Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022 (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 99.000 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 3. März 2023 wurden auch ein Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 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 2022 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.

Änderung an IFRS 16: Covid-19-bezogene Mietkonzessionen über den 30. Juni 2021 hinaus

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

Für Mietzugeständnisse, die im Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie gewährt wurden, bestand eine zeitlich befristete praktische Erleichterung. Durch die Erleichterung braucht der Leasingnehmer im Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie gewährte Mietzugeständnisse nicht nach den Regelungen für Änderungen des Leasingverhältnisses zu bilanzieren, sondern so, als wären es keine Änderungen des Leasingverhältnisses.

Als Reaktion auf die anhaltenden Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie wurde am 31. März 2021 IFRS 16 Leasingverhältnisse geändert, um eine einjährige Verlängerung der praktischen Erleichterung zu ermöglichen. 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.

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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.
Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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.

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IAS 37: Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung

Die Änderungen umfassen die Definition, welche Kosten ein Unternehmen bei der Beurteilung, ob ein Vertrag verlustbringend sein wird, einbezieht. Demnach umfassen Kosten der 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.

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Jährliche Verbesserungen der IFRS (Annual Improvements to IFRS) – Zyklus 2018 bis 2020

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

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

Durch die Änderung von IFRS 9 erfolgt eine Klarstellung, welche Gebühren in den 10%-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 MieterInneneinbauten entfernt.

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

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)

IFRS 17 Versicherungsverträge (inklusive 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 Prämieneinnahmen 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, der die Abschlusskosten deckt. Ein- und Auszahlungen von Sparkomponenten werden nicht als Umsatz bzw. Ertrag oder Aufwand in der Gewinn- und 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- und 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 der Überschussbeteiligung zugrunde liegenden 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 betreffen neben der Verschiebung der Erstanwendung des IFRS 17 (und der für Versicherer geltenden Ausnahme von der Erstanwendung des IFRS 9) vom 1. Januar 2021 um zwei Jahre auf den 1. Januar 2023 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 Änderung aus Dezember 2021 führt die Möglichkeit ein, bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen einen sogenannten „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.

Der neue Standard und 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.

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 auf Berichtsperioden anzuwenden, welche 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.

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 auf Berichtsperioden anzuwenden, welche 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.

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 beim Leasingnehmer bilanzierte Leasingverhältnisse und auf Entsorgungs- bzw. Wiederherstellungsverpflichtungen anzusetzen sind.

Die Änderungen sind auf Berichtsperioden anzuwenden, welche 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 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 IFRS 16: Leasingverbindlichkeit bei Sale and Leaseback

Die Änderung betrifft die Bilanzierung von Leasingverbindlichkeiten aus Sale-and-Leaseback-Transaktionen und schreibt vor, dass ein Leasingnehmer im Anschluss an einen Verkauf die Leasingverbindlichkeit so zu bewerten hat, dass er keinen Betrag im Gewinn oder Verlust erfasst, der sich auf das zurückbehaltene Nutzungsrecht bezieht. Die neu eingefügten Paragrafen erläutern unter anderem anhand von Beispielen unterschiedliche mögliche Vorgehensweisen, insbesondere bei variablen Leasingzahlungen.

Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2024 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 1 – Klassifizierung von Schulden als kurzfristig oder langfristig sowie langfristige Verbindlichkeiten mit „covenants"

Die im Januar 2020 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 substanziell 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.

Die Änderungen wurden (nach zwischenzeitlicher Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts der Änderungen vom 1. Januar 2022 auf den 1. Januar 2023 durch Änderungen aus Juli 2020) durch eine weitere im Oktober 2022 veröffentlichte Änderung des IAS 1 ergänzt. Die neue Änderung betrifft die Klassifizierung von Schulden, die Nebenbedingungen (covenants) unterliegen. Das IASB stellt dabei klar, dass Nebenbedingungen, die vor oder am Bilanzstichtag einzuhalten sind, Auswirkung auf die Klassifizierung als kurz- oder langfristig haben können. Nebenbedingungen, die lediglich nach dem Bilanzstichtag einzuhalten sind, haben dagegen keinen Einfluss auf die Klassifizierung. Statt einer Berücksichtigung im Rahmen der Klassifizierung sind solche Nebenbedingungen in den Anhangangaben offenzulegen. Hierdurch soll den Abschlussadressaten ermöglicht werden zu beurteilen, inwiefern langfristige Verbindlichkeiten innerhalb von 12 Monaten rückzahlbar werden könnten.

Die Änderungen sind nun insgesamt – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2024 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 sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten auswirken.

Die 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 zugrunde liegenden 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 Lage und Objektqualität, Erwartungen bezüglich Mietenentwicklung, Leerstände, Instandhaltungskosten sowie Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. 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.
- Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und ob zusätzliche Steuern und Zinsen fällig sein könnten. Diese Beurteilung erfolgt auf der Basis von Schätzungen und Annahmen über künftige Ereignisse. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessensentscheidungen bezüglich der Angemessenheit der bestehenden Steuerschulden zu ändern. Solche Änderungen an den Steuerschulden werden Auswirkungen auf den Steueraufwand in der Periode haben, in der eine solche Feststellung getroffen wird.
- 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 treffen 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 der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung wurden Anpassungen im Ausweis vorgenommen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst. Weiterhin wurden Bilanzierungswahlrechte erstmalig ausgeübt. Die Art und die betragsmäßigen Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden nachfolgend dargestellt:

Aktivierung von anteiligen Fremdkapitalzinsen für die Grundstücksfinanzierung als Teil der Anschaffungskosten der Projektentwicklungsgesellschaften sowie von anteiligen Fremdkapitalzinsen als Teil der Herstellungskosten für den Neubau von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition hergestellt werden, werden während ihrer Erstellungsphase 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. Für solche noch zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden in 2022 erstmals Fremdkapitalzinsen, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung dieser Vermögenswerte zugeordnet werden können, aktiviert.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Fremdkapitalzinsen für die Grundstücksfinanzierung der Projektentwicklungen als Teil der Herstellungskosten in Höhe von 6.190 T € aktiviert. Zusätzlich dazu wurden die auf den Zeitraum der Herstellung entfallenden Fremdkapitalzinsen für den Bau von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 3.560 T € aktiviert. Insgesamt sind damit im Geschäftsjahr 2022 Zinsaufwendungen in Höhe von 9.750 T € aktiviert worden.

Änderung des Bilanzausweises des Fehlbetrags aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber MitarbeiterInnen

Der Ausweis des Fehlbetrags aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber MitarbeiterInnen in Höhe von 2.781 T € (Vorjahr: 5.120 T €) erfolgt innerhalb der Pensionsrückstellungen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis innerhalb der sonstigen Rückstellungen.

Aktivierung von der Neubautätigkeit zurechenbaren anteiligen Verwaltungsgemeinkosten und Änderung des Ausweises von aktivierten Eigenleistungen

Abweichend zum Vorjahr wurden zusätzlich zu anteiligen Personalkosten auch angemessene Teile der Kosten der allgemeinen Verwaltung, die auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, in die Herstellungskosten einbezogen. In die Herstellungskosten sind im Geschäftsjahr 2022 anteilige Personalkosten von 5.952 T € (Vorjahr: 4.496 T €) sowie Verwaltungsgemeinkosten von 2.084 T € einbezogen worden.

Der die Aufwendungen kompensierende Ertrag von 8.037 T € wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vollständig in der Position aktivierte Eigenleistungen ausgewiesen.

Im Vorjahr erfolgte der Ausweis im Personalaufwand des Verwaltungsbereichs (4.438 T €) bzw. im Ergebnis aus sonstigen Leistungen in den Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen (58 T €).

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.

Die Gewobag beherrscht ein Unternehmen, wenn sie schwankenden Renditen aus ihrem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist bzw. 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.

Zum 1. Januar 2022 erfolgte die Anwachsung der UNUS Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Beusselstr. KG an das Mutterunternehmen Gewobag AG im Wege der Gesamtrechtsnachfolge. Die Auflösung der Gesellschaft wurde am 4. Mai 2022 im Handelsregister eingetragen. Im Vorjahr erfolgte aus Wesentlichkeitsgründen keine Konsolidierung.

Aufgrund des Verschmelzungsvertrags vom 6. April 2022 und der Zustimmungsbeschlüsse der Gesellschafterversammlungen der beteiligten Rechtsträger vom selben Tag wurde die RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm Zweite GmbH durch Übertragung ihres Vermögens unter Auflösung ohne Abwicklung als Ganzes auf die RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH verschmolzen.

Gegenüber dem Vorjahr haben sich folgende Erweiterungen des Konsolidierungskreises ergeben:

Name und Sitz erworbener vollkonsoliderter Gesellschaften/Zweckgesellschaften	Erstkonsolidierungszeitpunkte
Plata Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Platanenallee 32 KG, Berlin	1.01.2022
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG, Berlin	1.01.2022
Beta Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien-Fonds-KG, Berlin	1.01.2022
BLB Projekt 8 S. à r.l., Luxemburg[1)]	31.12.2022
BuBI Gruppen-Versorgungskasse e.V., Potsdam	31.12.2022

[1)] Erstkonsolidierung erfolgt auf Basis einer vorläufigen Stichtagsbilanz, da die Wertansätze zu diesem Zeitpunkt nicht endgültig ermittelt werden konnten.

Aufgrund der Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung des Gewobag Konzerns im Geschäftsjahr 2022 wurde die BuBI Gruppen-Versorgungskasse e.V. zum 31. Dezember 2022 in den Konzernabschluss einbezogen. Die Versorgungskasse, an der rechtsformbedingt keine Beteiligung bestehen kann, wurde aufgrund von untergeordneter Bedeutung in den Vorjahren nicht konsolidiert.

Die BuBI Gruppen-Versorgungskasse e.V. ist eine Zweckgesellschaft zur Finanzierung und Abwicklung der betrieblichen Altersversorgung für die Trägerunternehmen des Gewobag-Konzerns. Zweck des Vereins ist ausschließlich und unabänderlich die Unterstützung der Leistungsempfänger mit Leistungen der Alters-, Invaliditäts-/Erwerbsminderungs- oder Hinterbliebenenversorgung.

Zum 31. Dezember 2022 wurden damit insgesamt 40 (Vorjahr: 37) Gesellschaften und eine Unterstützungskasse im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

Eine Übersicht über die 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.

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

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

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 Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. 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 Marktteilnehmer 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 Sicherungsbeziehung

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 und des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG)
- Objektbezogene Bestimmungen auf der Grundlage des II. Wohnungsbaugesetzes und des Wohnraumförderungsgesetzes werden ebenfalls bei der Ermittlung der Zahlungsüberschüsse berücksichtigt
- Die Barwertermittlung ist bei der Gewobag als Zwei-Phasen-Modell angelegt. Die Einzelplanung der periodischen Zahlungsüberschüsse erfolgt über einen Zeitraum von 10 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 3,80 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 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 15 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 bzw. 10 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 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 Rechnungslegungs-methoden 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

Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition hergestellt werden, werden während ihrer Erstellungsphase 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. Für solche noch zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden in 2022 erstmals Fremdkapitalzinsen, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung dieser Vermögenswerte zugeordnet werden können, aktiviert.

Andere 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.

7. Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

Die nicht finanziellen 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 die Transaktionskosten, die direkt seinem Erwerb oder seiner Ausgabe zurechenbar sind, hinzu. 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 bestimmbaren 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 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 (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert ausgelaufen sind.

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

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

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

9. Vorräte

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

10. Flüssige Mittel

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

11. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

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

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

12. Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

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

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

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

klassifiziert.

Derivative Finanzinstrumente werden ausschließlich zur Absicherung gegen Zinsrisiken verwendet. Sie werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der entsprechende Vertrag abgeschlossen wird, und bei der Folgebewertung mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt über die Discounted-Cashflow-Methode unter Berücksichtigung individueller Bonitäten und sonstiger Marktgegebenheiten, des Kontrahentenrisikos und des eigenen Ausfallrisikos. 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 verzinslichen 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 berechtigte 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 Leasingnehmer 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 zu kontrollieren.

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 12 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 2022 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 MieternInnen 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 KundInnen

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

18.2 Mieterträge

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

18.3 Verkauf von Immobilien

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

18.4 Dienstleistungen

Erträge werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.

19. Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

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

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

Ankaufsobjektbezogene Zuschüsse auf Grundlage von Betrauungsakten für Dienstleistungen von allgemeinem 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. Aktivierte Eigenleistungen

Die direkt zurechenbaren Einzelkosten und produktionsbezogenen Gemeinkosten, die im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen bei Bestandsimmobilien und für die Herstellung von Neubauten anfallen, werden als Zugang zu dem Buchwert der Immobilie erfasst, sofern es wahrscheinlich ist, dass der Gewobag ein mit der Baumaßnahme verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Der die Aufwendungen kompensierende Ertrag wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der Position aktivierte Eigenleistungen ausgewiesen.

21. 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 bzw. unmittelbar im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall werden die Steuern gleichfalls im sonstigen Ergebnis bzw. 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 bzw. 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 bzw. 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 Geschäftsvorfalls 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 zuzüglich 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 €	31.12.2022	31.12.2021
Periodenbeginn	**12.611.533**	**11.401.377**
Zugänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	3.619	0
Zukäufe und Neubauten	269.800	303.673
Einbringungen durch das Land Berlin	-	1.920
Aktivierte umfassende Modernisierungsmaßnahmen	54.506	48.966
Verkäufe	-	-2.267
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	28.933	857.865
Periodenende	**12.968.392**	**12.611.533**

Im Geschäftsjahr wurden neue Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsgrundstücken – die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen – in Höhe von 3.619 T € angesetzt. Der beizulegende Zeitwert dieser Nutzungsrechte beträgt zum Bilanzstichtag 36.669 T € (Vorjahr: 34.490 T €; siehe Abschnitt D.13 „Leasingverhältnisse").

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind teilweise zur Besicherung von Darlehen mit einem Buchwert von 1.523 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 389,1 Mio. € (Vorjahr: 370,0 Mio. €). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Zusammenhang stehenden Aufwendungen betrugen 144,9 Mio. € (Vorjahr: 128,6 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 2023 voraussichtlich Leasingzahlungen von 415,5 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 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	31.12.2022	31.12.2021
Erlösseite		
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 %
Erlösschmälerungsentwicklung	0,50 % bis -0,50 %	0,50 % bis -0,50 %
Kostenseite		
Laufende Instandhaltung	5,60 € /m² bis 11,01 €/m²	5,04 € /m² bis 9,92 €/m²
Periodische Instandsetzung	6,99 €/m² bis 13,79 €/m²	6,30 €/m² bis 12,43 €/m²
Aufschlag Instandsetzung bei ewiger Rente	50,00 %	50,00 %
Verwaltungskosten	343,69 €/Einheit	309,66 €/Einheit
Instandhaltung Garagen/Stellplätze	103,59 €/Einheit	93,33 €/Einheit
Kostenentwicklung (Inflationszuwachs)	1,80 %	1,50 %
Diskontierungszins	**3,80 % bis 5,00 %**	**3,90 % bis 4,8 %**
Kapitalisierungszins	**1,60 % bis 4,30 %**	**1,80 % bis 3,70 %**
Multiplikator Vertragsmiete	**30,0**	**30,8**

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

	31.12.2022		31.12.2021	
Zinsänderung	**0,50 %**	**-0,50 %**	**0,50 %**	**-0,50 %**
Fair-Value-Änderung in Mio. €	-1.950	2.975	-1.890	2.885
in %	-16,00	24,40	-15,20	23,10

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 5.895 Wohnungen, 64 Gewerbeeinheiten, 1.432 Stellplätzen und 120 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 2022 auf 897.950 T € (Vorjahr: 922.540 T €). Diese beinhaltet einen Anteil in Höhe von 10.000 T € für ein mögliches Nachverdichtungspotenzial.

Wesentliche Bewertungsparameter sind:

Parameter	31.12.2022	31.12.2021
Laufende Instandhaltung	10,00 €/m² bis 11,30 €/m²	10,00 €/m² bis 11,30 €/m²
Periodische Instandsetzung	14,19 €/m²	14,02 €/m²
Verwaltungskosten	215 €/Einheit bis 240 €/Einheit	215 €/Einheit bis 240 €/Einheit
Instandhaltung Garagen/Stellplätze	73,50 €/Einheit bzw. 31,50 €/Einheit	73,50 €/Einheit bzw. 31,50 €/Einheit
Kostenentwicklung (Inflationszuwachs)	6,90 %; 2,00 % (ab Jahr 2)	2,13 %; 1,97 % (ab Jahr 2); 2,00 % (ab Jahr 3)
Diskontierungszins	4,08 % bis 4,68 %	3,90 % bis 4,68 %
Kapitalisierungszins	2,08 % bis 2,70 %	1,90 % bis 2,68 %

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

	31.12.2022		31.12.2021	
Zinsänderung	**0,50 %**	**-0,50 %**	**0,50 %**	**-0,50 %**
Fair-Value-Änderung in Mio. €	-137,3	201,7	-165,8	259,1
in %	-15,50	22,70	-18,20	28,50

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:

				31.12.2022
Entwicklung in T €	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte (IFRS 16)	Summe
Anschaffungskosten Periodenbeginn	27.682	20.219	100.875	**148.775**
Zugänge	5.580	3.704	-	**9.284**
Abgänge	0	-759	-	**-759**
Umbuchungen	-	3.224	-	**3.224**
Anschaffungskosten Periodenende	33.262	26.388	100.875	**160.524**
Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn	-3.210	-10.141	-16.409	**-29.760**
Zugänge	-1.864	-2.504	-4.387	**-8.756**
Abgänge	-	730	-	**730**
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	-5.075	-11.916	-20.796	**-37.786**
Restbuchwerte Periodenende	28.187	14.472	80.079	**122.738**

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

3. Immaterielle Vermögenswerte

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

		2022	
Entwicklung in T €	**Software und Nutzungsrechte**	**Markenrechte**	**Summe**
Anschaffungskosten Periodenbeginn	6.115	64	**6.179**
Zugänge	445	-	**445**
Abgänge	-	-	**-**
Anschaffungskosten Periodenende	6.560	64	**6.624**
Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn	-4.511	-	**-4.511**
Zugänge	-813	-	**-813**
Abgänge	-	-	**-**
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	-5.325	-	**-5.325**
Restbuchwerte Periodenende	1.235	64	**1.300**

		2021	
Entwicklung in T €	**Software und Nutzungsrechte**	**Markenrechte**	**Summe**
Anschaffungskosten Periodenbeginn	5.642	64	**5.706**
Zugänge	1.151	-	**1.151**
Abgänge	-678	-	**-678**
Anschaffungskosten Periodenende	6.115	64	**6.179**
Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn	-4.511	-	**-4.511**
Zugänge	-678	-	**-678**
Abgänge	677	-	**677**
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	-4.511	-	**-4.511**
Restbuchwerte Periodenende	1.603	64	**1.668**

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.

Für die Equity-Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen wird die Look-Through-Methode 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.

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 beträgt der auf die BERLETAS entfallende nicht beherrschende Anteil am Konzerneigenkapital der Gewobag 168.817 T € (Vorjahr: 172.589 T €) und der Anteil anderer Minderheitsgesellschafter einzelner Kommanditgesellschaften 13.807 T € (Vorjahr: 6.770 T €).

Die BERLETAS hält im Wesentlichen Minderheitsbeteiligungen an der Gewobag WB (9,94 Prozent) und der Gewobag PB (1,10 Prozent) und hat folgende Bilanzstruktur:

Angaben in T €	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Beteiligungen an Gewobag WB und PB	336.751	344.072
Beteiligung Eckwerk Entwicklungs GmbH, Berlin	0	0
Guthaben bei Kreditinstituten	2.365	2.793
Summe Aktiva	**339.116**	**346.865**
Kapitaleinlage Stiftung Berliner Leben	52	52
Kapitaleinlage Gewobag	48	48
Sondereinlage Gewobag	9.252	9.252
Sonstiges Ergebnis	327.573	334.894
Eigenkapital	**336.925**	**344.246**
Rückstellungen	837	6
Verbindlichkeiten Gewobag	656	1.267
Verbindlichkeiten Stiftung Berliner Leben	698	1.346
Summe Passiva	**339.116**	**346.865**

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

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

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

Die Verbindlichkeiten bestehen gegenüber den Gesellschaftern und resultieren aus der Verteilung des handelsrechtlichen Jahresergebnisses 2022.

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 €	31.12.2022	31.12.2021
Anteile an Start-up-Unternehmen	3.000	0
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	3.405	19.936
Übrige	43	43
Anteile an der Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld" GmbH & Co. KG	0	4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	**6.449**	**19.982**

Der Rückgang der sonstigen finanziellen Vermögenswerte resultiert aus der Vollkonsolidierung von drei Immobilienfonds, deren Anteile im Vorjahr innerhalb der Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen waren.

Gegenläufig wirkte sich der Erwerb von Anteilen an zwei Start-up-Unternehmen aus, deren Kaufpreis zum 31. Dezember 2022 etwa dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Die Buchwerte der sonstigen finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

6. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Angaben in T €	31.12.2022	31.12.2021
Ausleihungen an nicht beherrschende Anteilseigner	1.677	2.277
Sonstige Ausleihungen	11.620	5.300
Forderungen aus Vermietung	6.486	5.775
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	1.182	0
Instandhaltungsrücklagen in WEG	5.566	4.621
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	434	598
Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	456	118
Forderungen aus Versicherungserstattungen	11.768	5.709
Übrige Forderungen	10.256	12.091
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	**49.446**	**36.482**
Langfristig	**16.069**	**12.409**
Kurzfristig	**33.377**	**24.073**

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 (6,0 Mio. €), höheren sonstigen Ausleihungen (5,7 Mio. €) und höheren Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten (1,2 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 2022 waren Forderungen aus Vermietung von 629 T € (Vorjahr: 1.250 T €), Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken von 24 T € (Vorjahr: 25 T €), Forderungen aus Betreuungstätigkeit von 156 T € (Vorjahr: 156 T €) und Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen von 156 T € (Vorjahr: 159 T €) wertberichtigt.

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

Angaben in T €	2022	2021
Stand der Wertberichtigungen am 1.01.	**-1.589**	**-2.075**
Zuführung	-390	-726
Verbrauch	400	46
Auflösung	615	1.166
Stand der Wertberichtigungen am 31.12.	**-964**	**-1.589**

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

Angaben in T €	31.12.2022	31.12.2021
bis zu 1 Jahr	33.377	24.073
1 bis 5 Jahre	2.494	1.036
über 5 Jahre	13.575	11.373
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	**49.446**	**36.482**

7. Vorräte

Als Vorräte werden im Wesentlichen Heizölbestände ausgewiesen.

8. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel von 184.303 T € (Vorjahr: 335.822 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 2022 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 53,1 Mio. € (Vorjahr: 51,5 Mio. €). Die Veränderung resultiert aus dem Zugang von Zuschüssen des Landes Berlin von insgesamt 1,7 Mio. €.

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.

Im Geschäftsjahr 2022 sind die Zinsswaps vollständig zum Marktwert von 3,9 Mio. € abgelöst worden. Die gezahlte Ablösegebühr wurde aus dem sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert und ist innerhalb der Finanzaufwendungen enthalten. Die auf die Marktwertveränderungen der Derivate entfallenden Steuerlatenzen sind vollständig aufgelöst worden.

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 31. März 2022 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahrs 2021 (50,0 Mio. €) auf neue Rechnung vorgetragen.

10. Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile (Minderheitsanteile) von 182,6 Mio. € (Vorjahr: 179,4 Mio. €) werden in der Konzernbilanz innerhalb des Eigenkapitals gesondert ausgewiesen und beinhalten den auf Minderheitsgesellschafter entfallenden Anteil am Konzernergebnis des Geschäftsjahres.

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 beträgt der auf die BERLETAS entfallende nicht beherrschende Anteil am Konzerneigenkapital der Gewobag 168.817 T € und der Anteil anderer Minderheitsgesellschafter einzelner Kommanditgesellschaften 13.807 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 (1,10 Prozent), deren Abschlussstruktur zum 31. Dezember 2022 im Folgenden dargestellt ist:

	2022		2021	
Angaben in Mio. €	**Gewobag WB**	**Gewobag PB**	**Gewobag WB**	**Gewobag PB**
Anlageimmobilien	2.788	2.377	2.825	2.438
Anteile (98,9 %) an Gewobag PB	229	0	229	0
Konzernforderungen	15	17	0	81
Übrige Aktiva	89	20	36	16
Liquide Mittel	5	8	4	10
Summe Aktiva	**3.126**	**2.423**	**3.095**	**2.545**
Eigenkapital	1.982	1.424	1.993	1.516
Passive latente Steuern	518	617	519	617
Pensionsrückstellungen	15	0	19	1
Darlehensverbindlichkeiten	313	310	330	333
Konzernverbindlichkeiten	268	62	193	62
Derivate	0	0	7	3
Übrige Passiva	29	10	34	12
Summe Passiva	**3.126**	**2.423**	**3.095**	**2.545**

Die Jahresergebnisse und damit die Veränderung des Eigenkapitals der Gewobag WB und der Gewobag PB resultieren im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und damit 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 Kreditgebern und dienen insbesondere der Finanzierung der Investitions- und Bautätigkeit des Konzerns.

Angaben in T €	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.174.698	2.013.183
Schuldscheindarlehen/Namensschuldverschreibungen	2.039.162	2.131.897
Verbindlichkeiten Europäische Investitionsbank (EIB)	382.296	392.692
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.990	17.694
Finanzverbindlichkeiten	**4.613.147**	**4.555.466**
Langfristig	**4.099.724**	**4.010.608**
Kurzfristig	**513.423**	**544.858**

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 99 Prozent (Vorjahr: rund 97 Prozent) fest verzinslich. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,37 Prozent (Vorjahr: 1,49 Prozent).

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Fälligkeitsstruktur auf:

Angaben in T €	31.12.2022	31.12.2021
bis zu 1 Jahr	513.423	544.858
1 bis 5 Jahre	672.345	641.676
über 5 Jahre	3.427.379	3.368.933
Finanzverbindlichkeiten	**4.613.147**	**4.555.466**

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 2042) vereinbart sind, stellen sich wie folgt dar:

Angaben in T €	2023	2024	2025	2026	2027	>2028
2022	**437.159**	**62.965**	**81.792**	**226.771**	**605.036**	**1.954.195**

	2022	2023	2024	2025	2026	>2027
2021	484.522	51.865	62.965	85.649	230.161	2.415.531

Die Verbindlichkeiten sind in Höhe von 1.523,2 Mio. € (Vorjahr: 1.662,0 Mio. €) grundpfandrechtlich gesichert. Die Schuldscheindarlehen/Namensschuldverschreibungen sowie die Darlehen bei der Europäischen Investitionsbank (EIB) sind unbesichert.

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

in T €		2023			
	Nominalverpflichtung 31.12.2022	Zins & Verwaltungskosten-beitrag	Laufende Tilgung	Rückzahlung	Summe
Festverzinsliche Darlehen	2.367.803	28.041	51.963	433.760	513.764
Variable Darlehen (inkl. variabel verzinster SSD)	26.588	170	313	26.276	26.758
Aufwendungsdarlehen	171.274	549	675	2.525	3.750
Schuldscheindarlehen (fest verzinslich)	2.043.833	37.369	1.667	3.000	42.036
Übrige	3.648	0	153	0	153
Summe	**4.613.147**	**66.129**	**54.771**	**465.561**	**586.461**

in T €	2024-2026			
	Zins & Verwaltungskosten-beitrag	Laufende Tilgung	Rückzahlung	Summe
Festverzinsliche Darlehen	69.218	146.527	229.283	445.028
Variable Darlehen (inkl. variabel verzinster SSD)	0	0	0	0
Aufwendungsdarlehen	8.569	4.660	815	14.043
Schuldscheindarlehen (fest verzinslich)	111.150	5.000	142.000	258.150
Übrige	0	460	0	460
Summe	**188.937**	**156.647**	**372.098**	**717.682**

in T €	>2026				
	Zins & Verwaltungskosten-beitrag	Laufende Tilgung	Rückzahlung	Summe	Summe der Zahlungen
Festverzinsliche Darlehen	85.447	282.363	1.292.571	1.660.382	2.619.174
Variable Darlehen (inkl. variabel verzinster SSD)	0	0	0	0	26.758
Aufwendungsdarlehen	32.462	19.596	145.398	197.456	215.250
Schuldscheindarlehen (fest verzinslich)	201.026	10.000	1.882.167	2.093.193	2.393.379
Übrige	0	920	2.114	3.035	3.648
Summe	**318.936**	**312.880**	**3.322.250**	**3.954.066**	**5.258.209**

Die Zeitpunkte der Rückzahlung werden nach der Darlehenslaufzeit bestimmt, die länger sein kann als die Zinsbindungsfrist. Die dem Geschäftsjahr 2023 zugeordneten Rückzahlungen beinhalten auch Darlehen ohne bestimmte Laufzeit und Zwischenfinanzierungen. Die Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge sind zur Komplexitätsreduktion bis maximal 2032 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 Umfinanzierungen vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurden im Geschäftsjahr 2022 einzelne Tranchen der Schuldscheindarlehen SSD 1 und SSD 10 außerplanmäßig getilgt. Dabei handelte es sich um variable verzinsliche Darlehen. Die anteilig auf diese Darlehen entfallenden Transaktionskosten wurden erfolgswirksam aufgelöst.

Bei den Schuldscheindarlehen SSD 1, SSD 10 und SSD 11 haben einzelne Darlehenstranchen planmäßig ihr Laufzeitende erreicht und wurden zum vereinbarten Fälligkeitsdatum zurückgezahlt.

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 2022 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	109.500	2,53	109.284
SSD 2	2016	18,6	127.500	1,62	127.358
SSD 2a	2017	29,4	62.000	2,32	61.914
SSD 3	2017	12,0	243.000	1,57	242.630
SSD 4	2018	30,0	43.333	2,2	43.105
SSD 5	2018	20,0	50.000	2,3	49.902
SSD 6	2018	20,0	70.000	2,25	69.560
SSD 7	2019	24,0	30.000	1,85	29.577
SSD 8	2019	20,0	50.000	1,853	49.898
SSD 9	2019	10,0	40.000	1,036	39.936
SSD 10	2019	21,8	607.000	1,663	605.775
SSD 11	2019	23,5	611.500	1,479	610.224
Gesamt			**2.043.833**		**2.039.162**

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:

31.12.2021				Restlaufzeit
Angaben in T €	**Buchwert**	**2023**	**2024 bis 2026**	**> 2026**
Unternehmensanleihe	494.095	625	1.875	500.623

13. Leasingverhältnisse

Die Gewobag schließt Leasingverträge ab, die für die Durchführung der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erforderlich sind. Dazu gehört 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.

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

Angaben in T €	31.12.2022	31.12.2021
Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken (innerhalb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	36.669	34.490
Nutzungsrechte an Sachanlagen		
Gewerbemietverträge	67.083	70.691
Pachtverträge	12.980	13.744
Kfz-Leasing	16	31
Buchwert Nutzungsrechte	**116.748**	**118.956**

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 sind zusätzliche Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken bilanziell erfasst worden. Die folgende Tabelle zeigt die Auswirkungen der bilanzierten Leasingverhältnisse auf die Gewinn- und Verlustrechnung:

Angaben in T €	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2021	Zugänge 2022	Abschreibungen 2022	Fair-Value-Anpassung 2022	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2022	Zinsaufwendungen 2022
Erbbaurechte (IAS 40)	34.490	3.619	0	-1.441	36.669	-464
Gewerbemietverträge	70.691	0	-3.608	0	67.083	-1.425
Pachtverträge	13.744	0	-764	0	12.980	-297
Kfz-Leasing	31	0	-15	0	16	0
Summe	**118.956**	**3.619**	**-4.387**	**-1.441**	**116.748**	**-2.186**

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
Summe	**122.545**	**28**	**-5.249**	**1.631**	**118.956**	**-2.256**

Im Geschäftsjahr 2022 sind Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und solche über geringwertige Vermögenswerte in Höhe von 424 T € (Vorjahr: 402 T €) angefallen.

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

31.12.2022		Fälligkeitsstruktur		
Angaben in T €	**Buchwert**	**2023**	**2024 bis 2026**	**> 2026**
Erbbaurechte (IAS 40)	27.127	610	2.012	24.504
Gewerbemietverträge	69.567	3.122	9.726	56.718
Pachtverträge	13.508	666	2.086	10.756
Kfz-Leasing	16	9	6	0
Verbindlichkeiten aus Leasing	**110.217**	**4.408**	**13.830**	**91.979**

31.12.2021		Fälligkeitsstruktur		
Angaben in T €	**Buchwert**	**2022**	**2023 bis 2025**	**> 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
Verbindlichkeiten aus Leasing	**110.905**	**4.272**	**13.301**	**93.332**

Die Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betrugen im Berichtsjahr insgesamt 4.731 T € (Vorjahr: 5.458 T €), davon Small Ticket Leases 424 T € (Vorjahr: 402 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. Unmittelbare Versorgungszusagen der Gewobag sind vollständig rückstellungsfinanziert. Zur Erfüllung der mittelbaren Versorgungszusagen wurde durch die Unterstützungskasse der Gewobag ein Planvermögen gebildet. Die Pensionszusagen erstrecken sich auf Alters- und Invalidenpensionen (Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit im Sinne der gesetzlichen Rentenversicherung) sowie Witwen-, Witwer- und Waisenpensionen. Voraussetzung für die Zahlung einer Pension ist die Erfüllung einer Wartezeit von 10 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 Pensionsempfänger.

Pensionsverpflichtungen des Gewobag-Konzerns ergeben sich aus unmittelbaren und mittelbaren Pensionszusagen. Für Letztere wurde im Jahr 2019 eine Gruppenunterstützungskasse in der Rechtsform des Vereins gegründet, die BuBI Gruppen-Versorgungskasse e.V. Diese dient als Zweckgesellschaft zur Finanzierung und Abwicklung der betrieblichen Altersversorgung für die Trägerunternehmen des Gewobag-Konzerns. Zweck des Vereins ist ausschließlich und unabänderlich die Unterstützung der Leistungsempfänger mit Leistungen der Alters-, Invaliditäts-/Erwerbsminderungs- oder Hinterbliebenenversorgung.

Den Versorgungsberechtigten wurden neben der bereits bestehenden mittelbaren Altersversorgung aus der Arbeitgeberfinanzierung im Geschäftsjahr 2022 eine weitere Altersleistung über eine mittelbare arbeitgeberfinanzierte Gesamtversorgungszusage zugesagt. Die Versorgungszusage wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2023 geschlossen. Voraussetzung ist eine Betriebszugehörigkeit von mindestens 20 Jahren. Anzurechnen sind Ansprüche aus der gesetzlichen Rentenversicherung oder ersatzweise aus einem berufsständischen Versorgungswerk, Ansprüche von der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL), Ansprüche aus individualvertraglich vereinbarten arbeitgeberfinanzierten Versorgungszusagen und Ansprüche aus der arbeitgeberfinanzierten beitragsorientierten Leistungszusage. Die Verwaltung des Deckungsvermögens zur Auszahlung dieser Leistungszusagen erfolgt durch den Versorgungsträger BuBI Gruppen-Versorgungskasse e.V.

Zum 31. Dezember 2022 ist die BuBI Gruppen-Versorgungskasse e.V., an der rechtsformbedingt keine Beteiligung bestehen kann, erstmals mit ihren Vermögenwerten und Schulden in den Konzernabschluss einbezogen worden. Die sich aus Betriebsvereinbarungen ergebenden mittelbaren Pensionszusagen des Gewobag-Konzerns sind als leistungsorientierter Plan einzustufen. Zur Erfüllung von Leistungen an die ArbeitnehmerInnen hält die BuBI Gruppen-Versorgungskasse e.V. Vermögensgegenstände in Form von langfristig angelegten börsennotierten Fondsanteilen und qualifizierten Versicherungsverträgen. Das Vereinsvermögen, das dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen ist, dient ausschließlich der Erfüllung der Versorgungsverpflichtungen der Versorgungskasse und ist daher als Planvermögen einzustufen.

Vermögenswerte und Schulden der BuBI Gruppen-Versorgungskasse e.V. in T €	31.12.2022
notwendiger Erfüllungsbetrag der Versorgungsverpflichtungen	17.708
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	14.927
Nettoverpflichtung für mittelbare Versorgungsverpflichtungen (Fehlbetrag)	**2.781**

Das Planvermögen wurde zum Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und mit den Versorgungsverpflichtungen verrechnet. Die Bewertung der mittelbaren Pensionsverpflichtungen erfolgte durch externe Gutachter nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels der Projected-Unit-Credit-Methode und auf Grundlage folgender versicherungsmathematischen Annahmen:

Angaben für mittelbare Versorgungsverpflichtungen in %	31.12.2022
Abzinsungsfaktor	3,90
Gehaltsdynamik	2,00
Rententrend	2,00
Inflation	n. a.
Sterbetafeln	RT Heubeck 2018 G
Fluktuationsparameter	Dr. Heubeck 2010
Fluktuationswahrscheinlichkeiten (für alle MitarbeiterInnen bis zum 20. Dienstjahr)	300,00

Zum 31. Dezember 2022 ergibt sich ein Fehlbetrag von 2.781 T €, der innerhalb der Pensionsrückstellungen ausgewiesen wird. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis des Fehlbetrags von 5.120 T € innerhalb der sonstigen Rückstellungen.

Darüber hinaus bestehen unmittelbare Pensionsverpflichtungen gegenüber MitarbeiterInnen, deren Höhe (Anwartschaftsbarwert der Versorgungszusagen) nach versicherungsmathematischen Methoden durch externe Gutachter unter Verwendung folgender Annahmen berechnet wurde:

Angaben in %	31.12.2022	31.12.2021
Abzinsungsfaktor	3,90	1,10
Gehaltsdynamik	2,00	2,00
Rententrend	2,00	1,50/2,00
Inflation	2,00	1,50/2,00
Sterbetafeln	RT Heubeck 2018 G	RT Heubeck 2018 G

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum 31. Dezember 2022 mit 3,90 Prozent (Vorjahr: 1,10 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. Tariferhöhungen und Beförderungen. Auf Basis unterschiedlicher vertraglicher Grundlagen erfolgt die Rentenanpassung mit 2,00 Prozent. Fluktuationswahrscheinlichkeiten, Sterblichkeitsraten und Invalidisierung wurden anhand statistischer Grundlagen berechnet.

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

Angaben in T €	31.12.2022	31.12.2021
Barwert der Verpflichtung zum Periodenbeginn	**24.423**	**26.442**
Gezahlte Versorgungsleistung	-1.759	-1.754
Dienstzeitaufwand	17	18
Zinsaufwand	259	207
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+) aus:		
Änderungen der demografischen Annahmen	0	0
Änderungen der finanziellen Annahmen	-3.768	-490
Barwert der Verpflichtung zum Periodenende	**19.172**	**24.423**

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

Die Pensionsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2022	31.12.2021
Dienstzeitaufwand	17	18
Zinsaufwand	259	207
Pensionsaufwand, ergebniswirksam zu erfassen	**276**	**225**

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

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

Barwert der erdienten Verpflichtungen	31.12.2022		31.12.2021	
Effekt in T €	**Erhöhung**	**Minderung**	**Erhöhung**	**Minderung**
Abzinsungssatz (Veränderung 100 Basispunkte)	-1.405	1.620	-2.147	2.531
Erwartete Rentenanpassung (Veränderung 50 Basispunkte)	741	-697	1.127	-1.051

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

Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind im Geschäftsjahr insgesamt Aufwendungen von 1,9 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €) angefallen.

15. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2022	31.12.2021
Prozesskosten	971	1.492
Erschließungskosten	100	100
Sonstige Rückstellungen[1)]	**1.071**	**1.592**
Langfristig[1)]	**0**	**0**
Kurzfristig	**1.071**	**1.592**

[1)] Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss").

Die im Vorjahr innerhalb der langfristigen sonstigen Rückstellungen ausgewiesenen mittelbaren Pensionsverpflichtungen von 5.120 T € sind in die Pensionsrückstellungen umgegliedert worden.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Angaben in T €	1.01.2022	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Verzinsung	31.12.2022
Prozesskosten	1.492	-158	-443	80	0	971
Sonstiges	100	0	0	0	0	100
Summe	**1.592**	**-158**	**-443**	**80**	**0**	**1.071**

Angaben in T €	1.01.2021	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Verzinsung	31.12.2021
Prozesskosten	1.768	-275	0	0	0	1.492
Erschließungskosten	523	-523	0	0	0	0
Sonstiges	100	0	0	0	0	100
Summe[1)]	**2.391**	**-798**	**0**	**0**	**0**	**1.592**

[1)] Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss").

16. Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung

Die zur Absicherung von variabel verzinsten Darlehen abgeschlossenen derivativen Finanzinstrumente (Zinsswaps) sind im Geschäftsjahr 2022 vollständig abgelöst worden. Der negative Marktwert betrug per 31. Dezember 2021 in Summe 26.137 T €. Zum Zeitpunkt der Auflösung der Zinsswaps erfolgte eine Neubewertung der Zinsswaps. Aufgrund der Marktwertentwicklung ergab sich ein negativer Marktwert von 3.922 T €, der an die Bank als Auflösungsgebühr gezahlt wurde.

Die im sonstigen Ergebnis erfassten kumulierten Effekte aus der Zeitwertanpassung der Zinsswaps sind in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert worden und werden innerhalb der Finanzaufwendungen ausgewiesen. Die angesetzten aktiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen bei derivativen Finanzinstrumenten sind im Berichtsjahr vollständig aufgelöst worden.

Die zu sichernden variablen Darlehen (Nominalwert per 31. Dezember 2022 von 119.618 T €) wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig zurückgeführt.

17. Verbindlichkeiten und sonstige Schulden

Die Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2022	31.12.2021
Abgegrenzte Schulden	37.454	24.188
Passive Rechnungsabgrenzung	13.340	9.640
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.056	16.061
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.804	12.737
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	0	15.490
Garantiedividenden an nicht beherrschende Anteile	3.297	4.945
Sonstige Schulden	11.306	39.788
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	161	184
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	**100.418**	**123.034**
Langfristig	**17.367**	**17.447**
Kurzfristig	**83.050**	**105.587**

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), deren Anteil um 15,2 Mio. € auf 26,9 Mio. € angestiegen ist.

Zum 31. Dezember 2022 bestehen keine Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Die sich zum Bilanzstichtag ergebenden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 1,2 Mio. € werden innerhalb der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte ausgewiesen.

Weiterhin führten fällig gewordenen passivisch abgegrenzte Kaufpreiszahlungen von 22,7 Mio. € zu einem Rückgang der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden.

18. Steuerschulden

Die kurzfristigen Steuerschulden von 9,6 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 €	31.12.2022		31.12.2021	
	Aktivisch	Passivisch	Aktivisch	Passivisch
Immobilienvermögen	0	-1.920.281	0	-1.882.981
Sachanlagen	0	-24.164	0	-25.488
Übrige Vermögenswerte	45	0	15	0
Finanzverbindlichkeiten	0	-1.530	0	-1.667
Unternehmensanleihen	0	-688	0	-841
Leasingverbindlichkeiten	32.730	0	33.466	0
Pensionsrückstellungen[1)]	2.169	0	4.325	0
Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	0	0	7.887	0
Körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Verlustvorträge sowie Zinsvorträge	202.103	0	214.427	0
Angesetzte latente Steuern vor Saldierung	**237.047**	**-1.946.663**	**260.119**	**-1.910.977**
Saldierter Bilanzansatz		**-1.709.616**		**-1.650.858**

[1)] Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss").

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 (8.185 T €) bzw. in den Anwendungsbereich des IFRS 16 (24.545 T €) fällt. Die passiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen bei Right-of-Use Assets entfallen auf die Bilanzposten Immobilienvermögen 10.376 T € (Vorjahr: -10.407 T €) und Sachanlagen -24.164 T € (Vorjahr: -25.488 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 gewerbesteuerlichen 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 2022 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 -9,6 Mio. € (Vorjahr: -3,1 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 756,5 Mio. € (Vorjahr: 761,3 Mio. €).

Weiterhin bestehen temporäre Differenzen bei Tochterunternehmen in Höhe von 134 Mio. € (Vorjahr: 122 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 €	2022	2021
Sollmieten	406.244	389.121
Betriebskosten	202.769	170.171
Zuschüsse	1.755	1.578
Sonstiges	1.161	953
Summe	**611.929**	**561.823**
Erlösschmälerungen	-20.070	-21.609
Erlöse Vermietung und Betriebskosten	**591.859**	**540.214**

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 €	2022	2021
Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	111.754	98.903
Personalaufwand	24.581	23.554
Aufwendungen für Betriebskosten	209.850	171.600
Sonstige Kosten	8.577	6.146
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungsbewirtschaftung	**354.762**	**300.203**

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 KundInnen" fallen. Die Erlöse aus den Betriebskosten umfassen die umlagefähigen Kosten an die MieterInnen und enthalten keine Marge. Darüber hinaus werden in unwesentlichem Umfang Umsatzerlöse aus sonstigen Leistungen realisiert.

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

				Geschäftsjahr 2022
Angaben in T €	**Wohnungsbewirtschaftung**	**Verkauf**	**Sonstiges**	**Summe**
Erlöse gemäß IFRS 16				
Mieten und Pachten	389.090	-	-	389.090
Betriebskosten	24.266	-	-	24.266
Andere Umsatzerlöse	**413.357**	**0**	**0**	**413.357**
Erlöse gemäß IAS 40				
Verkauf von Immobilien	-	-	-	-
Erlöse gemäß IFRS 15				
Betriebskosten (zeitraumbezogen)	178.503	-	-	178.503
Sonstige Verträge mit KundInnen (zeitraumbezogen)	-	-	6.692	6.692
Erlöse aus Verträgen mit KundInnen	**178.503**	**0**	**6.692**	**185.195**
Umsatzerlöse	**591.859**	**0**	**6.692**	**598.552**

				Geschäftsjahr 2021
Angaben in T €	**Wohnungsbewirtschaftung**	**Verkauf**	**Sonstiges**	**Summe**
Erlöse gemäß IFRS 16				
Mieten und Pachten	370.042	-	-	370.042
Betriebskosten	21.554	-	-	21.554
Andere Umsatzerlöse	**391.596**	**0**	**0**	**391.596**
Erlöse gemäß IAS 40				
Verkauf von Immobilien	-	2.131	-	2.131
Erlöse gemäß IFRS 15				
Betriebskosten (zeitraumbezogen)	148.617	-	-	148.617
Sonstige Verträge mit KundInnen (zeitraumbezogen)	-	-	5.434	5.434
Erlöse aus Verträgen mit KundInnen	**148.617**	**0**	**5.434**	**154.051**
Umsatzerlöse	**540.214**	**2.131**	**5.434**	**547.778**

6. Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2022	2021
Personalkosten[1)]	**23.665**	**25.844**
Rechts- und Beratungskosten	5.668	6.146
Kosten der angemieteten Geschäftsräume	2.390	2.403
Porto, Telekommunikation & EDV	7.267	5.957
Werbekosten	1.739	1.037
Büro- und Reisekosten	974	961
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	524	537
Versicherungen	377	303
Sonstige	1.912	1.483
Sachkosten	**20.851**	**18.827**
Verwaltungskosten[1)]	**44.516**	**44.671**

[1)] Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss").

Die im Vorjahr innerhalb der Personalkosten des Verwaltungsbereichs ausgewiesenen aktivierten Eigenleistungen von 4.438 T € für anteilige Personalkosten die Neubautätigkeit des Konzerns betreffend wurden in die Position aktivierte Eigenleistungen umgegliedert.

7. Aktivierte Eigenleistungen

Im aktuellen Berichtsjahr wurden Eigenleistungen für die der Bautätigkeit anteilig zurechenbaren Personalkosten und zurechenbare allgemeine Verwaltungskosten von insgesamt 8,0 Mio. € (Vorjahr: 4,5 Mio. €) aktiviert.

8. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen auf 31,2 Mio. € (Vorjahr: 21,1 Mio. €). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus höheren Erträgen aus der Erstattung von Versicherungsschäden.

9. Sonstige Steuern

Der sonstige Steueraufwand resultiert überwiegend aus nicht aktivierungsfähigen Grunderwerbsteuern im Zusammenhang mit dem Erwerb von immobilienhaltenden Gesellschaften. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Grunderwerbsteuern in Höhe von 611 T € erstattet, die im Zusammenhang mit dem von der ADO Properties S.A. im Jahr 2019 erworbenen Immobilienportfolio stehen.

10. 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 2022 saldiert zu einem positiven Ergebnis von 28,9 Mio. € (Vorjahr: 857,9 Mio. €).

11. Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2022	2021
Laufende Zinsen (einschließlich Zahlungen aus Zinsswaps)	66.901	75.192
Ausgleichszahlungen/Garantiedividende an nicht beherrschende Anteilseigner	213	1.454
Zinsaufwand Leasing	2.186	2.256
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.071	642
Finanzaufwendungen	**70.371**	**79.544**

Der Rückgang des laufenden Zinsaufwands resultiert aus der Umfinanzierung von variabel verzinsten Darlehen und aus der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen in Höhe von 9.750 T €, die erstmalig in die Anschaffungs- und Herstellungskosten von zur Bebauung bestimmten und im Bau befindlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einbezogen wurden.

Im Geschäftsjahr 2022 sind vier Zinsswapgeschäfte zur Absicherung von variablen Darlehen aufgelöst worden. Einmaleffekte für Vorfälligkeitsentschädigungen für die vorzeitige Tilgung und Auflösung der variablen Darlehen (1.884 T €) sowie für gezahlte Auflösungsgebühren für Zinsswaps (3.922 T €) sind im laufenden Zinssaufwand enthalten.

12. Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen

Das Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen in Höhe von 0,2 Mio. € (Vorjahr: 3,1 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus Zinserträgen für sonstige Ausleihungen.

13. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2022	2021
Latente Steuern	49.194	308.542
Laufende Ertragsteuern	6.853	4.560
Aperiodische Ertragsteuern	-297	532
Ertragsteuern	**55.750**	**313.634**

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahrs ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2022 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer zuzüglich 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. €	2022	2021
Ergebnis vor Ertragsteuern	**172**	**996**
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz 30,175 %)	52	301
Effekte aus Nutzung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung	-8	0
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und Zinsvorträge	0	-1
Periodenfremde Ertragsteuern	0	1
Sonstige Effekte	12	13
Effektiver Steueraufwand	**56**	**314**
Effektiver Steuersatz:	**32,50 %**	**31,50 %**

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

Bei den Personengesellschaften wird teilweise die sogenannte „erweiterte Kürzung" des Gewerbeertrags genutzt. Diejenigen Gesellschaften, die ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens erzielen, haben die Möglichkeit, ihren Gewerbeertrag um dieses Ergebnis zu kürzen, sodass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte eine Anpassung der steuerlichen Verlustvorträge (Zinsvorträge) rückwirkend zum 31. Dezember 2019. Diese Anpassung ist innerhalb der sonstigen Überleitungseffekte ausgewiesen.

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 2022 184,3 Mio. € (Vorjahr: 335,8 Mio. €).

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2022 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	4.555,5	49,1	-	-	8,6	4.613,1
Unternehmensanleihen	492,7	-0,3	-	-	1,7	494,1
Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	26,1	-3,9	-	-22,2	-	-
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	123,0	-22,6	-	-	-	100,4

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 bzw. 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 bzw. 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 zum 31. Dezember 2022 über keine derivativen Finanzinstrumente. Die im Vorjahr noch bestehenden vier Zinsswaps wurden im Geschäftsjahr 2022 vollständig aufgelöst.

Die Zinszahlungen aus den Swaps betrugen im Geschäftsjahr 2022 1,9 Mio. € (Vorjahr: 3,7 Mio. €). Für die Auflösung der Zinsswaps sind Gebühren von 3,9 Mio. € angefallen, die innerhalb der Finanzaufwendungen ausgewiesen werden.

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 (1,9 Mio. €). Zusätzlich besteht ein Bürgschaftsrahmen bei einem Kreditinstitut in Höhe von 40 Mio. €, der in Höhe von 8,4 Mio. € per 31. Dezember 2022 in Anspruch genommen ist. Ein weiterer Bürgschaftsrahmen bei einem anderen Kreditinstitut in Höhe von 50 Mio. € ist per 31. Dezember 2022 in Höhe von 5,8 Mio. € in Anspruch genommen worden.

Der bestehende Kreditrahmenvertrag mit einem Kreditinstitut über eine revolvierende Kreditlinie über 200 Mio. € hat eine Laufzeit bis zum Jahresende 2024 und ist aktuell nicht in Anspruch genommen. Zusätzlich wurde ein zum Ende des Geschäftsjahres 2021 aufgenommener Kreditvertrag über 200 Mio. € um drei Jahre bis Ende 2025 verlängert und in voller Höhe per 31. Dezember 2022 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 günstigen Konditionen leihen. Zum 31. Dezember 2022 ist der Geldhandel mit 50 Mio. € in Anspruch genommen.

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 2022 gab es eine Inanspruchnahme von 125 Mio. €.

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.

Zinsbedingte Cashflow-Risiken

Veränderungen an den Zins- und Währungsmärkten wirken sich unmittelbar auf die variabel verzinsten Darlehen aus. Die Darlehensverbindlichkeiten sind zu rund 99,50 Prozent fest verzinslich bzw. über Zinssicherungsgeschäfte gesichert und zu rund 0,50 Prozent variabel verzinslich. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,37 Prozent (Vorjahr: 1,49). 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 608 T € (Vorjahr: 1.071 T €) bzw. einer Verringerung des Zinsaufwands um -384 T € (Vorjahr: -807 T €) geführt.

Ausfall- und Kreditrisiko

Unter dem Ausfall- bzw. 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 2022: 65,0 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

Der Konzern hat die Ratingagenturen Moody's und S&P (seit 2015) und zusätzlich Fitch (2020 bis 2022) beauftragt, den Konzern jährlich zu bewerten. Zum 31. Dezember 2022 stuft Moody's die Gewobag mit einem Rating von A1, S&P mit A und Fitch mit AA- ein.

Kapitalsteuerung

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

Angaben in T €	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Eigenkapital	6.273.139	6.128.336
/ Bilanzsumme	13.333.258	13.128.463
Eigenkapitalquote	**47,0 %**	**46,7 %**
Finanzverbindlichkeiten	4.613.147	4.555.466
Unternehmensanleihen	494.095	492.707
Flüssige Mittel	-184.303	-335.822
Nettofinanzverbindlichkeiten	**4.922.938**	**4.712.352**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	12.968.392	12.611.533
abzüglich des Fair Value für Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken	-36.669	-34.490
Immobilienvermögen	**12.931.723**	**12.577.043**
Loan-to-Value Ratio	**38,1 %**	**37,5 %**
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Zu- und Abschreibungen (EBITDA)[1]	221.126	205.324
/ Zinsaufwendungen[2/3]	59.843	73.713
Interest Coverage Ratio	**3,7**	**2,8**

[1] EBITDA ohne Erstattung der Grunderwerbsteuer für Erwerb von Einzelgesellschaften der ADO Properties S.A.
[2] Bereinigt um Verwahrentgelte (Strafzinsen auf Guthaben), Bereitstellungszinsen, Vorfälligkeitsentschädigungen und Auflösungsgebühren für Zinsswaps.
[3] Inklusive Ertrag 9.750 T € für im Geschäftsjahr 2022 aktivierte Fremdkapitalzinsen.

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 2022 wurden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 193,7 Mio. € (Vorjahr: 167,5 Mio. €) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen von 192,5 Mio. € (Vorjahr: 182,9 Mio. €) verrechnet. Die sich ergebende Gesamtnettogröße von 1,2 Mio. € (Vorjahr: 15,5 Mio. €) ist als Forderung aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten innerhalb der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte 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:

31.12.2022

Angaben in Mio. €	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Fair-Value-Hierarchie-Stufe	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet Buchwert	Fair Value
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	3	6,4	6,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	AC	3	47,6	47,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	1	184,3	184,3
Summe finanzieller Vermögenswerte			**238,4**	**238,4**
Finanzverbindlichkeiten	AC	3	4.613,10	4.202,20
Unternehmensanleihen	AC	1	494,1	414,7
Verbindlichkeiten aus Leasing	n. a.	3	-	-
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	AC	3	86,1	86,1
Summe finanzieller Verbindlichkeiten			**5.193,30**	**4.703,00**

AC – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)
FVTPL – erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

31.12.2022

Angaben in Mio. €	Zum Fair Value bewertet Buchwert	Keine Finanzinstrumente gemäß IAS 32 Buchwert	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16 Buchwert	Summe Bilanzposten Buchwert
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	6,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-	1,8	-	49,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-	-	-	184,3
Summe finanzieller Vermögenswerte	**-**	**1,8**	**-**	**240,2**
Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	4.613,1
Unternehmensanleihen	-	-	-	494,1
Verbindlichkeiten aus Leasing	-	-	110,2	110,2
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	-	14,3	-	100,4
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	**-**	**14,3**	**110,2**	**5.317,9**

31.12.2021

Angaben in Mio. €	Bewertungskategorie 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
Summe finanzieller Vermögenswerte			**386,2**	**386,2**
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	-	-
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	AC	3	105,0	105,0
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 Buchwert	Keine Finanzinstrumente gemäß IAS 32 Buchwert	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16 Buchwert	Summe Bilanzposten Buchwert
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	20,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-	6,1	-	36,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-	-	-	335,8
Summe finanzieller Vermögenswerte	**-**	**6,1**	**-**	**392,3**
Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	4.555,5
Unternehmensanleihen	-	-	-	492,7
Verbindlichkeiten aus Leasing	-	-	110,9	110,9
Derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps)	26,1	-	-	26,1
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	-	18,0	-	123,0
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	**26,1**	**18,0**	**110,9**	**5.308,2**

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 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 327,6 T € für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke.

Es bestehen für Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 52,8 Mio. € und finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen von 67,7 Mio. €.

Für diverse Projektentwicklungen bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 1.651 Mio. €.

In Bezug auf finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen wird auf das Kapitel D.13 „Leasingverhältnisse" verwiesen.

2. ArbeitnehmerInnen

Im Gewobag-Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 740 MitarbeiterInnen (Vorjahr: 736 MitarbeiterInnen) beschäftigt:

MitarbeiterInnen Gewobag-Konzern	31.12.2022	31.12.2021
Gesamt am 31.12.	**745**	**744**
davon Angestellte	671	672
davon ruhend (Elternzeit und EU-Rente)	22	14
davon Auszubildende/PraktikantInnen	27	33
Personaldurchschnitt im Geschäftsjahr	**740**	**736**

3. Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Im Berichtsjahr sind auf Konzernebene folgende Aufwendungen entstanden:

Angaben in T €	31.12.2022	31.12.2021
Abschlussprüfungsleistungen	222	230
Andere Bestätigungsleistungen	28	115
Sonstige Leistungen	42	25
Im Aufwand erfasstes Gesamthonorar	**292**	**370**

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 2022 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) dem Erwerb von Grundstücken im Rahmen bezirklicher Vorkaufsrechte des Landes Berlin. Im Geschäftsjahr 2022 wurden in diesem Zusammenhang keine Grundstücke erworben;

b) der Einbringung eines Grundstücks mit Nutzen-/Lastenwechsel. Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Grundstücke eingebracht;

c) Vermietungen an das Land Berlin bzw. an Berliner Bezirke. Die Jahresnettokaltmiete aller in diesem Zusammenhang bestehenden Mietverträge beträgt in Summe 7,9 Mio. €;

d) der Vereinbarung und Entgegennahme von Zuschüssen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Zuschüsse von in Summe 1,8 Mio. € vereinnahmt. Seit 2019 besteht die Betrauung der Gewobag mit gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen der sozialen Wohnraumförderung für bestimmte Immobilien in Berlin-Friedrichshain. Dafür wurden 2019 und 2020 insgesamt 53,8 Mio. € vom Land Berlin gewährt, die vollständig mit den Anschaffungskosten der bezuschussten Objekte verrechnet sind;

e) den „Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln" auf Grundlage des Beschlusses des Berliner Senats vom 1. Juni 2021;

f) dem mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 1. November 2022 ausgesprochenen Kündigungsmoratorium und Mietenstopp bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und dem entsprechenden Beschluss der Hauptversammlung zur Vornahme dieser Geschäftsführungsmaßnahme vom 21. Dezember 2022 und

g) der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" vom 5. April 2017 sowie der Ergänzungsvereinbarung vom 11. März 2021.

Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend 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 2022 in T €	**Markus Terboven**	**Snezana Michaelis**
Grundvergütung	185	185
Sonderzahlungen für das Jahr 2021	70	70
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	36	36
Geldwerte Vorteile	5	11
Bezüge	**295**	**302**
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	5	5
Gesamt	**300**	**307**

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
Bezüge	**278**	**283**
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	5	5
Gesamt	**283**	**288**

Für die Vorstände ist eine variable Zieltantieme von jeweils 70 T € für das Jahr 2022 vereinbart, über deren tatsächliche Höhe in der Sitzung des Aufsichtsrats vom 30. März 2023 beschlossen wird.

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern der Gewobag und deren Hinterbliebenen wurden Rückstellungen von 161 T € zugeführt. Die laufenden Pensionen betrugen im Geschäftsjahr 2022 380 T €. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstandsmitglieder der Gewobag und deren Hinterbliebene betragen zum 31. Dezember 2022 4.643 T €.

6. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind und waren:

Name	Beruf	Vergütung	in €
Anke Brummer-Kohler	**Vorsitzende** Abteilungsleiterin für Stadtentwicklung, Wohnen und öffentliches Baurecht a. D. im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Berlin	Feste Vergütung	8.200,00
Wenke Christoph (bis 25.01.2022)	**stellv. Vorsitzende** (bis 25.01.2022) Staatssekretärin für Integration und Soziales in der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, Berlin	Feste Vergütung	472,59
Ülker Radziwill (seit 01.02.2022)	**stellv. Vorsitzende** (seit 31.03.2022) Staatssekretärin für Mieterschutz und Quartiersentwicklung in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin	Feste Vergütung	6.045,42
Carla Dietrich	ArbeitnehmerInnenvertreterin Gewerkschaftssekretärin für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und Facility-Management, ver.di – Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft Landesbezirk Berlin-Brandenburg	Feste Vergütung	4.900,00
Arnt von Bodelschwingh	Diplom-Volkswirt und Geschäftsführer der RegioKontext GmbH	Feste Vergütung	6.900,00
Steffen Hontscha	Leiter des Referates für Standortförderung, Finanzierungshilfen und Bürgschaften sowie Beteiligungen Berlins an den Anstalten des öffentlichen Rechts in der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin	Feste Vergütung	4.900,00
Kerstin Mieth	Referatsleiterin im Ministerium für Soziales, Gesundheit und Sport Mecklenburg-Vorpommern	Feste Vergütung	4.900,00
Jean Lukoschat	ArbeitnehmerInnenvertreter Angestellter/Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	4.900,00
Olaf Kleindienst	ArbeitnehmerInnenvertreter kfm. Angestellter der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	4.900,00
Klemens Witte	Vertreter des Mieterrats Politologe und Wirtschaftsrechtler, Geschäftsführer der GreenHomeNow UG (haftungsbeschränkt)	Feste Vergütung	4.900,00

Außerdem nahm Frau Brigitte Meyer als Gast des Mieterrats im Aufsichtsrat an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil und erhielt dafür eine Aufwandsentschädigung in Höhe von insgesamt 512,00 €.

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

7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach Abschluss des Geschäftsjahrs 2022 sind folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten:

Am 12. Januar 2023 wurde mit Nutzen-Lastenwechsel in 2023 der Joint-Venture-Vertrag einschließlich Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Projekt Baltrumerstr./Bucherstr. mit einem voraussichtlichen Projektentwicklungsvolumen von 96,7 Mio. € beurkundet.

8. Corporate Governance

Die Entsprechenserklärung gemäß dem 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, 30. März 2023

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 %
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag	
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag ID Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH, Berlin	100,0
Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin	100,0
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[1)]	89,4
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG, Berlin	90,0
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG, Berlin	86,9
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG, Berlin[2)]	79,1
Plata Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Platanenallee 32 KG, Berlin[2)]	64,0
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.), Berlin[2)]	53,3
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin[3)]	40,0
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH, Berlin	89,9
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Berlin[3)]	40,0
ZS/Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH, Berlin[3)]	40,0
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Zossen[3)]	40,0
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH, Zossen[3)]	40,0
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH, Berlin[3)]	40,0
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin[3)]	40,0
TREUCON/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Str. GmbH & Co. KG, Berlin[3)]	40,0
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG, Berlin[3)]	40,0
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG, Bremen[3)]	40,0
BLB Projekt 8 S. à r.l., Luxemburg	40,0
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin[4)]	8,9

[1)] Weitere 5,35 Prozent der Anteile werden von der Gewobag EB und der Gewobag VB gehalten.
[2)] Im Vorjahr wurde auf die Einbeziehung im Wege der Vollkonsolidierung aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet, da sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind.
[3)] Vollkonsolidierung aufgrund bestehender Stimmrechte und durch Option gesicherter potenzieller Stimmrechte. Weiterhin übernimmt die Gewobag die Finanzierung dieser Gesellschaften.
[4)] Weitere 90 Prozent der Anteile werden von der Gewobag WB gehalten.

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB	
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR, Berlin	99,9
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG, Berlin	99,7
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR, Berlin	99,3
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG, Berlin	98,3
Pallasseum Wohnbauten KG, Berlin	92,0
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
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 Anhangangaben unter 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 %
Unmittelbare Beteiligung der Muttergesellschaft	
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 %
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Bauträger KG, Berlin[1)]	830	22,8
Fasanenstr. 6 Wohnbau KG „FAKA" Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG i.L., Berlin[1)]	1.158	23,6
Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree" KG, Berlin[1)]	587	13,6
BETA Anlage-Fonds 1 GbR i.L., Berlin	153	10,7
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
Grundstücksgesellschaft Berlin-Lichtenrade GbR i.L., Berlin	15	0,2
Beta Sechste Beteiligungsgesellschaft f. Wohnungsbau mbH & Co.KG i.L., Berlin	91	12,4

[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	0,4

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. mit Sitz in Potsdam, an der rechtformbedingt keine Beteiligung bestehen kann, wird seit 31. Dezember 2022 als Zweckgesellschaft der Gewobag im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Im Vorjahr wurde diese Zweckgesellschaft aufgrund von untergeordneter Bedeutung nicht konsolidiert.