen führen. Zur Vermeidung dieses Effekts wird die sogenannte Look-Through-Methode angewendet. Die indirekt über die at-equity bewertete Beteiligung gehaltenen Anteile werden nach dieser Methode nicht berücksichtigt.

## 6. Fremdkapitalkosten

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

## 7. Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

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

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

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

## 8. Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Vorräte

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

## 10. Flüssige Mittel

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

## 11. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

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

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

## 12. Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

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

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

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

klassifiziert.

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

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

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

## 13. Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihen

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

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

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

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

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

Die Aufwendungen für die im Rahmen der leistungsorientierten Pläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden ergebnisneutral im sonstigen Periodenergebnis in der Aufstellung der erfassten Erträge und Aufwendungen erfasst. Der Aufwand aus der Aufzinsung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Finanzaufwendungen“ erfasst.

Nach den vorstehenden Grundsätzen wurden auch Rückstellungen für mittelbare Altersversorgungsverpflichtungen bewertet.

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

## 16. Sonstige Rückstellungen

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

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

## 17. Leasingverhältnisse

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

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

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

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

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

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

Für kurzfristige Leasingverhältnisse (weniger als zwölf Monate) oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Die Gewobag übt das Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden. Leasingverträge, die vertragsgemäß innerhalb des Geschäftsjahrs 2021 ausliefen, wurden wie kurzfristige Leasingverhältnisse behandelt und dementsprechend nicht bilanziert. Ferner nutzt der Konzern die Erleichterung hinsichtlich des Verzichts auf die Trennung von Leasing- und Nicht-Leasingkomponenten bei Kfz-Leasingverträgen.

Leasingzahlungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen, aus Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert sowie aus Leasingverträgen, die kein Leasingverhältnis

im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden als Aufwendungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

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

## 18. Ertrags- und Aufwandsrealisierung

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

### 18.1 Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden

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

### 18.2 Mieterträge

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

### 18.3 Verkauf von Immobilien

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

### 18.4 Dienstleistungen

Erträge werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.

## 19. Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

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

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

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

## 20. Steuern

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

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

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

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

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

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

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

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

## D Angaben zur Konzernbilanz

### 1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Angaben in T €	31.12.2021	31.12.2020
<b>Periodenbeginn</b>	<b>11.401.377</b>	<b>10.267.484</b>
Zugänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	0	8.949
Zukäufe und Neubauten	303.673	418.411
Einbringungen durch das Land Berlin	1.920	1.762
Aktivierete umfassende Modernisierungsmaßnahmen	48.966	35.507
Verkäufe	-2.267	-34.052
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	857.865	697.715
Zugang aus der Umgliederung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	5.600
<b>Periodenende</b>	<b>12.611.533</b>	<b>11.401.377</b>

Im Geschäftsjahr wurden keine neuen Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsgrundstücken – die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen – angesetzt. Der beizulegende Zeitwert dieser Nutzungsrechte beträgt zum Bilanzstichtag 34.490 T € (Vorjahr: 32.859 T €; siehe Abschnitt D.13 „Leasingverhältnisse“).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind teilweise zur Besicherung von Darlehen mit einem Buchwert von 1.662 Mio. € mit Grundpfandrechten belastet und werden im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) vermietet.

Die daraus resultierenden Mieterlöse beliefen sich im Geschäftsjahr auf 370,0 Mio. € (Vorjahr: 364,1 Mio. €). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen 128,6 Mio. € (Vorjahr: 111,6 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen Aufwendungen für Instandhaltung und Personalaufwand der gewerblichen MitarbeiterInnen. Aus den bestehenden Operating-Leasingverhältnissen und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die Gewobag im Jahr 2022 voraussichtlich Leasingzahlungen von 406,1 Mio. € erhalten. Da die Wohnungsmietverträge überwiegend mit einer Frist von drei Monaten durch die MieterInnen gekündigt werden können, sind die vertraglich gesicherten Erträge entsprechend niedriger. Jedoch wird aufgrund der Marktlage davon ausgegangen, dass die Wohnungen ohne wesentliche Leerstandszeiten und teilweise mit höheren Mieten wieder vermietet werden können.

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

Der Bewertung der Bestände wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

Parameter	31.12.2021	31.12.2020
<b>Erlösseite</b>		
Mieterhöhungen im frei finanzierten Bereich (nicht öffentlich geförderter Wohnungsbau) soweit Ist-Miete unter Zielmiete	3,20 %	3,20 %
Zielmietenentwicklung	0,00 % bis 2,50 %	0,00 % bis 2,50 %/1,50 %
Erlösschmälerungsentwicklung	0,50 % bis -0,50 %	0,50 % bis -0,50 %
<b>Kostenseite</b>		
Laufende Instandhaltung	5,04 €/m <sup>2</sup> bis 9,92 €/m <sup>2</sup>	4,85 €/m <sup>2</sup> bis 9,54 €/m <sup>2</sup>
Periodische Instandsetzung	6,30 €/m <sup>2</sup> bis 12,43 €/m <sup>2</sup>	6,06 €/m <sup>2</sup> bis 11,95 €/m <sup>2</sup>
Aufschlag Instandsetzung bei ewiger Rente	50,00 %	50,00 %
Verwaltungskosten	309,66 €/Einheit	298,41 €/Einheit
Instandhaltung Garagen/Stellplätze	93,33 € je Einheit	89,77 € je Einheit
Kostenentwicklung (Inflationszuwachs)	1,50 %	1,50 %
<b>Diskontierungszins</b>	<b>3,90 % bis 4,8 %</b>	<b>3,90 % bis 5,20 %</b>
<b>Kapitalisierungszins</b>	<b>1,8 % bis 3,7 %</b>	<b>1,46 % bis 4,82 %</b>
<b>Multiplikator Vertragsmiete</b>	<b>30,8</b>	<b>28,6</b>

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

Zinsänderung	31.12.2021		31.12.2020	
	0,50 %	-0,50 %	0,50 %	-0,50 %
Fair-Value-Änderung in Mio. €	-1.890	2.885	-1.656	2.501
in %	-15,2	23,1	-14,8	22,4

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

Das im Geschäftsjahr 2019 von der ADO Properties S.A. erworbene Immobilienportfolio besteht aus 21 Objekten mit 5.894 Wohnungen, 65 Gewerbeeinheiten, 1.430 Stellplätzen und 121 anderen Einheiten.

Die Wertermittlung des angekauften Immobilienbestands erfolgte erneut durch einen externen Sachverständigen, die CBRE GmbH. Das dazu in Auftrag gegebene Bewertungsgutachten bestimmt die Summe der Marktwerte (netto ohne Transaktionskosten) zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2021 auf 922.540 T € (Vorjahr: 934.230 T €). Dieser beinhaltet einen Anteil in Höhe von 12.400 T € für ein mögliches Nachverdichtungspotenzial.

Wesentliche Bewertungsparameter sind:

Parameter	31.12.2021	31.12.2020
Laufende Instandhaltung	9,50 €/m <sup>2</sup> bis 10,75 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup> bis 10,75 €/m <sup>2</sup>
Periodische Instandsetzung	14,02 €/m <sup>2</sup>	12,18 €/m <sup>2</sup>
Verwaltungskosten	215 €/Einheit bis 240 €/Einheit	200 €/Einheit bis 225 €/Einheit
Instandhaltung Garagen/Stellplätze	73,5 €/Einheit bzw. 31,5 €/Einheit	70 €/Einheit bzw. 30 €/Einheit
Kostenentwicklung (Inflationszuwachs)	2,13 %; 1,97% (ab Jahr 2); 2,00 % (ab Jahr 3)	1,50 %; 2,50 % (ab Jahr 2)
Diskontierungszins	3,90 % bis 4,68 %	4,05 % bis 4,55 %
Kapitalisierungszins	1,90 % bis 2,68 %	2,15 % bis 2,55 %

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

Zinsänderung	31.12.2021		31.12.2020	
	0,50 %	-0,50 %	0,50 %	-0,50 %
Fair-Value-Änderung in Mio. €	-165,8	259,1	-156,1	237,9
in %	-18,2	28,5	-17,3	26,3

## 2. Sachanlagen

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

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

31.12.2021				
Entwicklung in T €	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte (IFRS 16)	Summe
<b>Anschaffungskosten</b>				
<b>Periodenbeginn</b>	16.812	19.173	100.847	<b>136.832</b>
Zugänge	10.915	1.086	28	<b>12.030</b>
Abgänge	-45	-117	-	<b>-162</b>
Umbuchungen	-	75	-	<b>75</b>
<b>Anschaffungskosten Periodenende</b>	<b>27.682</b>	<b>20.219</b>	<b>100.875</b>	<b>148.775</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
<b>Periodenbeginn</b>	-1.961	-8.009	-11.160	<b>-21.130</b>
Zugänge	-1.250	-2.209	-5.249	<b>-8.707</b>
Abgänge	0	76	-	<b>76</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen Periodenende</b>	<b>-3.210</b>	<b>-10.141</b>	<b>-16.409</b>	<b>-29.760</b>
<b>Restbuchwerte Periodenende</b>	<b>24.472</b>	<b>10.078</b>	<b>84.466</b>	<b>119.015</b>

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

### 3. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten Lizenzen, Softwarelizenzen und Rechte für Wortmarken und Domainnamen.

31.12.2021			
Entwicklung in T €	Software und Nutzungsrechte	Markenrechte	Summe
<b>Anschaffungskosten Periodenbeginn</b>	5.642	64	5.706
Zugänge	1.151	-	1.151
Abgänge	-678	-	-678
<b>Anschaffungskosten Periodenende</b>	6.115	64	6.179
<b>Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn</b>	-4.511	-	-4.511
Zugänge	-678	-	-678
Abgänge	677	-	677
<b>Kumulierte Abschreibungen Periodenende</b>	-4.511	-	-4.511
<b>Restbuchwerte Periodenende</b>	1.603	64	1.668

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

## 4. Anteile an assoziierten Unternehmen

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

Im Geschäftsjahr wurde erstmalig die Look-Through-Methode bei der Equity-Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen angewendet. Danach werden die indirekt über das Gemeinschaftsunternehmen gehaltenen Anteile der Gewobag an den Tochtergesellschaften Gewobag WB und Gewobag PB nicht bei der Bewertung des Equity-Anteils berücksichtigt, um eine mögliche Doppelbilanzierung von Ergebnissen im Konzernabschluss zu vermeiden. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss“).

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 beträgt der auf die BERLETAS entfallende nicht beherrschende Anteil am Konzerneigenkapital der Gewobag 172.589 T € und der Anteil anderer MinderheitsgesellschafterInnen einzelner Kommanditgesellschaften 6.770 T €.

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

Angaben in T €	31.12.2021	31.12.2020
Beteiligungen an Gewobag WB und PB	344.072	308.548
Beteiligung Eckwerk Entwicklungs GmbH, Berlin	0	0
Guthaben bei Kreditinstituten	2.793	2.815
<b>Summe Aktiva</b>	<b>346.865</b>	<b>311.363</b>
Kapitaleinlage Stiftung Berliner Leben	52	52
Kapitaleinlage Gewobag	48	48
Sondereinlage Gewobag	9.252	9.252
Sonstiges Ergebnis	334.894	299.370
<b>Eigenkapital</b>	<b>344.246</b>	<b>308.722</b>
Rückstellungen	6	3
Verbindlichkeiten Gewobag	1.267	1.280
Verbindlichkeiten Stiftung Berliner Leben	1.346	1.358
<b>Summe Passiva</b>	<b>346.865</b>	<b>311.363</b>

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

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

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

Die Verbindlichkeiten bestehen gegenüber den GesellschafterInnen und resultieren aus der Verteilung des Jahresergebnisses 2021.

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

## 5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2021	31.12.2020
Anteile an der Planungsgemeinschaft „Das-Neue- Gartenfeld“ GmbH & Co. KG	4	2.057
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	19.936	18.473
Übrige	43	43
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>19.982</b>	<b>20.573</b>

Der Rückgang der sonstigen finanziellen Vermögenswerte resultiert aus der Umgliederung von Bauvorbereitungskosten in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die bisher als Anteil an der Beteiligung Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld“ GmbH & Co. KG ausgewiesen waren.

Innerhalb der sonstigen finanziellen Vermögenswerte wurden die Anteile an vier Immobilienfonds in die Anteile an verbundenen Unternehmen umgegliedert, die wegen ihrer untergeordneten Bedeutung nicht konsolidiert werden.

Die Buchwerte der sonstigen finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

## 6. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Angaben in T €	31.12.2021	31.12.2020
Ausleihungen an nicht beherrschende AnteilseignerInnen	2.277	2.248
Sonstige Ausleihungen	5.300	4.540
Forderungen aus Vermietung	5.775	4.654
Instandhaltungsrücklagen in WEG	4.621	3.720
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	598	753
Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	118	94
Übrige Forderungen	17.793	8.510
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>36.482</b>	<b>24.519</b>
<b>Langfristig</b>	<b>12.409</b>	<b>10.243</b>
<b>Kurzfristig</b>	<b>24.073</b>	<b>14.276</b>

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

Die Erhöhung der übrigen Forderungen resultiert im Wesentlichen aus der Einstellung von Forderungen aus der Erstattung von versicherten Schäden (4,4 Mio. €), höheren geleisteten Anzahlungen (2,9 Mio. €) und aus gestiegenen Rechnungsabgrenzungsposten (2,5 Mio. €).

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

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

Zum 31. Dezember 2021 waren Forderungen aus Vermietung von 1.250 T € (Vorjahr: 1.826 T €), Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken von 25 T € (Vorjahr: 27 T €), Forderungen aus Betreuungstätigkeit von 156 T € (Vorjahr: 156 T €) und Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen von 159 T € (Vorjahr: 68 T €) wertberichtigt.

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

Angaben in T €	2021	2020
<b>Stand der Wertberichtigungen am 1.01.</b>	<b>-2.075</b>	<b>-3.142</b>
Zuführung	-726	-779
Verbrauch	46	55
Auflösung	1.166	1.791
<b>Stand der Wertberichtigungen am 31.12.</b>	<b>-1.589</b>	<b>-2.075</b>

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

Angaben in T €	31.12.2021	31.12.2020
bis zu 1 Jahr	24.073	14.278
1 bis 5 Jahre	1.036	2.845
über 5 Jahre	11.373	7.395
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>36.482</b>	<b>24.519</b>

## 7. Vorräte

Als Vorräte werden im Wesentlichen Heizölbestände ausgewiesen.

## 8. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel von 335.822 T € (Vorjahr: 174.772 T €) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbeständen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen.

## 9. Eigenkapital

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

### **Gezeichnetes Kapital**

Das gezeichnete Kapital der Gewobag beträgt zum 31. Dezember 2021 84,5 Mio. € (Vorjahr: 84,5 Mio. €), ist voll eingezahlt und im Handelsregister eingetragen. Die Gewobag hält zwei vinkulierte Namensaktien der eigenen Gesellschaft im Gesamtnennwert von 2,8 Mio. € (Vorjahr: 2,8 Mio. €). Das Land Berlin hält die übrigen fünf vinkulierten Namensaktien im Gesamtwert von 81,7 Mio. € (Vorjahr: 81,7 Mio. €).

### **Kapitalrücklage**

Im Berichtsjahr erhöhte sich die Kapitalrücklage auf 51,5 Mio. € (Vorjahr: 36,1 Mio. €). Die Veränderung resultiert aus dem Zugang von 15,4 Mio. € aus einer Kapitalbereitstellung des Landes Berlin für Maßnahmen im Rahmen der fünften Zuführung zum Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds des Landes Berlin sowie der Übertragung von einem landeseigenen Grundstück. Die Übertragung dieser Grundstücke erfolgte auf dem Wege gesellschaftlicher Einbringungen ohne Gegenleistung. Bei der Bewertung der Grundstücke wurden die aktuell ermittelten Verkehrswerte berücksichtigt, vermindert um Belastungen durch die Verpflichtung zur vergünstigten Vermietung sowie um mögliche Altlastenbelastungen der Grundstücke.

### **Sonstiges Ergebnis und Gewinnrücklagen**

Das sonstige Ergebnis betrifft die versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste aus den Pensionsverpflichtungen, die Marktwertveränderungen der derivativen Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung und die jeweils darauf entfallenden latenten Steuern.

Die Änderung von Bewertungsmethoden (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss“) hatte die Änderung des sonstigen Ergebnisses (-145.127 T €) und der Gewinnrücklagen (144.953 T €) im Vorjahr zur Folge.

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

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

Das in den Gewinnrücklagen enthaltene kumulierte Periodenergebnis umfasst neben dem Konzernergebnis der Gewobag den Ergebnisvortrag. Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 14. April 2021 wurde der Bilanzverlust des Geschäftsjahrs 2020 (8,1 Mio. €) auf neue Rechnung vorgetragen.

## 10. Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile (Minderheitsanteile) von 179,4 Mio. € (Vorjahr: 161,0 Mio. €) werden in der Konzernbilanz innerhalb des Eigenkapitals gesondert ausgewiesen und beinhalten den auf MinderheitsgesellschafterInnen entfallenden Anteil am Konzernergebnis des Geschäftsjahrs.

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 beträgt der auf die BERLETAS entfallende nicht beherrschende Anteil am Konzerneigenkapital der Gewobag 172.589 T € und der Anteil anderer MinderheitsgesellschafterInnen einzelner Kommanditgesellschaften 6.770 T €.

Bei den nicht beherrschenden Anteilen handelt es sich im Wesentlichen um Minderheitenanteile an der Gewobag WB (9,94 Prozent) und an der Gewobag PB (1,1 Prozent), deren Abschlussstruktur zum 31. Dezember 2021 im Folgenden dargestellt ist:

Angaben in Mio. €	2021		2020	
	Gewobag WB	Gewobag PB	Gewobag WB	Gewobag PB
Anlageimmobilien	2.825	2.438	2.584	2.176
Anteile (98,9 %) an Gewobag PB	229	0	229	0
Konzernforderungen	0	81	0	30
Übrige Aktiva	36	16	20	8
Liquide Mittel	4	10	6	24
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.095</b>	<b>2.545</b>	<b>2.838</b>	<b>2.238</b>
Eigenkapital	1.993	1.516	1.844	1.326
Passive latente Steuern	519	617	447	534
Pensionsrückstellungen	19	1	21	1
Darlehensverbindlichkeiten	330	333	382	363
Konzernverbindlichkeiten	193	62	107	0
Derivate	7	3	9	5
Übrige Passiva	34	12	29	10
<b>Summe Passiva</b>	<b>3.095</b>	<b>2.545</b>	<b>2.838</b>	<b>2.238</b>

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

## 11. Finanzverbindlichkeiten

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

Angaben in T €	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.013.183	2.115.504
Schuldscheindarlehen/Namensschuldverschreibungen	2.131.897	2.195.083
Verbindlichkeiten Europäische Investitionsbank (EIB)	392.692	351.911
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.694	18.439
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.555.466</b>	<b>4.680.936</b>
<b>Langfristig</b>	<b>4.010.608</b>	<b>4.066.975</b>
<b>Kurzfristig</b>	<b>544.858</b>	<b>613.961</b>

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 97 Prozent (Vorjahr: rund 95 Prozent) fest verzinslich beziehungsweise über Zinsswaps abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,49 Prozent (Vorjahr: 1,70 Prozent).

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Fälligkeitsstruktur auf:

Angaben in T €	31.12.2021	31.12.2020
bis zu 1 Jahr	544.858	613.961
1 bis 5 Jahre	641.676	509.332
über 5 Jahre	3.368.933	3.557.643
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.555.466</b>	<b>4.680.936</b>

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

Die zukünftigen Prolongationsvolumina (Restschuldbeträge am Ende der Zinsbindungsfrist) für die Verbindlichkeiten, bei denen Zinsbindungsfristen (bis maximal 2041) vereinbart sind, stellen sich wie folgt dar:

Angaben in T €	2022	2023	2024	2025	2026	>2027
<b>2021</b>	<b>484.522</b>	<b>51.865</b>	<b>62.965</b>	<b>85.649</b>	<b>230.161</b>	<b>2.415.531</b>
	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>&gt;2026</b>
2020	532.807	60.744	68.130	62.972	90.604	1.969.608

Die Verbindlichkeiten sind in Höhe von 1.662,0 Mio. € (Vorjahr: 1.837,3 Mio. €) grundpfandrechtlich gesichert. Die Schuldscheindarlehen/Namensschuldverschreibungen sowie die Darlehen bei der Europäischen Investitionsbank (EIB) sind unbesichert.

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

in T €		2022			
	Nominalverpflichtung 31.12.2020	Zins & Verwaltungskosten- beitrag	Laufende Tilgung	Rückzahlung	Summe
Festverzinsliche Darlehen	2.032.131	27.218	59.971	251.680	338.869
Variable Darlehen (inkl. variabel verzinsten SSD)	266.940	3.710	2.175	190.800	196.685
Aufwendungsdarlehen	169.595	555	587	4.542	5.684
Schuldscheindarlehen (fest verzinslich)	2.083.000	37.584	1.667	37.500	76.750
Übrige	3.801	0	153	0	153
<b>Summe</b>	<b>4.555.466</b>	<b>69.067</b>	<b>64.553</b>	<b>484.522</b>	<b>618.142</b>

in T €		2023-2025			
		Zins & Verwaltungskosten- beitrag	Laufende Tilgung	Rückzahlung	Summe
Festverzinsliche Darlehen		68.508	145.449	149.035	362.992
Variable Darlehen (inkl. variabel verzinsten SSD)		7.522	8.071	0	15.593
Aufwendungsdarlehen		4.742	3.207	944	8.892
Schuldscheindarlehen (fest verzinslich)		111.809	5.000	50.500	167.309
Übrige		0	460	0	460
<b>Summe</b>		<b>192.580</b>	<b>162.188</b>	<b>200.479</b>	<b>555.247</b>

in T €		>2025			
	Zins & Verwaltungskosten- beitrag	Laufende Tilgung	Rückzahlung	Summe	Summe der Zahlungen
Festverzinsliche Darlehen	84.115	267.269	1.287.300	1.638.685	2.340.546
Variable Darlehen (inkl. variabel verzinsten SSD)	12.533	21.447	44.447	78.426	290.704
Aufwendungsdarlehen	30.656	17.177	147.335	195.167	209.744
Schuldscheindarlehen (fest verzinslich)	206.904	10.000	1.978.333	2.195.237	2.439.297
Übrige	0	920	2.268	3.188	3.801
<b>Summe</b>	<b>334.208</b>	<b>316.814</b>	<b>3.459.682</b>	<b>4.110.704</b>	<b>5.284.093</b>

Die Zeitpunkte der Rückzahlung werden nach der Darlehenslaufzeit bestimmt, die länger sein kann als die Zinsbindungsfrist. Die dem Geschäftsjahr 2022 zugeordneten Rückzahlungen beinhalten auch Darlehen ohne bestimmte Laufzeit und Zwischenfinanzierungen. Die Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge sind zur Komplexitätsreduktion bis maximal 2031 ermittelt, auch auf Grundlage des gemäß § 489 BGB nach 10 Jahren bestehenden Sonderkündigungsrechts.

## Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen

Im Rahmen der laufenden Analyse und Optimierung des Kreditportfolios wurden zahlreiche Umfinanzierungen, insbesondere durch die Anleihe, vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurden im Geschäftsjahr 2021 einzelne Tranchen der Schuldscheindarlehen SSD 2 und SSD 3 sowie SSD 11 außerplanmäßig getilgt. Dabei handelte es sich um variable verzinsliche Darlehen. Die anteilig auf diese Darlehen entfallenden Transaktionskosten wurden erfolgswirksam aufgelöst.

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

Die Namensschuldverschreibungen dienen sowohl der Ablösung bzw. Zusammenfassung kleinteiliger Darlehen und der Finanzierung von Ankäufen als auch der Finanzierung von Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung sowie der Ablösung von Aufwendungsdarlehen. Da es sich bei den SSD/NSV um eine unbesicherte Struktur handelt, schonen sie zudem die Beleihungsreserven und ermöglichen eine projektübergreifende Unternehmensfinanzierung.

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

Insgesamt hat die Gewobag zum 31. Dezember 2021 folgende Schuldscheindarlehen emittiert:

Schuldscheindarlehen/ Namensschuldverschreibung	Emission	durchschnittliche Laufzeit in Jahren	Nominal in T €	Durchschnittlicher Zinskupon in % p.a.	Buchwert in T €
SSD 1	2015	14,9	120.000	2,53	119.739
SSD 2	2016	18,6	127.500	1,62	127.344
SSD 2a	2017	29,4	62.000	2,32	61.910
SSD 3	2017	12,0	249.500	1,57	249.080
SSD 4	2018	30,0	45.000	2,2	44.762
SSD 5	2018	20,0	50.000	2,3	49.895
SSD 6	2018	20,0	70.000	2,25	69.532
SSD 7	2019	24,0	30.000	1,85	29.556
SSD 8	2019	20,0	50.000	1,853	49.892
SSD 9	2019	10,0	40.000	1,036	39.926
SSD 10	2019	21,8	672.000	1,663	670.627
SSD 11	2019	23,5	621.000	1,479	619.634
<b>Gesamt</b>			<b>2.137.000</b>		<b>2.131.897</b>

## 12. Unternehmensanleihen

Der Konzern ist bestrebt, seine Finanzierungsbasis laufend zu verbreitern. Zu diesem Zweck wurde im Geschäftsjahr 2021 erstmalig ein Debt Issuance Programme (DIP) aufgelegt, das der Gewobag in Zukunft einen flexiblen Zugang zu den Fremdkapitalmärkten ermöglichen wird.

Im Rahmen dieses Programms wurde am 18. Juni 2021 die erste Unternehmensanleihe der Gewobag als Social Bond mit einem Nominal in Höhe von 500 Mio. € emittiert. Die Laufzeit der Anleihe beträgt sechs Jahre und endet am 24. Juni 2027. Die Verzinsung erfolgt mit einem festen Zinskupon von 0,125 Prozent.

Die Auszahlung erfolgte unter Abzug eines Disagios in Höhe von 1,057 Prozent (5,3 Mio. €) vom Anleihenominal. Zusätzlich sind Gebühren für den Arrangeur des Anleiheprogramms einbehalten worden. Zinszahlungen sind jeweils jährlich zum 24. Juni eines jeden Jahres fällig, beginnend ab dem 24. Juni 2022.

Unter Berücksichtigung der angefallenen Transaktionskosten wurde ein Nettoemissionserlös von 491,7 Mio. € erzielt, der das weitere Wachstum der Gewobag durch Investitionen in förderungswürdige soziale Assets ermöglichen soll.

Die folgende Übersicht zeigt die erwarteten undiskontierten Cashflows:

<b>31.12.2021</b>		<b>Restlaufzeit</b>		
<b>Angaben in T €</b>	<b>Buchwert</b>	<b>2022</b>	<b>2023 bis 2025</b>	<b>&gt; 2025</b>
Unternehmensanleihe	492.707	625	1.875	501.248

## 13. Leasingverhältnisse

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

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

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

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

Angaben in T €	31.12.2021	31.12.2020
Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken (innerhalb der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	34.490	32.859
<b>Nutzungsrechte an Sachanlagen</b>		
Gewerbemietverträge	70.691	74.300
Pachtverträge	13.744	14.507
Kfz-Leasing	31	80
Messgerätetechnik (subleases)	0	799
<b>Buchwert Nutzungsrechte</b>	<b>118.956</b>	<b>122.545</b>

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 sind zusätzliche Nutzungsrechte in der Klasse Kfz-Leasing bilanziell erfasst worden. Die folgende Tabelle zeigt die Auswirkungen der bilanzierten Leasingverhältnisse auf die Gewinn- und Verlustrechnung:

Angaben in T €	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2020	Zugänge 2021	Abschreibungen 2021	Fair-Value-Anpassung 2021	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2021	Zinsaufwendungen 2021
Erbbaurechte (IAS 40)	32.859	0	0	1.631	34.490	-458
Gewerbemietverträge	74.300	0	-3.608	0	70.691	-1.484
Pachtverträge	14.507	0	-764	0	13.744	-310
Kfz-Leasing	80	28	-78	0	31	0
Messgerätetechnik (subleases)	799	0	-799	0	0	-3
<b>Summe</b>	<b>122.545</b>	<b>28</b>	<b>-5.249</b>	<b>1.631</b>	<b>118.956</b>	<b>-2.256</b>

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

Im Geschäftsjahr 2021 sind Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und solche über geringwertige Vermögenswerte in Höhe von 402 T € (Vorjahr: 413 T €) angefallen.

Die Erträge aus Unterleasingverhältnissen, die innerhalb der Erlöse aus Betriebskosten enthalten sind, belaufen sich im Geschäftsjahr auf 2.425 T € (Vorjahr: 1.378 T €).

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

31.12.2021	Fälligkeitsstruktur			
	Angaben in T €	Buchwert	2022	2023 bis 2025
Erbbaurechte (IAS 40)	24.086	543	1.691	21.852
Gewerbemietverträge	72.628	3.062	9.553	60.013
Pachtverträge	14.160	652	2.042	11.467
Kfz-Leasing	31	15	16	0
Messgerätetechnik (subleases)	0	0	0	0
<b>Verbindlichkeiten aus Leasing</b>	<b>110.905</b>	<b>4.272</b>	<b>13.301</b>	<b>93.332</b>

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

Die Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betragen im Berichtsjahr insgesamt 5.458 T € (Vorjahr: 5.827 T €), davon Small Ticket Leases 402 T € (Vorjahr: 413 T €).

## 14. Pensionsrückstellungen

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

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

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

Angaben in %	31.12.2021	31.12.2020
Abzinsungsfaktor	1,10	0,81
Gehaltsdynamik	2,00	2,00
Rententrend	1,50/2,00	1,50/2,00
Inflation	1,50/2,00	1,50/2,00
Sterbetafeln	RT Heubeck 2018 G	RT Heubeck 2018 G

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum 31. Dezember 2021 mit 1,10 Prozent (Vorjahr: 0,81 Prozent) diskontiert. Als biometrische Grundlagen für die Bewertung wurden wie im Vorjahr die Richttafeln von Prof. Dr. Heubeck RT 2018 G verwendet. Die Gehaltsdynamik berücksichtigt die verschiedenen Ursachen für Gehaltsanhebungen, wie z. B. Tarifierhöhungen und Beförderungen. Auf Basis unterschiedlicher vertraglicher Grundlagen erfolgt die Rentenanpassung mit 1,5 Prozent bzw. 2,0 Prozent. Fluktuationswahrscheinlichkeiten, Sterblichkeitsraten und Invalidisierung wurden anhand statistischer Grundlagen berechnet.

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

Angaben in T €	31.12.2021	31.12.2020
<b>Barwert der Verpflichtung zum Periodenbeginn</b>	<b>26.442</b>	<b>27.984</b>
Gezahlte Versorgungsleistung	-1.754	-1.773
Dienstzeitaufwand	18	23
Zinsaufwand	207	228
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+) aus:		
Änderungen der demografischen Annahmen	0	0
Änderungen der finanziellen Annahmen	-490	-20
<b>Barwert der Verpflichtung zum Periodenende</b>	<b>24.423</b>	<b>26.442</b>

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

Die Pensionsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2021	31.12.2020
Dienstzeitaufwand	18	23
Zinsaufwand	207	228
<b>Pensionsaufwand, ergebniswirksam zu erfassen</b>	<b>225</b>	<b>251</b>

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

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

Barwert der erdienten Verpflichtungen Effekt in T €	31.12.2021		31.12.2020	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (Veränderung 100 Basispunkte)	-2.147	2.531	-2.439	2.893
Erwartete Rentenanpassung (Veränderung 50 Basispunkte)	1.127	-1.051	1.283	-1.193

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

Für das Jahr 2022 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 1,8 Mio. €. Die Gewobag geht davon aus, dass die Zahlungen auf absehbare Zeit konstant bleiben und künftiger Dienstzeitaufwand nur noch in geringfügigem Maße anfallen wird, da nur noch wenige aktive MitarbeiterInnen mit Pensionsanspruch verbleiben. Neue Pensionszusagen werden seit vielen Jahren nicht mehr gewährt.

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

Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind im Geschäftsjahr insgesamt Aufwendungen von 1,8 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €) angefallen.

## 15. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2021	31.12.2020
Haftungsrisiken aus Zusagen für Altersversorgung über die BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V.	5.120	4.433
Prozesskosten	1.592	1.867
Erschließungskosten	0	523
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>6.712</b>	<b>6.823</b>
<b>Langfristig</b>	<b>5.120</b>	<b>4.956</b>
<b>Kurzfristig</b>	<b>1.592</b>	<b>1.867</b>

Aufgrund einer bestehenden Unterdeckung aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber MitarbeiterInnen, wurde eine entsprechende Rückstellung gebildet. Die Verwaltung des Deckungsvermögens zur Auszahlung dieser Leistungszusagen erfolgt durch einen Versorgungsträger, der BuBI Gruppen-Versorgungskasse e.V. (BuBI).

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

Angaben in %	31.12.2021	31.12.2020
Abzinsungsfaktor	1,40	0,85
Rententrend	2,00	2,00
Sterbetafeln	RT Heubeck 2018 G	RT Heubeck 2018 G

Eine Berücksichtigung des Gehaltstrends und der Fluktuation erfolgte auf Grundlage der bausteinartigen Versorgungszusage nicht.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Angaben in T €	01.01.2021	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Verzinsung	31.12.2021
Haftungsrisiken aus Zusagen für Altersversorgung über die Ufba	4.433	0	0	687	0	5.120
Prozesskosten	1.868	-275	0	0	0	1.592
Erschließungskosten	523	-523	0	0	0	0
	<b>6.823</b>	<b>-798</b>	<b>0</b>	<b>687</b>	<b>0</b>	<b>6.712</b>

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

## 16. Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen ausschließlich Zinsswaps in Euro zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen. Am Bilanzstichtag betrug das aus den Zinsswaps resultierende nominelle Sicherungsvolumen 119,6 Mio. € (Vorjahr: 119,8 Mio. €). Die Laufzeit der Derivate endet im Einklang mit den zugrundeliegenden Kreditgeschäften zwischen 2031 und 2039.

Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps haben sich wie folgt entwickelt:

Art	Laufzeit bis	Nominalwert in T €	beizulegender Zeitwert in T €			
			31.12.2021		31.12.2020	
			Positiv	Negativ	Positiv	Negativ
Zinsswap	Jun 31	45.000	-	-8.629	-	-11.846
Zinsswap	Aug 37	39.000	-	-7.482	-	-10.549
Zinsswap	Jun 38	13.618	-	-3.473	-	-4.777
Zinsswap	Mär 39	22.000	-	-6.552	-	-8.892
		<b>119.618</b>	<b>0</b>	<b>-26.137</b>	<b>0</b>	<b>-36.064</b>

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

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

Fair-Value in T €	31.12.2021			31.12.2020		
	Buchwert	+50 bp	-50 bp	Buchwert	+50 bp	-50 bp
Zinsswaps	-26.137	-20.104	-32.972	-36.064	-28.751	-43.892

Die Zahlungsabflüsse aus den Zinsswaps werden weit überwiegend nach mehr als einem Jahr erfolgen. Der kurzfristige Anteil beträgt etwa 4 Mio. €.

## 17. Verbindlichkeiten und sonstige Schulden

Die Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2021	31.12.2020
Abgegrenzte Schulden	24.188	23.540
Passive Rechnungsabgrenzung	9.640	10.103
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.061	14.547
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.737	13.450
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	15.490	7.097
Garantiedividenden an nicht beherrschende Anteile	4.945	6.594
Sonstige Schulden	39.788	31.407
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	184	184
<b>Verbindlichkeiten und sonstige Schulden</b>	<b>123.034</b>	<b>106.922</b>
<b>Langfristig</b>	<b>17.447</b>	<b>18.158</b>
<b>Kurzfristig</b>	<b>105.587</b>	<b>88.763</b>

Bei den abgegrenzten Schulden steht die Verbindlichkeit dem Grunde nach fest, es bestehen lediglich unwesentliche Restunsicherheiten hinsichtlich Höhe und Zeitpunkt. Dies betrifft zu einem wesentlichen Teil ausstehende Rechnungen (Betriebskosten und Instandhaltung) von 8,9 Mio. €.

Der Anstieg der sonstigen Schulden resultiert überwiegend aus einem Anstieg der Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten (8,4 Mio. €) und höheren sonstigen Schulden aufgrund einer noch nicht fälligen Kaufpreisanzahlung für den Verkauf einer Grundstücksteilfläche der Projektgesellschaft Wendenschlossstraße. Die sonstigen Schulden beinhalten per 31. Dezember 2021 damit überwiegend noch nicht fällige Kaufpreiszahlungen bzw. Kaufpreiseinbehalte für Asset- und Share-Deals in Höhe von 34,0 Mio. €.

## 18. Steuerschulden

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

## 19. Latente Steuern

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

Angaben in T €	31.12.2021		31.12.2020	
	Aktivisch	Passivisch	Aktivisch	Passivisch
Immobilienvermögen	0	-1.882.981	0	-1.586.195
Sachanlagen	0	-25.488	0	-27.063
Übrige Vermögenswerte	15	0	45	0
Finanzverbindlichkeiten	0	-1.667	0	-1.818
Unternehmensanleihen	0	-841	0	0
Leasingverbindlichkeiten	33.466	0	34.983	0
Pensionsrückstellungen	2.780	0	3.167	0
Sonstige Rückstellungen	1.545	0	1.338	0
Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	7.887	0	10.882	0
Körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche Verlustvorträge sowie Zinsvorträge	214.427	0	225.488	0
<b>Angesetzte latente Steuern vor Saldierung</b>	<b>260.119</b>	<b>-1.910.977</b>	<b>275.903</b>	<b>-1.615.076</b>
<b>Saldierter Bilanzansatz</b>		<b>-1.650.858</b>		<b>-1.339.172</b>

Es wurden aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen bei Leasingverbindlichkeiten angesetzt, bei denen das korrespondierende Right-of-Use Asset in den Anwendungsbereich des IAS 40 (7.268 T €) bzw. in den Anwendungsbereich des IFRS 16 (26.198 T €) fällt. Die passiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen bei Right-of-Use Assets entfallen auf die Bilanzposten Immobilienvermögen -10.407 T € (Vorjahr: -9.915 T €) und Sachanlagen -25.488 T € (Vorjahr: -27.063 T €).

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag auf Werthaltigkeit überprüft. Nicht angesetzte steuerliche Verlustvorträge aufgrund steuerlicher Organschaft bestehen in Höhe von 455.695 T € für Körperschaftsteuer und in Höhe von 182.981 T € für Gewerbesteuer.

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

Der Anstieg der passiven latenten Steuern für Immobilien im Geschäftsjahr 2021 resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

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

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

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

Weiterhin bestehen temporäre Differenzen bei Tochterunternehmen in Höhe von 122 Mio. € (Vorjahr: 124 Mio. €), die gemäß IAS 12.39 nicht berücksichtigt sind, da nicht beabsichtigt ist, Anteile zu veräußern oder Ausschüttungen vorzunehmen. Die Gewobag ist in der Lage, den zeitlichen Verlauf der Auflösung der temporären Differenz zu steuern. Bei einer Ausschüttung oder Veräußerung der Tochtergesellschaften würden 5 Prozent der ausgeschütteten Beträge oder der Veräußerungsgewinne der Besteuerung unterliegen, woraus sich in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde.

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

## E Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2021	2020
Sollmieten	389.121	380.791
Betriebskosten	170.171	169.073
Zuschüsse	1.578	1.452
Sonstiges	953	1.098
<b>Summe</b>	<b>561.823</b>	<b>552.415</b>
Erlösschmälerungen	-21.609	-19.259
<b>Erlöse Vermietung und Betriebskosten</b>	<b>540.214</b>	<b>533.156</b>

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

## 2. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungsbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2021	2020
Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	98.903	81.499
Personalaufwand	23.554	23.652
Aufwendungen für Betriebskosten	171.600	171.366
Sonstige Kosten	6.146	6.497
<b>Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>300.203</b>	<b>283.014</b>

## 3. Ergebnis aus Verkauf

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

## 4. Ergebnis aus sonstigen Leistungen

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

## 5. Angaben zu IFRS 15 und IFRS 16

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

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

Angaben in T €	Wohnungsbewirtschaftung	Verkauf	Sonstiges	Summe
<b>Erlöse gemäß IFRS 16</b>				
Mieten und Pachten	370.042	-	-	370.042
Betriebskosten	21.554	-	-	21.554
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>391.596</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>391.596</b>
<b>Erlöse gemäß IAS 40</b>				
Verkauf von Immobilien	-	2.131	-	2.131
<b>Erlöse gemäß IFRS 15</b>				
Betriebskosten (zeitraumbezogen)	148.617	-	-	148.617
Sonstige Verträge mit KundInnen (zeitraumbezogen)	-	-	5.434	5.434
<b>Erlöse aus Verträgen mit KundInnen</b>	<b>148.617</b>	<b>0</b>	<b>5.434</b>	<b>154.051</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>540.214</b>	<b>2.131</b>	<b>5.434</b>	<b>547.778</b>

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

## 6. Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2021	2020
<b>Personalkosten</b>	<b>21.406</b>	<b>22.534</b>
Rechts- und Beratungskosten	6.146	8.731
Kosten der angemieteten Geschäftsräume	2.403	2.439
Porto, Telekommunikation & EDV	5.957	5.644
Werbekosten	1.037	1.717
Büro- und Reisekosten	961	1.050
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	537	824
Versicherungen	303	408
Sonstige	1.483	2.133
<b>Sachkosten</b>	<b>18.827</b>	<b>22.946</b>
<b>Verwaltungskosten</b>	<b>40.233</b>	<b>45.480</b>

Der Rückgang der allgemeinen Verwaltungskosten resultiert im Wesentlichen aus gesunkenen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten sowie einem geringeren Personalaufwand als im Vorjahr. Im Geschäftsjahr 2021 wurden erstmalig anteilige Personalkosten für die Neubautätigkeit des Konzerns in Höhe von 4.438 T € in Abzug gebracht und in die Herstellungskosten einbezogen.

## 7. Sonstige betriebliche Steuern

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert im Wesentlichen aus höheren Erträgen aus der Erstattung von Versicherungsschäden.

## 8. Sonstige Steuern

Der sonstige Steueraufwand resultiert überwiegend aus nicht aktivierungsfähigen Grunderwerbsteuern im Zusammenhang mit dem Erwerb von immobilienhaltenden Gesellschaften. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Grunderwerbsteuern in Höhe von 18,1 Mio. € erstattet, die im Zusammenhang mit dem von der ADO Properties S.A. im Jahr 2019 erworbenen Immobilienportfolio stehen.

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

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet. Der Buchwert der Investment Properties entspricht somit ihrem beizulegenden Zeitwert. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung führte im Geschäftsjahr 2021 saldiert zu einem positiven Ergebnis von 857,9 Mio. € (Vorjahr: 697,7 Mio. €).

## 10. Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2021	2020
Laufende Zinsen (einschließlich Zahlungen aus Zinsswaps)	75.192	83.250
Ausgleichszahlungen/Garantiedividende an nicht beherrschende AnteilseignerInnen <sup>1</sup>	1.454	65
Zinsaufwand Leasing	2.256	2.309
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Rückstellungen	642	282
<b>Finanzaufwendungen<sup>1</sup></b>	<b>79.544</b>	<b>85.906</b>

1) Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.14 f. (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss“).

Der Rückgang des laufenden Zinsaufwands resultiert aus der Umfinanzierung von Darlehen im Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr emittierten Unternehmensanleihe.

## 11. Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen

Das Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen in Höhe von 3,1 Mio. € (Vorjahr: 5,8 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus der Ausschüttung von Gewinnen der gehaltenen Beteiligung an der AVW GmbH & Co. KG und Erlösen aus der Liquidation von Fondsbeteiligungen, deren Immobilien zuvor von der Gewobag angekauft wurden.

## 12. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2021	2020
Latente Steuern	308.542	321.725
Laufende Ertragsteuern	4.560	1.322
Aperiodische Ertragsteuern	532	-741
<b>Ertragsteuern</b>	<b>313.634</b>	<b>322.306</b>

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahrs ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2021 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer 30,175 Prozent (Vorjahr: 30,175 Prozent).

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

Angaben in Mio. €	2021	2020
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern<sup>1</sup></b>	<b>996</b>	<b>819</b>
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz 30,175 %)	301	247
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und Zinsvorträge	-1	80
Periodenfremde Ertragsteuern	1	-1
Sonstige Effekte	13	-4
<b>Effektiver Steueraufwand</b>	<b>314</b>	<b>322</b>
<b>Effektiver Steuersatz:</b>	<b>31,5%</b>	<b>39,4%</b>

1) Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.14 f. (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss“).

## F Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

Die flüssigen Mittel des Konzerns umfassen zum 31. Dezember 2021 335,8 Mio. € (Vorjahr: 174,8 Mio. €).

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt entwickelt:

Angaben in Mio. €	Anfangs- bestand	Zahlungs- wirksame Änderungen	Änderungen des Konso- lidierungs- kreises	Änderungen des Zeitwerts	Aufzinsungen und Zinsab- grenzungen	Endbestand
Finanzverbindlichkeiten	4.680,9	-119,5	-	-	-6,0	4.555,5
Unternehmensanleihen	0,0	491,7	-	-	1,0	492,7
Derivative						
Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	36,1	-3,7	-	-6,3	-	26,1
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	106,9	16,1	-	-	-	123,0

## G Sonstige Angaben

### 1. Finanzrisikomanagement

#### **Grundsätze des Risikomanagements**

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

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

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

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

#### **Derivative Finanzinstrumente**

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

Die Eckdaten der vereinbarten Zinsswaps sind in Abschnitt D.16 im Detail dargestellt. Die Restlaufzeiten liegen zwischen 10 und 18 Jahren. Die Zinszahlungen aus den Swaps betragen im Geschäftsjahr 2021 3,7 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €). Nach der aktuellen Zinsstruktur würden Zahlungen in den kommenden Jahren in ähnlicher Höhe anfallen und sich mittelfristig verringern.

## Liquiditätsrisiko

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

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.

## Marktrisiko

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

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

## Zinsbedingte Cashflow Risiken

Veränderungen an den Zins- und Währungsmärkten wirken sich unmittelbar auf die variabel verzinsten Darlehen aus. Aktuell ist das Zinsniveau auch im variablen Bereich sehr niedrig. Dies trägt zur Reduzierung der Kapitalkosten bei. Die Darlehensverbindlichkeiten sind zu rund 97 Prozent fest verzinslich beziehungsweise über Zinssicherungsgeschäfte gesichert und zu rund 3 Prozent variabel verzinslich. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,49 Prozent. Dadurch wirken sich steigende Zinsen nur in geringem Maße auf das Kreditportfolio der Gewobag aus. Für den Zinsaufwand wird im Rahmen der Planung eine Steigerung unterstellt. Hintergrund ist eine vorsichtige Bewertung der künftigen Prolongations- sowie Neukonditionen, die sich an den historischen Langfristzinsen orientieren.

Bei den variabel verzinslichen Darlehen ohne Sicherungsbeziehung hätte eine Veränderung des Zinssatzes um +50 BP bzw. -50 BP zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg um 1.071 T € (Vorjahr: 1.082 T €) bzw. einer Verringerung des Zinsaufwands um -807 T € (Vorjahr: -1.235 T €) geführt.

## Ausfall- und Kreditrisiko

Unter dem Ausfall- beziehungsweise Kreditrisiko versteht man das Risiko eines Verlusts für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Risiken ergeben sich insbesondere für Forderungen gegen MieterInnen und werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert sowie durch Mietkautionen (Bestand am 31. Dezember 2021: 60,7 Mio. €) abgesichert. Im operativen Geschäft werden die damit verbundenen Ausfallrisiken anhand der Altersstruktur der Forderungen überwacht und durch Einzelwertberichtigungen und pauschalierte Einzelwertberichtigungen korrigiert. Zum Bilanzstichtag wurden demnach auf alle überfälligen Forderungen Wertberichtigungen gebildet, sodass das maximale Ausfallrisiko dem Buchwert entspricht. Bei den Forderungen aus Vermietung wurden zusätzlich Wertberichtigungen auf Portfoliobasis für erwartete Forderungsausfälle in der Zukunft gebildet.

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

## Rating

Aufgrund des branchenüblich hohen Fremdkapitalanteils und der daraus resultierenden 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. Auf Basis der erteilten Ratings ist der Gewobag-Konzern in der Lage, auch unbesicherte Unternehmens- und Projektfinanzierungen zu sehr günstigen Konditionen aufzunehmen. Zur Struktur und Zusammensetzung der unbesicherten Finanzinstrumente wird auf die Kapitel D.11 „Finanzverbindlichkeiten“ und D.12 „Unternehmensanleihen“ verwiesen.

## Kapitalsteuerung

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

Angaben in T €	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital <sup>1</sup>	6.128.336	5.422.933
/ Bilanzsumme <sup>1</sup>	13.128.463	11.742.090
<b>Eigenkapitalquote<sup>1</sup></b>	<b>46,7 %</b>	<b>46,2 %</b>
Finanzverbindlichkeiten	4.555.466	4.680.936
Unternehmensanleihen	492.707	0
Flüssige Mittel	-335.822	-174.772
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.712.352</b>	<b>4.506.164</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	12.611.533	11.401.377
abzüglich des Fair Value für Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken	-34.490	-32.859
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>12.577.043</b>	<b>11.368.518</b>
<b>Loan-To-Value Ratio</b>	<b>37,5 %</b>	<b>39,6 %</b>
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Zu- und Abschreibungen (EBITDA) <sup>1/2</sup>	205.324	210.270
/ Zinsaufwendungen <sup>3</sup>	73.713	80.714
<b>Interest Coverage Ratio</b>	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>

1) Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.14 f. (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss“).

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

3) Bereinigt um Verwarentgelte (Strafzinsen auf Guthaben) und Bereitstellungszinsen.

## 2. Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

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

In der Bilanz des Geschäftsjahrs 2021 wurden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 167,5 Mio. € (Vorjahr: 167,7 Mio. €) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen von 182,9 Mio. € (Vorjahr: 174,8 Mio. €) verrechnet. Die sich ergebende Gesamtnettogröße von 15,5 Mio. € (Vorjahr: 7,1 Mio. €) ist als Verbindlichkeit aus nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

### 3. Zusatzangaben zu den Finanzinstrumenten

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

31.12.2021

Angaben in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Fair-Value- Hierarchie- Stufe	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	
			Buchwert	Fair Value
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	3	20,0	20,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	AC	3	30,4	30,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	1	335,8	335,8
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>			<b>386,2</b>	<b>386,2</b>
Finanzverbindlichkeiten	AC	3	4.555,5	4.891,5
Unternehmensanleihen	AC	1	492,7	495,3
Verbindlichkeiten aus Leasing	n.a.	3	-	-
Derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps)	n.a.	2	-	-
<b>Verbindlichkeiten und sonstige Schulden</b>	<b>AC</b>	<b>3</b>	<b>105,0</b>	<b>105,0</b>
Summe finanzieller Verbindlichkeiten			5.153,2	5.491,7

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost).

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

31.12.2021

Angaben in Mio. €	Zum Fair Value bewertet	Keine Finanzinstrumente gemäß IAS 32	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Summe Bilanzposten
	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	20,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-	6,1	-	36,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-	-	-	335,8
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>	-	<b>6,1</b>	-	<b>392,3</b>
Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	4.555,5
Unternehmensanleihen	-	-	-	492,7
Verbindlichkeiten aus Leasing	-	-	110,9	110,9
Derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps)	26,1	-	-	26,1
<b>Verbindlichkeiten und sonstige Schulden</b>	-	<b>18,0</b>	-	<b>123,0</b>
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	26,1	18,0	110,9	5.308,2

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost).

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

31.12.2020

Angaben in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Fair-Value- Hierarchie- Stufe	Zu fortgeführten	
			Anschaffungskosten bewertet	
			Buchwert	Fair Value
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	3	20,6	20,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	AC	3	23,9	23,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	1	174,8	174,8
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>			<b>219,2</b>	<b>219,2</b>
Finanzverbindlichkeiten	AC	3	4.680,9	5.227,8
Verbindlichkeiten aus Leasing	n.a.	3	-	-
Derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps)	n.a.	2	-	-
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	AC	3	94,4	94,4
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>			<b>4.775,3</b>	<b>5.322,1</b>

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)

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

31.12.2020

Angaben in Mio. €	Zum Fair	Keine	Wertansatz	Summe
	Value	Finanzinstrumente	Bilanz nach	
	bewertet	gemäß IAS 32	IFRS 16	Bilanzposten
	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	20,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-	0,7	-	24,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-	-	-	174,8
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>	<b>-</b>	<b>0,7</b>	<b>-</b>	<b>219,9</b>
Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	4.680,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	-	-	115,9	115,9
Derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps)	36,1	-	-	36,1
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	-	12,5	-	106,9
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>	<b>36,1</b>	<b>12,5</b>	<b>115,9</b>	<b>4.939,9</b>

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)

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

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

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

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

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

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

Die Ermittlung der Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für Zwecke der Bewertung oder der erläuternden Anhangangabe erfolgte grundsätzlich auf Basis der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie. Die Ermittlung der Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten mit Sicherungsbeziehung erfolgte auf Basis von anerkannten Bewertungsverfahren, unter Verwendung von beobachtbaren Marktparametern (Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie). Die Ermittlung des Zeitwerts der Unternehmensanleihen erfolgte anhand der Marktnotierung der Anleihe (Stufe 1 der Fair-Value-Hierarchie).

## H Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

### 1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Es bestehen Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten von 301,2 T € für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke.

Es bestehen für aktivierungsfähige Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 45,7 Mio. €. In Bezug auf finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen wird auf das Kapitel D.13 „Leasingverhältnisse“ verwiesen.

Für diverse Projektentwicklungen für die eigene Bestandserweiterung bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 1.325 Mio. €.

### 2. Arbeitnehmer

Im Gewobag-Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 736 MitarbeiterInnen (Vorjahr: 722 MitarbeiterInnen) beschäftigt:

MitarbeiterInnen Gewobag-Konzern	31.12.2021	31.12.2020
<b>Gesamt am 31.12.</b>	<b>744</b>	<b>735</b>
davon Angestellte	672	665
davon Auszubildende/PraktikantInnen	33	31
davon ruhend (Elternzeit und EU-Rente)	14	12
<b>Personaldurchschnitt im Geschäftsjahr</b>	<b>736</b>	<b>722</b>

### 3. Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Im Berichtsjahr sind auf Konzernebene folgende Aufwendungen entstanden:

Angaben in T €	31.12.2021	31.12.2020
Abschlussprüfungsleistungen	230	231
Andere Bestätigungsleistungen	115	12
Sonstige Leistungen	25	56
<b>Im Aufwand erfasstes Gesamthonorar</b>	<b>370</b>	<b>299</b>

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden vertraglich garantierte Ausgleichszahlungen von insgesamt 3,2 Mio. € durch die Tochterunternehmen Gewobag WB bzw. Gewobag PB an die BERLETAS als einziges Gemeinschaftsunternehmen des Gewobag-Konzerns geleistet.

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

- a) Vermietungen an das Land Berlin bzw. an Berliner Bezirke. Die Jahresnettokaltmiete aller in diesem Zusammenhang bestehenden Mietverträge beträgt in Summe 7,5 Mio. €,
- b) der Einbringung von einem Grundstück mit Nutzen-/Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2021 mit einem Einbringungswert von insgesamt 1,9 Mio. €,
- c) dem Erwerb von Grundstücken im Rahmen bezirklicher Vorkaufsrechte des Landes Berlin. Im Geschäftsjahr wurden in diesem Zusammenhang zwei Grundstücke erworben für einen Kaufpreis von insgesamt 13,5 Mio. €. Im Zusammenhang mit derartigen Erwerben in 2021 und Vorjahren leistete das Land Berlin als Einlage in die Kapitalrücklage Zahlungen von 13,5 Mio. €,
- d) 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 teilweise bereits in den Vorjahren vereinbart.

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

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

Die Vorstandsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr folgende Bezüge und Nebenleistungen:

Angaben für 2021 in T €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	170	170
Sonderzahlungen für das Jahr 2020	70	70
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	33	33
Geldwerte Vorteile	5	10
<b>Bezüge</b>	<b>278</b>	<b>283</b>
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	5	5
<b>Gesamt</b>	<b>283</b>	<b>288</b>

Angaben für 2019 in T €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	170	170
Sonderzahlungen für das Jahr 2020	70	70
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	34	34
Geldwerte Vorteile	8	9
<b>Bezüge</b>	<b>282</b>	<b>282</b>
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	5	5
<b>Gesamt</b>	<b>287</b>	<b>287</b>

Für die Vorstandsmitglieder ist eine variable Zieltantieme von jeweils 70 T € für das Jahr 2021 vereinbart, deren tatsächliche Höhe in der Sitzung des Aufsichtsrats 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 €.

## 6. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind und waren:

Name	Beruf	Vergütung	in €
<b>Anke Brummer-Kohler</b>	Vorsitzende Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Wohnen, Baurecht a.D.	Feste Vergütung	8.200
<b>Wenke Christoph</b> (bis 25.01.2022)	Stellvertretende 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
<b>Ulker Radziwill</b> (seit 01.02.2022)	Staatssekretärin für Mieterschutz bei der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin		
<b>Dorette König</b> (bis 20.10.2021)	Geschäftsführende Gesellschafterin der Adju Kompetenzentwicklung GmbH, bis Dezember 2021 Geschäftsführerin, ADAC Berlin- Brandenburg e.V.	Feste Vergütung	5.546
<b>Rolf-Dieter Schippers</b> (bis 31.01.2021)	Referatsleiter Beteiligungsmanagement IB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Finanzen, Berlin	Feste Vergütung	408
<b>Carla Dietrich</b>	ver.di, Arbeitnehmervertreterin Gewerkschaftssekretärin ver.di Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft – Landesbezirk Berlin- Brandenburg	Feste Vergütung	4.900
<b>Steffen Hontscha</b> (ab 01.02.2021)	Leiter des Referats für Standortförderung, Finanzierungshilfen und Bürgschaften der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin	Feste Vergütung	4.492
<b>Arnt von Bodelschwingh</b> (ab 01.11.2021)	Geschäftsführer RegioKontext GmbH, Berlin	Feste Vergütung	1.071
<b>Kerstin Mieth</b>	Referatsleiterin im Ministerium für Soziales, Integration und Gleichstellung, Schwerin	Feste Vergütung	4.900
<b>Jean Lukoschat</b>	<b>Arbeitnehmervertreter</b> Angestellter/Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	4.900
<b>Olaf Kleindienst</b>	<b>Arbeitnehmervertreter</b> kfm. Angestellter der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	4.900
<b>Klemens Witte</b>	<b>Vertreter des Mieterrats</b> Geschäftsführer GreenHomeNow, Politologe und Wirtschaftswissenschaftler	Feste Vergütung	4.900

Außerdem nahm Frau Heike Strehlau bis zum 23. Juni 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. August 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.

## 7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurde von der Gewobag folgende Immobilie erworben, deren Nutzen- und Lastenwechsel erst im Jahr 2022 erfolgen soll:

<b>Asset Deal</b>	<b>Tag der Beurkundung</b>	<b>Kaufpreis in €</b>
Kuglerstr. 1/Schönhauser Allee 89	7. Oktober 2021	9.500.000,00

## 8. Corporate Governance

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

Berlin, 31. März 2022

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



**Snezana Michaelis**  
Vorstandsmitglied



**Markus Terboven**  
Vorstandsmitglied

## Anlage 1 zum Konzernanhang

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

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

1) Weitere 5,35 Prozent der Anteile werden von der Gewobag EB und der Gewobag VB gehalten.

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

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

4) Auf die Einbeziehung im Wege der Vollkonsolidierung wird aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet, da sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis als Beteiligung innerhalb der sonstigen finanziellen Vermögenswerte.

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB</b>	
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR, Berlin	99,9
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
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
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	90,0

Darüber hinaus besitzt die Gewobag nachfolgende mittelbare Beteiligungen sowie unmittelbare Beteiligungen. Bei der BERLETAS handelt es sich um ein Gemeinschaftsunternehmen nach IAS 28 (siehe Anhangangabe D.4).

Die übrigen Beteiligungen werden in der Konzernbilanz unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. Die Beteiligungsbuchwerte entsprechen im Wesentlichen dem anteiligen Fair Value der Beteiligungsgesellschaften.

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

## Kleinstbeteiligungen an folgenden Immobilienfonds:

Kleinstbeteiligungen an folgenden Immobilienfonds:	Buchwert in T €	Beteiligung in %
BETA Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG i.L., Berlin <sup>1</sup>	0	29,5
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Bauträger KG, Berlin <sup>1</sup>	830	22,8
Fasanenstr. 6 Wohnbau KG „FAKA“ Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG i.L., Berlin <sup>1</sup>	1.158	23,6
Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG, Berlin <sup>1</sup>	587	13,6
Beta Sechste Beteiligungsgesellschaft f. Wohnungsbau mbH & Co. KG i.L., Berlin	91,0	12,4
BETA Anlage-Fonds 1 GbR i.L., Berlin	153	10,7
Aquis Zweite Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Hansastr. OHG, Berlin	1.070	3,6
BETA Siebente Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Ritterlandweg KG, Berlin	120	2,8
NBW Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Dennewitzplatz KG, Berlin	21	1,2
Grundstücksgesellschaft Elsenstr. 26 b.R., Berlin	77	1,2
Metropole Berlin GmbH & Co. Wohnen in Charlottenburg KG, Berlin	34	1,1
ERGE Beuthstr. 22-24 GbR i.L., Berlin	36	0,8
Grundstücksgesellschaft Berlin-Lichtenrade GbR i.L., Berlin	15	0,2

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

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

AVW GmbH & Co. KG, Hamburg	11,8
----------------------------	------

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

GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	1,6
---	-----

### 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 des Gewobag-Konzerns, die jedoch aufgrund von untergeordneter Bedeutung nicht konsolidiert wird.



# 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](http://www.denkstatt.eu) ↗

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

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

**Kontakt Gewobag:**

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

**Register:**

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

**Umsatzsteuer:**

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a  
Umsatzsteuergesetz:  
DE136630054

**Aufsichtsbehörde:**

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

**Streitschlichtung:**

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

**Verhaltenskodex:**

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

**Haftung für Inhalte:**

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

**Haftung für Links:**

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

Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen

**Urheberrecht:**

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

**Fotos/Videos:**

Boheifilm | Agentur für Film- und Videoproduktion Berlin

heureka GmbH – einfach kommunizieren.

Axel Springer Syndication Berlin

und weiteren Bildern aus dem Gewobag-Archiv.