Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Management Commentary Gewobag-Konzern für das Geschäftsjahr 2022

Inhalt

Überblick über den Konzern →
Geschäftsverlauf →
Chancen und Risiken →
Berliner Corporate Governance Kodex →
Ausblick und Prognosebericht 2023 →

Überblick über den Konzern

Geschäftsmodell

Gegenstand des Unternehmens

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

Rahmenbedingungen

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

Für den Gewobag-Konzern gelten beispielsweise die allgemeinen Richtlinien für Beteiligungsunternehmen des Landes, bestimmte Teile der Landeshaushaltsordnung, die Mietpreisbremse und das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG). Seit 2017 gilt die mit dem Land Berlin geschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungs-neubau und soziale Wohnraumversorgung“ sowie die dazu 2021 und 2022 abgeschlossenen Ergänzungsvereinbarungen. Außerdem werden Satzung, Geschäftsordnungen und Zielbilder vom Senat vorgegeben und dieser entscheidet zum Teil über die Besetzung des Aufsichtsrats.

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

Neben dem bereits im September 2022 beschlossenen Kündigungsmoratorium hat der Berliner Senat in seiner Sitzung am 6. Dezember 2022 den angekündigten Mietenstopp beschlossen. Dieser sieht vor, für Wohnungen im Landesbesitz keine Mieterhöhungen vom 1. November 2022 bis zum 31. Dezember 2023 durchzuführen.

Nachhaltigkeitsmanagement

Seit der Verankerung des konzernweiten Nachhaltigkeitsmanagements im Jahr 2018 verstärkt die Gewobag die zukunftsorientierte Ausrichtung ihrer Unternehmenstätigkeit in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social and Governance, ESG) kontinuierlich. Hierfür wurden in den letzten zwei Jahren das strategische Nachhaltigkeitsmanagement und die organisatorische Verankerung im Unternehmen noch umfassender und integrativer ausgestaltet. Die Hauptverantwortung für das Thema Nachhaltigkeit tragen die zwei Vorstandsmitglieder der Gewobag. Organisatorisch ist das Nachhaltigkeitsmanagement bei der Strategischen Unternehmensentwicklung angesiedelt, deren Leitung nun auch als Chief Sustainability Officer (CSO) fungiert. Darüber hinaus wurden verschiedene Gremien, wie bspw. das Nachhaltigkeitsboard, etabliert, um relevante Themen auf Führungsebene abzustimmen und anschließend in das gesamte Unternehmen zu kommunizieren.

Im Juni 2022 wurde das Nachhaltigkeitsengagement der Gewobag erstmals von der internationalen Ratingagentur Sustainalytics bewertet. Das ESG-Risk-Rating bewertet, wie hoch das Risiko eines unangemessenen Umgangs mit branchenspezifischen, wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung ist. Mit einem Rating von 11,8 Punkten wurde die Gewobag in die zweitbeste Risiko-Kategorie (low) eingestuft.

Unabhängig davon muss die Verankerung von Nachhaltigkeit als ein kontinuierlicher Prozess verstanden werden, weshalb die Gewobag ihr Engagement stetig vorantreibt. Als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen mit einem konzernweiten Bestand von über 74.000 Wohnungen ist sie sich der Verantwortung für Mensch und Natur bewusst. Vor diesem Hintergrund strebt die Gewobag bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand an. Um dieses Ziel zu erreichen, lag im vergangenen Jahr ein besonderer Fokus auf der Entwicklung der langfristigen Klimastrategie des Gewobag-Konzerns. Die aus dem Zielpfad resultierenden Maßnahmen und Prämissen sollen ab 2023 mit objektspezifischen Planungsansätzen konkretisiert werden. Hierzu werden noch detailliertere Bestandsanalysen durchgeführt und genauere Kostenansätze erarbeitet. Gleichzeitig wird sich die Gewobag mit dem Aufbau eines zielgerichteten Treibhausgas-Controllings befassen und Themen wie die zukunftssichere Versorgung mit erneuerbaren Energien und die Auswirkungen von grauen Emissionen weiterdenken.

Aufbau

Der Gewobag-Konzern besteht zum 31. Dezember 2022 aus den folgenden Gesellschaften:

Bestandshaltende Gesellschaften

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

Dienstleistungsgesellschaften

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

Fondsbeteiligungen

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

Projektentwicklungsgesellschaften

- Gewobag RS GmbH & Co. KG
- OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG
- Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG
- BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH
- Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG
- ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH
- ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Straße GmbH
- ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs-UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH
- BLB Projekt 8 S.à r.l

Wachstumsziel

Der Gewobag-Konzern setzt seinen Wachstumskurs konsequent fort und erweitert seinen Immobilienbestand. Mittelfristig will der Konzern durch Ankäufe und Neubau von derzeit 74.591 auf 80.100 (79.300 bis 2026) eigene Wohnungen wachsen. Damit werden die politischen Vorgaben des Berliner Senats umgesetzt, die Zahl der landeseigenen Wohnungen zu vergrößern und mehr Wohnraum in allen Bezirken Berlins für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten. Die Anzahl der im Jahr begonnenen und fertiggestellten Wohnungen in Neubauten wird als Ziel auf Konzernebene betrachtet.

Steuerungskennzahlen

Sowohl beim Neubau als auch bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich der Gewobag-Konzern an den Vorgaben, die insbesondere durch Mietpreisbremse, WoVG, Kooperationsvereinbarung, Mietendimmer und Mietenstopp festgelegt sind. Die seit 2017 geltende Kooperationsvereinbarung sieht vor, dass die Bestandsmieten um nicht mehr als zwei Prozent jährlich bzw. vier Prozent alle zwei Jahre steigen und maximal sechs Prozent der umlagefähigen Modernisierungskosten an die Mieterinnen und Mieter weitergereicht werden. Sollte die Miete dadurch über 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens eines Mieters oder einer Mieterin betragen, wird sie auf Antrag der Mietpartei auf dieser Höhe gekappt.

Beispielsweise wurden 2022 64,88 Prozent der Wohnungen an WBS-Berechtigte (WBS = Wohnberechtigungsschein) und davon 34,10 Prozent an besondere Bedarfsgruppen (z. B. Obdachlose und Geflüchtete) vermietet. Neubauwohnungen mit Baubeginn seit 1. Juli 2017 müssen zudem zu 50 Prozent als geförderte Wohnungen errichtet werden. Hier hat der Gewobag-Konzern bei den 2022 fertiggestellten Projekten eine Quote von 49 Prozent erreicht.

Typisch für ein bestandshaltendes Unternehmen ist des Weiteren das laufende Monitoring der wesentlichen Steuerungskennzahlen Miethöhe, Leerstand, Fluktuation und Instandhaltung sowie EBITDA und Jahresergebnis.

Die folgenden Kennzahlen werden nur auf Konzernebene ermittelt:

Um die wirtschaftliche Stabilität des Konzerns zu sichern, werden regelmäßig bestimmte Finanzkennzahlen beobachtet. Beispielsweise wird die Investitionstätigkeit des Konzerns über den Verschuldungsgrad (LTV = Loan-to-Value) nach IFRS gesteuert. Dieser stellt die Kreditverbindlichkeiten (abzüglich der Eigenmittel) dem Vermögen (Summe der Verkehrswerte der Immobilien) gegenüber. Der Gewobag-Konzern hat sich zum Ziel gesetzt, den LTV nicht dauerhaft über 50 Prozent steigen zu lassen. Durch Fair-Value-Anpassungen, Bestandsankäufe und Neubauzugänge liegt der LTV per 31. Dezember 2022 mit 38,1 Prozent leicht über dem Wert des Vorjahres (37,5 Prozent).

Der Zinsdeckungsgrad (ISCR = Interest Service Cover Ratio) dient ebenfalls als Steuerungsgröße. Dieser berücksichtigt das EBITDA, das als Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen sowie Zuschreibungen definiert ist. Das EBITDA wird zur Berechnung des Zinsdeckungsgrads durch den Zinsaufwand dividiert. Für das Geschäftsjahr 2022 beträgt der Zinsdeckungsgrad des Konzerns 3,7 (Vorjahr 2,8). Ziel ist, den Zinsdeckungsgrad des Konzerns deutlich über 2,0 zu halten.

Personal

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

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Gewobag	55	61	–6
Gewobag PB	108	119	–11
Gewobag WB	420	403	17
Summe	**583**	**583**	**0**
Gewobag EB	13	11	2
Gewobag ED	44	39	5
Gewobag MB	33	34	–1
Pallasseum Wohnbauten GmbH & Co. KG	14	14	0
Gewobag VB	58	63	–5
Gesamt	**745**	**744**	**1**
davon Angestellte	671	672	–1
davon ruhend (Elternzeit, EU-Rente)	22	14	8
davon Auszubildende/Praktikanten	27	33	–6
Nachrichtlich:			
Personaldurchschnitt	739,8	736	3,8

Das gebremste Bestandswachstum hat im Jahr 2022 zu einem nur noch geringen Wachstum der Beschäftigtenzahl insgesamt geführt. Die Beschäftigtenzahl der Gewobag WB wächst weiterhin, da nur in dieser Gesellschaft die Neueinstellungen für den Verbund von Gewobag, Gewobag WB und Gewobag PB durchgeführt werden. Die Beschäftigtenzahlen der Gewobag und der Gewobag PB sind 2022 durch altersbedingte Austritte weiter gesunken. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gewobag, der Gewobag PB und der Gewobag WB sind jeweils für die anderen Unternehmen sowie zum Teil für weitere Konzerngesellschaften tätig.

Die Beschäftigtenzahl der Gewobag VB ist durch Fluktuation leicht gesunken. Die MitarbeiterInnen-Zahl der Gewobag MB ist gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben, ebenso die der Pallasseum Wohnbauten GmbH & Co. KG. Die Gewobag ED baut ihr Geschäftsfeld weiter aus und ist entsprechend personell gewachsen.

Ausbildung

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

Weiterbildung

Die Ausgaben für Weiterbildung sind 2022 aufgrund von pandemiebedingten Nachholeffekten gegenüber 2021 deutlich gewachsen. Grundsätzlich hat die Weiterbildung aller Beschäftigten einen hohen Stellenwert, da in nahezu allen Unternehmensbereichen die Digitalisierung der Arbeitsprozesse weiter vorangebracht werden soll und in Zeiten des demografischen Wandels generationenübergreifender Wissenstransfer zu gewährleisten ist.

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

Gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern

Mehrheitsbeteiligungen des Landes Berlin haben die Regelungen des Landesgleichstellungsgesetzes („LGG") grundsätzlich entsprechend anzuwenden. Zudem ist dies in § 25 Abs. 1 der Satzung der Gewobag verankert. Die Gewobag hat eine Frauenvertretung eingerichtet, die die Einhaltung des LGG überwacht, und einen Frauenförderplan erstellt, der zuletzt im November 2021 aktualisiert wurde.

Das LGG sieht eine geschlechtsparitätische Besetzung von Gremien vor. Deshalb wurde auf eine formale Festlegung der aktienrechtlich festzusetzenden Quoten, die auch eine niedrigere als die paritätische Festlegung erlauben würden, und Zielerreichungsfristen verzichtet.

Der Aufsichtsrat der Gewobag setzt sich gemäß § 11 der Satzung zusammen aus sechs von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern, wobei ein Mitglied gemäß Artikel 2 § 7 Abs. 2 WoVG vom Mieterrat der Gewobag vorgeschlagen wird, und drei von den ArbeitnehmerInnen entsprechend den Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes zu wählenden Mitgliedern. 2022 bestand der Aufsichtsrat aus vier Frauen und fünf Männern, mithin lag der Frauenanteil in diesem Zeitraum bei 44,4 Prozent.

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2022 aus einer Frau und einem Mann; der Frauenanteil im Vorstand lag damit bei 50 Prozent.

Adressatin der gesetzlichen Pflicht, Zielvorgaben für den Frauenanteil in den ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands zu machen, ist im Gewobag-Konzern ausschließlich die Gewobag. Die Gewobag verfügt selbst über keine eigene durchgehende erste und zweite Führungsebene und kann insoweit keine Frauenquote erfüllen. Der Vorstand unterstützt jedoch explizit das Ziel einer Erhöhung des Frauenanteils in Führungspositionen und hat daher anhand der tatsächlich bestehenden Berichtslinien innerhalb des Gewobag-Konzerns die beiden Führungsebenen im Sinne von § 76 Absatz 4 AktG festgelegt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 31. März 2022 mit dem Zielbild 2022 die gesellschaftspolitischen Zielmarken zur Kenntnis genommen. Diese sehen für 2022 einen Frauenanteil in Leitungspositionen von 40 Prozent vor. Die beiden Führungsebenen wurden anhand der tatsächlich bestehenden Berichtslinien innerhalb des Gewobag-Konzerns festgelegt. Per 31. Dezember 2022 lag der konzernweite Frauenanteil in der ersten Führungsebene bei 33,3 Prozent und in der zweiten Führungsebene bei 40,9 Prozent. Das in der Aufsichtsratssitzung am 30. November 2022 zur Kenntnis genommene Zielbild 2023 sieht für 2023 die Erreichung der Zielmarke eines Frauenanteils in Leitungspositionen von 40 Prozent vor.

Soziales Engagement

Die Gewobag trägt als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen soziale Verantwortung und setzt sich für aktive Nachbarschaften, bürgerschaftliches Engagement und Integration ein. Dabei bündelt sie innovative Konzepte und maßgeschneiderte Projekte für eine nachhaltige Quartiersentwicklung – teils im Rahmen einzelner Aktionen vor Ort, teils in Kooperation mit Sponsoring-Partnern und teilweise über die Gewobag-eigene „Stiftung Berliner Leben". Während die Coronapandemie die sozialen Angebote der Gewobag in den beiden Vorjahren stark eingeschränkt hatte, konnten 2022 wieder deutlich mehr Veranstaltungen durchgeführt werden.

Rund 250 Kinder zwischen vier und acht Jahren wurden am 7. Juli wieder zu kleinen HandwerkerInnen: Der „Tag der kleinen Bauprofis" findet seit 13 Jahren statt.

Mit Unterstützung von Mieterbeiräten und KooperationspartnerInnen in den Quartieren konnten Kinder bei der jährlichen Knusperhäuschen-Aktion wieder ihre eigenen Lebkuchenrohlinge gestalten. An 30 verschiedenen Orten in Berlin sind hierbei über 1.000 bunte und kreative Knusperhäuschen entstanden.

Das Sponsoring der im Sommer 2019 begonnenen Partnerschaft mit den Wasserfreunden Spandau 04 e.V. wurde über das Jahr 2022 hinaus verlängert. Darüber hinaus haben Gewobag und Wasserfreunde das Sonderprojekt „Integration durch Sport – Ukrainehilfe" ins Leben gerufen und mehrere Fahrten mit Sachspenden und Hilfsmitteln an die polnisch-ukrainische Grenze organisiert.

Seit 2019 ist die Gewobag Partner des Potsdamer Extaviums, eines Science-Centers speziell für Kinder. Bei der Gewobag in Berlin läuft das Projekt unter dem Titel Experimentierwerkstatt. 2022 hat die Gewobag die erfolgreiche Kooperation ausgebaut und eine weitere Schule in den Förderkreis aufgenommen.

Nach pandemiebedingt angepassten Programmen konnte das Projekt „ALBA macht Schule“ in Kooperation mit ALBA Berlin die regulären Angebote in drei Spandauer Quartieren und in den Buckower Höfen wieder aufnehmen und sogar ausweiten.

In der Paul-Hertz-Siedlung in Charlottenburg-Nord bot die Gewobag gemeinsam mit der Al-Farabi Musikakademie Musikunterricht für Kinder in der Kiezstube an, die dort Geigespielen lernen konnten. Die AG Grün & Teich konnte auch 2022 durch ein Sponsoring mit der Gewobag den Kiezteich im Quartier Thälmannpark pflegen lassen und dessen Erhalt im Quartier als wertvollen Aufenthaltsort sichern.

In Kooperation mit dem Berliner Streetart-Künstler Christian Rothenhagen fanden Kunstaktionen statt, bei denen er gemeinsam mit Kindern und Jugendlichen aus den Quartieren Rollbergesiedlung und Paul-Hertz-Siedlung Hauswände gestaltet hat. Außerdem sind in zwei Workshops gemeinsam mit Kindern Zeichnungen entstanden, auf Grundlage derer die Künstlerin Karolin Hägele und der Künstler Georg Bothe eine Hauswand neben der Kiezstube im Quartier Falkenseer Chaussee gestaltet haben.

Im Jahr 2022 wurde die Finanzierung der beiden Offenen Familienwohnungen in den Gewobag-Quartieren Heerstraße Nord und Falkenseer Chaussee für ein weiteres Jahr gesichert. Darüber hinaus wurde die verbindliche Vereinbarung geschlossen, im Quartier Heerstraße eine weitere Offene Familienwohnung zu eröffnen. Dabei handelt es sich um ein Gemeinschaftsprojekt von casablanca gGmbH, Gewobag und weiteren Partnern.

Berliner Leben – eine Stiftung der Gewobag

Die Gewobag-eigene „Stiftung Berliner Leben“ übernimmt Verantwortung, indem sie sich langfristig für lebenswerte Quartiere und deren Bewohnerinnen und Bewohner einsetzt. Dies tut sie über eigene und geförderte Projekte in den Bereichen Bildung, Integration und Kultur.

Das neue Quartiersprogramm Stadtraum!Plus der Stiftung Berliner Leben startete im ersten Jahrgang (September 2021 bis Juli 2022) gleich mit 28 Aktionen.

Im Juni 2022 wurde die neue Ausstellung „Talking … & Other Banana Skins“ im URBAN NATION Museum (UN) in der Bülowstraße eröffnet.

Im April feierte die Martha Cooper Library (MCL) bei einer Diskussion mit Martha Cooper den Auftakt ihrer Veranstaltungsserie „MCL presents …“.

Das Stipendienprogramm Fresh A.I.R. förderte 23 Künstlerinnen und Künstler in zwei Jahrgängen. Alle Beteiligten konnten Berlin und seine Bewohnerschaft künstlerisch reflektieren. In zwei Ausstellungen zu den Themen „Reflecting Migration“ und „Picturing Democracy“ zeigten die Stipendiatinnen und Stipendiaten ihre Projekte.

Geschäftsverlauf

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nachdem die deutsche Wirtschaft 2020 von der COVID-19-Pandemie negativ beeinflusst wurde, hatte sich diese im Jahr 2021, dank fortschreitender Impfkampagne und weiterer Lockerungen der Coronabeschränkungen, in fast allen Wirtschaftsbereichen erholt. Das nun auch für 2022 erhoffte Wirtschaftswachstum wurde mit dem im Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine gebremst und die Zahl der fluchtbedingten Zuwanderinnen und Zuwanderer steigt weiter an.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine wie auch von den extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, insbesondere im Bausektor, massiv steigende Preise, beispielsweise für Nahrungsmittel, sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Coronapandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Die Berliner Wirtschaft konnte sich ebenfalls erholen. Nach einem heftigen Einbruch durch Corona im Jahr 2020 hat die Dienstleistungsbranche 2022 wesentlich zur Erholung der Berliner Wirtschaft beitragen. Auch die Tourismusbranche erfuhr eine deutliche Erholung. Die rasant steigenden Bauzinsen bremsen den Wohnungsbau, weil viele Bauprojekte nachkalkuliert und auf den Prüfstand gestellt werden. In Berlin bleibt die Nachfrage nach Wohnraum somit unverändert hoch. Die Baugenehmigungen von Wohnungen brachen im Jahresvergleich ein. Auf den Baustellen machen sich neben Fachkräftemangel weiterhin auch Lieferengpässe und Preissteigerungen bei Baumaterialien bemerkbar.

Nachdem die Hauptstadt im Jahr 2020 besonders stark von der Pandemie betroffen war, stieg 2022 das Bruttoinlandsprodukt zum Vorjahr in Berlin um circa 2,5 Prozent[1], im Bundesdurchschnitt um 1,9 Prozent[2].

[1] www.ibb.de, Investitionsbank Berlin, Dezember 2022, „Berlin Konjunktur – Wirtschaft bremst ab".

[2] www.destatis.de, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 13. Januar 2023 „Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2022 um 1,9 Prozent gestiegen".

Ertragslage

in T €	2022	2021	Veränderung
Ergebnis aus			
der Wohnungsbewirtschaftung	237.098	240.011	–2.913
Verkauf	–9	–902	894
sonstigen Leistungen	–78	–347	268
Verwaltungskosten	–44.516	–44.671	155
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	29.242	29.367	–125
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Zu- und Abschreibungen (EBITDA)	**221.737**	**223.457**	**–1.720**
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	28.933	857.865	–828.931
Abschreibungen	–9.540	–9.385	–156
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	**241.130**	**1.071.937**	**–830.807**
Finanzergebnis	–69.504	–75.594	6.089
Ergebnis vor Steuern	**171.625**	**996.344**	**–824.718**
Ertragsteuern	–55.750	–313.634	257.884
Konzernjahresergebnis	**115.875**	**682.710**	**–566.835**
Sonstiges Ergebnis	20.341	7.274	13.067
Konzerngesamtergebnis	**136.216**	**689.984**	**–553.768**

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Konzerngesamtergebnis (IFRS) von 136,2 Mio. € erwirtschaftet. Dieses Ergebnis beinhaltet das sonstige Ergebnis von 20,3 Mio. €.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Mieterträge um 19,5 Mio. €. Zugänge von etwa 2.400 Wohnungen durch Ankauf und Neubau in 2021 und 2022 führten zu entsprechenden Steigerungen der Mieterträge im Jahresvergleich. Zusammen mit planmäßig gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen und höheren Bewirtschaftungsaufwendungen ist das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung insgesamt um 2,9 Mio. € gesunken.

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen entfällt auf das Geschäftsfeld Fremdverwaltung und Energiedienstleistungen bzw. Wärmelieferung.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sind, trotz gestiegener Sachkosten, im Geschäftsjahr 2022 insgesamt um 0,1 Mio. € gesunken. Gegenläufig wirkten sich gesunkene Personalaufwendungen aus.

Die sonstigen operativen Aufwendungen und Erträge 2022 wurden positiv beeinflusst durch höhere Erträge aus aktivierten Eigenleistungen und gestiegene Erträge aus der Abwicklung von Versicherungsschäden.

Neben anteiligen Personalkosten wurden erstmals auch anteilige Verwaltungsgemeinkosten in die Herstellungskosten einbezogen. In Summe wurden Eigenleistungen von 8,0 Mio. € (Vorjahr: 4,5 Mio. €) aktiviert.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Gewinn aus der Neubewertung des Immobilienbestands in Höhe von 28,9 Mio. € erzielt.

Das Finanzergebnis verbesserte sich insgesamt um 6,1 Mio. €, insbesondere infolge der Umfinanzierung von variabel verzinsten Darlehen und der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen in Höhe von 9,7 Mio. €, die erstmals in die Anschaffungs- und Herstellungskosten von zur Bebauung bestimmten und im Bau befindlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einbezogen wurden.

Geschäftsentwicklung im Einzelnen

Hausbewirtschaftung

Bestand

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

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

	Wohnungen
Bestand per 31.12.2021	**73.484**
Ankäufe	93
Sonstige Zugänge/Abgänge	5
Neubau	1.009
Bestand per 31.12.2022	**74.591**

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

Mieteinheiten Anzahl	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Gewobag	55.385	53.440	1.945
Gewobag PB	14.750	14.741	9
Gewobag WB	24.166	23.991	175
Gewobag EB	687	687	0
Gewobag KA	305	305	0
Fondsgesellschaften	2.512	2.519	–7
Projektentwicklungsgesellschaften	1.017	1.017	0
Eigener Bestand	**98.822**	**96.700**	**2.122**
davon Wohnungen	74.591	73.484	1.107
davon sonstiger Bestand	24.231	23.216	1.015
davon durch Dritte verwaltet	792	1.376	–584

Mietenentwicklung

Per Stichtag 31. Dezember 2022 lag die Wohnungsmiete bei 6,43 € je Quadratmeter (31. Dezember 2020: 6,32 € je Quadratmeter). Die jahresdurchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter haben sich im Konzern gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Nettokaltmiete	2022	2021	Veränderung	
	€/m²	€/m²	absolut	in %
Gewobag	6,53	6,42	0,11	1,7
Gewobag PB	6,16	6,08	0,08	1,3
Gewobag WB	6,18	6,10	0,08	1,2
Gewobag EB	6,26	6,18	0,08	1,3
WIR-Fonds	6,56	6,47	0,09	1,5
KG-Fonds	6,70	6,61	0,09	1,4
Gewobag KA	8,04	7,59	0,45	6,0
Konzern	**6,39**	**6,29**	**0,10**	**1,6**

Die höhere Stichtagsmiete zum Jahresende resultiert im Wesentlichen aus der Neubauvermietung sowie aus durchgeführten Mietanpassungen nach § 558 BGB, § 559 BGB und WoBindG.

Preisfreier Bestand

Aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Berlin wurde mit dem Senatsbeschluss vom 1. Juni 2021 „Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen" von der Berliner Landesregierung entschieden, dass Mieterhöhungen durchgeführt werden können. Gemäß Senatsbeschluss werden Mieterhöhungen auf maximal ein Prozent jährlich beschränkt (Mietendimmer), sofern die Wohnung den Regelungen des „Mietendeckels" unterlag. Diese Mieterhöhungen wurden nach Ende des Coronamietenstopps ab Januar 2022 mit Wirksamkeit zum 1. April 2022 versandt.

Außerdem erhielten MieterInnen in frei finanzierten Wohnungen eine Mietanpassung zum 1. März 2022, in deren Rahmen deren Miete im November 2020 nach MietenWoG gesenkt wurde. Diese Rückführung der Miete durfte ab Januar 2022 (Mietwirksamkeit ab 1. März 2022) in Schritten von 2,5 Prozent jährlich durchgeführt werden.

Im November 2022 wurde erneut ein Mietenstopp für Anpassungen der Grundmiete mit Wirksamkeit ab 1. November 2022 initiiert. Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 21. Dezember 2022 und der dritten Ergänzungsvereinbarung der KoopV vom 20. Dezember 2022 gilt dieser Mietenstopp für Mietanpassungen mit Wirksamkeit bis 31. Dezember 2023.

Im Geschäftsjahr wurden 64,88 Prozent der Wohnungen an WBS-Berechtigte vermietet (Soll: 63 Prozent). 34,10 Prozent aller an WBS-Berechtigte neu vermieteten Wohnungen wurden an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet (Soll: 25 Prozent).

Preisgebundener Bestand

Mietanpassungen für den öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbau wurden nach Ende des Coronamietenstopps ab Januar 2022 mit Wirksamkeit ab 1. Februar 2022 versandt. Der im Oktober 2022 ausgesprochene Mietenstopp für Anpassungen der Grundmiete mit Wirksamkeit ab 1. November 2022 gilt auch für den preisgebundenen Bestand.

Leerstand

Im Konzern sank der stichtagsbezogene Leerstand im eigenen Wohnungsbestand (inklusive Beteiligungen und eigener Einheiten in Drittverwaltung) zum 31. Dezember 2022 auf 1.676 Wohnungen (Vorjahr: 1.881 Wohnungen). Die Leerstandsquote beträgt rund 2,2 Prozent (Vorjahr 2,6 Prozent). Davon befinden sich 0,5 Prozent / 406 Wohnungen (Vorjahr: 0,8 Prozent / 616 Wohnungen) in der Vermarktung. Begründet ist der Wohnungsleerstand vorrangig durch die notwendigerweise leer stehenden Objekte im Rahmen von Modernisierungsarbeiten (725 Wohnungen), die umfassenden Sanierungsarbeiten bei asbestbetroffenen Wohnungen im unbewohnten Zustand (168 Wohnungen) sowie Initialleerstand bei Neubauobjekten (244 Wohnungen).

Erlösschmälerungen

Die durch Leerstände sowie alle Arten von wohnungsbezogenen Mietminderungen verursachten Erlösschmälerungen (Miete und Betriebskosten) sanken 2022 vor allem aufgrund geringerer Leerstände und Mietverzichte insgesamt auf rund 24,5 Mio. € (Vorjahr: 25,8 Mio. €).

Mietforderungen

Am 31. Dezember 2022 beliefen sich die Mietforderungen vor Wertberichtigungen im Konzern auf rund 7,1 Mio. € (Vorjahr: 7,0 Mio. €). Wertberichtigt bzw. abgeschrieben wurden 2022 rund 2,5 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €). In Bezug auf die Sollmieten betrugen die Mietforderungsausfälle 0,6 Prozent (Vorjahr: 0,7 Prozent) und lagen somit deutlich unter dem kalkulatorischen Mietausfallwagnis von 2,0 Prozent.

Fluktuation

Im Konzern sank die Fluktuationsquote (2022: 4,7 Prozent; 2021: 5,2 Prozent) und entspricht damit der Prognose. Die Kündigungen sanken auf 3.519 Fälle (Vorjahr: 3.830 Fälle) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,81 €/m^2 (Vorjahr: 6,86 €/m^2). Dem standen Neuvermietungen von 4.782 Wohnungen (Vorjahr: 4.689 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,41 €/m^2 (Vorjahr: 7,46 €/m^2) gegenüber.

Ankaufsaktivitäten

Ankauf

Die im Berichtszeitraum erfolgten Zukäufe verteilen sich auf die Konzerngesellschaften:

Ankäufe mit Nutzen-/Lastenwechsel	Wohnungen	Gewerbe	Garagen, Sonstiges
Gewobag	93	10	41
Gesamt	**93**	**10**	**41**

In zwei Transaktionen wurden insgesamt 93 Wohnungen in Charlottenburg und Prenzlauer Berg erworben.

Bautätigkeit

Der Gewobag-Konzern hat im Berichtsjahr durchschnittlich 33,17 €/m² in Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung investiert. Einige Bauleistungen, insbesondere im investiven Bereich, verschieben sich in das Folgejahr, weshalb der Planwert von rund 39,00 €/m² unterschritten wurde. In den nächsten fünf Jahren sollen die Investitionen in den Bestand über 40 €/m² liegen. Die aufwandswirksamen Maßnahmen beinhalten 28,7 Mio. € für die Objektsanierung inklusive Asbestbeseitigung.

Die Aktivitäten zur Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands wurden in Ergänzung der laufenden/geplanten Instandhaltung portfolioorientiert planmäßig fortgesetzt. Der Fokus der Bautätigkeit lag im Berichtszeitraum weiterhin auf der Vorbereitung und Realisierung umfangreicher energetischer Sanierungen in größeren Wohnkomplexen, der fortführenden Planung und Realisierung weiterer Neubauvorhaben sowie umfassenden Modernisierungsmaßnahmen in bisher unsanierten Altbauten.

Im Jahr 2022 konnte die Modernisierung der gründerzeitlichen Wohnanlagen in der Gaudystraße 18 und der Schönhauser Allee 102 abgeschlossen und die umfassenden Sanierungs- und Umbauarbeiten an der Remise in der Prinzenallee 52 konnten beendet werden.

Planmäßig gestartet sind im Jahr 2022 unter anderem die Bauarbeiten zur komplexen Modernisierung mit Dachgeschossausbau in der Danziger Straße 19, die Sanierungs- und Umbauarbeiten mit Dachaufstockung zum Wohn!Aktiv-Haus im Eiserfelder Ring 9 sowie die Arbeiten zur Modernisierung und Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes Hohenstaufenstraße 69.

Im Wohnquartier Buckower Höfe (Ringslebenstraße) mit insgesamt rund 1.000 Wohnungen wurde 2022 im Rahmen des ersten Teilprojekts „Westfeld" die Modernisierung von weiteren 80 Bestandswohnungen und der Neubau von weiteren 17 Dachgeschosswohnungen fertiggestellt.

Im Jahr 2023 beginnt die Bautätigkeit im Rahmen des zweiten Teilprojekts „Ostfeld" des Wohnquartiers Buckower Höfe (Ringslebenstraße).

In der Wörtherstraße 11 und der Schönhauser Allee 41 werden 2023 ebenfalls die Sanierungsarbeiten beginnen.

Neubau

Die Neubautätigkeiten im Jahr 2022 verteilen sich auf die folgenden Konzerngesellschaften:

Neubau fertiggestellt bzw. in Realisierung	Wohnungen	Gewerbe	Garagen, Sonstiges
Gewobag	1.355	58	804
Gewobag PB	27	1	0
Gewobag WB	226	5	0
6027 ZS Landsberger Allee	416	9	172
6031 Allee der Kosmonauten	153	1	0
Gesamt	**2.177**	**74**	**976**

Von den 2.177 Wohnungen werden 1.127 Wohnungen mit Mietpreisbindung vermietet. Im Jahr 2022 erfolgte der Baubeginn für 613 Wohnungen in den Berliner Bezirken Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Spandau.

Von den 1.557 im Jahr 2021 im Bau befindlichen Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 2022 1.009 Wohnungen und damit 235 Wohnungen mehr als angedacht fertiggestellt. 317 Wohnungen entstanden im Rahmen des Projekts Rhinstraße in Lichtenberg, 531 Wohnungen im Quartier Waterkant in Spandau und 141 Wohnungen im Wohnpark Mariendorf in Tempelhof-Schöneberg. Weitere 17 Wohnungen entstanden durch Dachaufstockung in Berlin Neukölln und Pankow.

Im Berichtsjahr befinden sich 1.168 Wohnungen im Bau. Davon wird für 550 Wohnungen die Fertigstellung im Jahr 2023 erwartet. Die restlichen im Bau befindlichen Wohnungen werden voraussichtlich in den Jahren 2024 und 2025 fertiggestellt.

Das Land Berlin bringt im Rahmen seiner Liegenschaftspolitik Grundstücke als Sachwerteinlage in die Gewobag ein. Beim geplanten Wohnungsneubau auf den eingebrachten Grundstücken werden mietenpolitische Verpflichtungen berücksichtigt, die mit der Einbringung verbunden sind. In den Jahren 2015 bis 2021 wurden 28 Einbringungsgrundstücke für Wohnungsbau übertragen, auf denen die Gewobag einen wichtigen Teil ihres Wohnungsneubauprogramms realisiert hat bzw. realisieren wird. 2022 wurden keine weiteren Grundstücke vom Land Berlin eingebracht.

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

Mio. €	2022	2021	Veränderung
Gewobag	155,3	218,1	–62,8
Gewobag PB	25,8	19,2	6,6
Gewobag WB	85,7	56,3	29,4
Gewobag EB	0,3	0,6	–0,3
Gewobag ED	3,2	10,9	–7,7
Fondsgesellschaften	3,8	1,9	1,9
Projektentwicklungsgesellschaften	91,6	54,3	37,3
Summe	**365,7**	**361,3**	**4,4**
davon Neubau	130,7	172,4	–41,7
davon Grundstückserwerb Neubau	68,8	41,0	27,8
davon Modernisierung aktiviert	54,5	49,0	5,5
davon Instandhaltung	111,8	98,9	12,9

Beteiligungen

Gewobag WB

Die Gewobag WB zählt zu den drei großen bestandshaltenden Gesellschaften des Gewobag-Konzerns. 90,1 Prozent der Anteile an der Gewobag WB hält die Gewobag. Minderheitsgesellschafterin ist die BERLETAS. Die Gewobag WB ist Eigentümerin von 18.831 Wohnungen (Vorjahr: 18.813 Wohnungen). Der Bestand befindet sich überwiegend in den westlichen Stadtbezirken Berlins.

Zudem hält die Gewobag WB Anteile an wohnungsbestandshaltenden Immobilienfonds. Bis 2017 konnte die Gewobag WB acht Fondsgesellschaften im Wege der gesellschaftsrechtlichen Anwachsung übernehmen. Per 31. Dezember 2022 hält die Gewobag WB noch 99,29 Prozent der Anteile am WIR-Fonds 7 Grundstücksgesellschaft „Falkenseer Chaussee" GbR und 99,87 Prozent der Anteile am WIR-Fonds 9 Grundstücksgesellschaft „Nelly-Sachs-Park" GbR. Zudem konnte die Gewobag WB (als geschäftsführende Kommanditistin) im Geschäftsjahr weitere Anteile an der Pallasseum Wohnbauten GmbH & Co. KG erwerben und hält per 31. Dezember 2022 etwa 91,99 Prozent. Weiterhin hält sie 98,31 bis 99,98 Prozent der Anteile an sechs weiteren erbbauberechtigten KG-Fondsgesellschaften, bei denen sie auch Eigentümerin des Stammgrundstücks ist. Die Geschäftsbesorgung dieser KG-Fonds erfolgt bis zur geplanten vollständigen Übernahme der Anteile weiterhin durch die AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH.

Gewobag PB

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

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

Gewobag EB

Die Gewobag EB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag. Sie verfügt über 408 eigene Wohnungen und unterstützt die Gewobag bei der Umsetzung ihrer Wachstumsziele.

Im Auftrag der Gewobag betreut sie den Ankauf sowohl von Bestandswohnungen als auch von Projektentwicklungen als Forward Deals oder im Beteiligungsmodell. Ihre Aufgaben im Transaktionsprozess umfassen die Akquisition, die Betreuung der Due Diligence sowie das Vertragsmanagement während der Realisierung von Projektentwicklungen bis zur Übergabe der angekauften bzw. neu gebauten Wohnungen in den Bestand der Gewobag.

Gewobag ED

Die Gewobag ED ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag. Sie ist als Serviceanbieterin für Energiedienstleistungen des Gewobag-Konzerns und insbesondere für die Wärmeversorgung der zentral und dezentral beheizten Quartiere zuständig. Die Gesellschaft managt und optimiert den Betrieb der Wärmeanlagen. Datenmanagement und Monitoring werden dabei zukünftig Schwerpunktthemen sein. Der Energieeinkauf steht unter der Prämisse der Versorgungssicherheit und der Reduzierung klimaschädlicher Emissionen.

Die Gewobag ED wird zukünftig eine wichtige Rolle bei der Umsetzung der Klimastrategie des Konzerns einnehmen. Nachhaltige Energiekonzepte unter Einbeziehung erneuerbarer Energien werden zukünftig ein wesentlicher Schwerpunkt sein. Wichtig ist dabei, die bereits eingesetzten KWK-Anlagen (KWK = Kraft-Wärme-Kopplung) und sonstige EE-Anlagen (EE = erneuerbare Energien) sinnvoll in Zukunftskonzepte einzubinden.

Der verstärkte Einsatz von Photovoltaikanlagen in den Liegenschaften der Gewobag durch die Gewobag ED wird unter anderem ein wesentlicher Treiber bei der Umsetzung der Energiewende sein.

Die Gewobag ED unterstützt die Entwicklung hin zum intelligenten Wohnen auch über das Thema Messdienstleistungen (Sub-Metering) hinaus, eine Erweiterung des Geschäftsfeldes, mit dem Ziel einer automatisierten Datenerfassung und -übertragung. Ein nächster Schritt auf dem Weg der Digitalisierung des Konzerns ist die Umsetzung der Multimediastrategie durch die Gewobag ED. Damit werden die infrastrukturellen Voraussetzungen für zukünftige digitale Prozesse und Dienstleistungen geschaffen.

Im Bereich Mobilität unterstützt die ED den Konzern beim Aufbau und Betrieb der Ladeinfrastruktur (LIS).

Gewobag ID

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

Die Gesellschaft hält zwei Beteiligungen an PropTechs. An der Immomio GmbH hält die Gewobag ID 4,7 Prozent der Anteile sowie 6,9 Prozent an der KUGU Home GmbH.

Zudem hat die Gewobag ID Aktivitäten mit zwei neuen Geschäftskonzepten aufgenommen:

Die Gewobag Vorteilswelt ist eine in die Service-App und in den digitalen Vermietungsprozess integrierte Plattform für Angebote und Rabatte ausgewählter Kooperationspartner.

Der „Gewobag Lagerraum" ist ein Gewobag-eigenes Selfstorage-Angebot in unseren Quartieren. Auswahl, Reservierung und Bezahlung der Lagerabteile funktionieren komplett digital und komfortabel. Auch der Zugang zum Standort und zu den jeweiligen Lagerabteilen erfolgt dank unserer Smart-Locks bequem und einfach per Smartphone.

Gewobag MB

Die Gewobag MB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag und als integrierte Serviceanbieterin für die Gesellschaften des Gewobag-Konzerns tätig. Zu ihren Servicebereichen gehören der MieterInnen-Service (Vermietungsservice, MietschuldnerInnen-Beratung) und die Sozialberatung in enger Zusammenarbeit mit dem Bestands- und Asset-Management.

Im Kalenderjahr 2022 wurden durch den Vermietungsservice unter anderem annähernd 4.350 (Vorjahr: 4.250) Wohnungsmietverträge vermittelt, im Bereich der MietschuldnerInnen-Beratung mehr als 9.100 (Vorjahr: 8.100) Aufträge erfolgreich bearbeitet.

Gewobag VB

Die Gewobag VB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag, deren Kerngeschäft in der Fremdverwaltung von Miethäusern und Wohnungseigentümergemeinschaften liegt und die Bewirtschaftung von Miet- und Eigentumswohnungen umfasst. Diese Leistungen übernimmt die Gesellschaft für rund 4.000 Vertragseinheiten des Gewobag-Konzerns, die Teil von Wohnungseigentümergemeinschaften bzw. geschlossenen Immobilienfonds sind. Darüber hinaus verwaltet die Gewobag VB rund 9.600 Einheiten von Dritten.

TREUCONSULT

Die TREUCONSULT ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag, zu deren Kerngeschäft die Geschäftsführung und Geschäftsbesorgung für Kommanditgesellschaften zählt. Die Konzerngesellschaften Gewobag und Gewobag WB halten Anteile an diversen geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform der GmbH & Co. KG. Die TREUCONSULT fungiert in den folgenden Gesellschaften als Geschäftsführerin und als persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ohne Beteiligung am Kapital der jeweiligen Fondsgesellschaften:

- BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG
- Gewobag KA GmbH & Co. KG
- Gewobag RS GmbH & Co. KG
- Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG
- Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG
- Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG
- Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG
- Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG
- Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG
- Bülowstraße 12 GmbH & Co. KG
- Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG

Bei der Pallasseum Wohnbauten GmbH & Co. KG nimmt die TREUCONSULT nur die Rolle der persönlich haftenden Gesellschafterin (Komplementärin) wahr.

Gewobag KA

Die Gewobag hält 94,7 Prozent der Anteile an der bestandshaltenden Gesellschaft Gewobag KA GmbH & Co. KG und führt deren Geschäftsbesorgung durch. Die Gewobag KA hat mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIM) einen Generalmietvertrag zur Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete bis zum 31. Dezember 2022 geschlossen, der nunmehr ausgelaufen ist. Mittelfristig ist geplant, das Grundstück zu einem Neubauquartier zu entwickeln. Die TREUCONSULT ist Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital).

BERLETAS

Die Geschäftstätigkeit der BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG beschränkt sich auf den Erwerb, das Halten, das Verwalten und die Veräußerung von Gesellschaftsbeteiligungen. Die Geschäftsführung erfolgt durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die TREUCONSULT. Die Kommanditistinnen der Gesellschaft sind mit 51,52 Prozent die Stiftung Berliner Leben und mit 48,48 Prozent die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin.

Die BERLETAS hält Beteiligungen an den Konzerngesellschaften Gewobag WB in Höhe von 9,94 Prozent und Gewobag PB in Höhe von 1,1 Prozent.

Projektentwicklungsbeteiligungen

Bei den im Folgenden aufgeführten Projektentwicklungsgesellschaften handelt es sich um Zweckgesellschaften und Tochterunternehmen, die im Konzernabschluss der Gewobag konsolidiert werden. Die Gewobag hat Einfluss auf diese Gesellschaften durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den Projektpartnern, in denen der jeweilige Projektablauf skizziert ist, durch die Übernahme maßgeblicher Finanzierungsanteile sowie durch eine Kaufoption auf die Beteiligung des jeweiligen Mitgesellschafters.

Projektgesellschaft	Beteiligungen	Geplante Nutzungsart sowie Wohnfläche oder Nutzfläche in m²	Status Baurecht	Bautenstand in %	Geplante Gesamt-fertigstellung
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	40 Prozent Gewobag AG 60 Prozent Notos Vermögens-verwaltung 4. GmbH	Wohnen: circa 17.200	B-Plan vorhanden	3	2026
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH*	40 Prozent Gewobag AG 60 Prozent RIAS Entwicklungs-gesellschaft mbH	Wohnen: circa 22.000 Gewerbe: circa 3.000	B-Plan in Aufstellung	0	2028
OIB / Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG OIB / Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH	40 Prozent Gewobag AG 60 Prozent OIB Projekt 31 GmbH & Co. KG	Wohnen: circa 70.500 Gewerbe: circa 47.000	B-Plan in Aufstellung	0	2027
ZS Gewobag Projekt-entwicklung Hohensaatener Straße GmbH	40 Prozent Gewobag AG 60 Prozent ZS Beteiligungs GmbH	Flächen Wohnen und Gewerbe in Abstimmung mit dem Bezirk (Widerspruchsverfahren)	Baurecht nach § 34 BauGB	0	2027
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücks-entwicklungs-UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	40 Prozent Gewobag AG 60 Prozent ZS Beteiligungs GmbH	Wohnen: circa 66.200 Gewerbe: circa 5.500	B-Plan vorhanden	3	2025
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	40 Prozent Gewobag AG 60 Prozent Notos Vermögens-verwaltung 6. GmbH	Wohnen: circa 10.500	B-Plan erforderlich	0	2028
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG	40 Prozent Gewobag AG 60 Prozent Interhomes AG	Wohnen: circa 14.400	B-Plan in Aufstellung	0	2025
Gewobag RS GmbH & Co. KG	94,9 Prozent Gewobag AG 5,1 Prozent BBH Immobilien GmbH & Co. KG	Wohnen: 20.212 Gewerbe: 1.163	Baurecht nach § 34 BauGB	100	2022
Kronberg/Gewobag Grundstücks-entwicklungs-gesellschaft mbH	40 Prozent Gewobag AG	Seelenbinderstraße Wohnen: circa 17.300 Gewerbe: circa 1.300 Hödurstraße Wohnen: circa 45.000	B-Plan in Aufstellung	0	Seelenbinder-straße: 2026 Hödurstraße: 2027

Projektgesellschaft	Beteiligungen	Geplante Nutzungsart sowie Wohnfläche oder Nutzfläche in m	Status Baurecht	Bautenstand in %	Geplante Gesamt-fertigstellung
Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	40 Prozent Gewobag AG 60 Prozent Treucon Grundbesitz GmbH	Wohnen: circa 142.000 Gewerbe: circa 22.500	B-Plan erforderlich	0	2029
ZS Gewobag Projekt-entwicklung Wendenschloßstraße GmbH	89,9 Prozent Gewobag AG 10,1 Prozent ZS Beteiligungs GmbH	Wohnen: 19.228 Gewerbe: 29.410	B-Plan vorhanden	0	2025
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	40 Prozent Gewobag AG 60 Prozent BBH Immobilien GmbH & Co. KG	Wohnen: 6.915	Baurecht nach § 34 BauGB	0	2026
BLB Projekt 8 S.à r.l. (zukünftig: OIB/Gewobag Tal Center Grundstücks-entwicklungs-gesellschaft mbH)	40 Prozent Gewobag AG 60 Prozent OIB Projekt 25 GmbH & Co. KG	Wohnen: circa 22.000 Gewerbe: circa 27.000	B-Plan erforderlich	0	2027

*(RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm Zweite GmbH ist mit Stichtag 1.01.2022 auf die RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH verschmolzen)

Zudem ist die Gewobag an acht weiteren wohnungsbestandshaltenden Immobilienfonds jeweils mit über 20 Prozent beteiligt und konnte per 1. Januar 2023 weitere Anteile an diesen erwerben.

Vermögenslage

	31.12.2022		31.12.2021	
Aktiva	in T €	in %	in T €	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.968.392	97,3	12.611.533	96,1
Sonstige langfristige Vermögenswerte	146.556	1,1	153.075	1,2
Langfristige Vermögenswerte	**13.114.948**	**98,4**	**12.764.608**	**97,2**
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	34.007	0,3	28.034	0,2
Flüssige Mittel	184.303	1,4	335.822	2,6
Kurzfristige Vermögenswerte	**218.311**	**1,6**	**363.855**	**2,8**
Konzern-Bilanzsumme	**13.333.258**	**100,0**	**13.128.463**	**100,0**
Passiva				
Eigenkapital	**6.273.139**	**47,0**	**6.128.336**	**46,7**
Finanzverbindlichkeiten	4.099.724	30,7	4.010.608	30,5
Unternehmensanleihen	493.770	3,7	492.382	3,8
Verbindlichkeiten aus Leasing	105.809	0,8	106.633	0,8
Langfristige Rückstellungen	21.953	0,2	29.543	0,2
Sonstige langfristige Schulden	17.367	0,1	43.584	0,3
Passive latente Steuern	1.709.616	12,8	1.650.858	12,6
Langfristige Schulden	**6.448.238**	**48,4**	**6.333.609**	**48,2**
Finanzverbindlichkeiten	513.423	3,9	544.858	4,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	4.408	0,0	4.272	0,0
Sonstige kurzfristige Schulden	84.446	0,6	107.504	0,8
Steuerschulden	9.604	0,1	9.885	0,1
Kurzfristige Schulden	**611.881**	**4,6**	**666.518**	**5,1**
Konzern-Bilanzsumme	**13.333.258**	**100,0**	**13.128.463**	**100,0**

Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert insbesondere aus Zugängen durch Ankäufe und Neubauten.

Die sonstigen kurz- und langfristigen Vermögenswerte reduzierten sich insgesamt um 0,5 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr.

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus dem Konzern-Gesamtergebnis von 136,2 Mio. € (Vorjahr: 690,0 Mio. €). Die Erhöhung der Kapitalrücklage um 1,6 Mio. € (Vorjahr: 15,4 Mio. €) resultiert aus Zuschüssen des Landes Berlin. Die Eigenkapitalquote (IFRS) verbesserte sich auf 47,0 Prozent (Vorjahr: 46,7 Prozent).

Die Modernisierungen und Instandsetzungen sowie der Neubau wurden teilweise mit Fördermitteldarlehen der IBB und der KfW finanziert. Zusätzlich wurden Kapitalmarktdarlehen sowie kurzfristige Finanzierungen eingesetzt, auch für Ankäufe und die Portfoliooptimierung. Schuldscheine bzw. Anleihen wurden 2022 nicht emittiert.

Den Fremdmittelzugängen von 496,3 Mio. € stehen planmäßige und außerplanmäßige Darlehensrückzahlungen von 427,0 Mio. € sowie gewährte Tilgungszuschüsse von 12,0 Mio. € gegenüber.

Die langfristigen Rückstellungen entfallen vollständig auf unmittelbare und mittelbare Pensionsverpflichtungen. Diese sind im Jahresvergleich insbesondere durch veränderte Diskontierungszinssätze gesunken, die aus der Marktzinssatzentwicklung abgeleitet werden können.

Die Abnahme der sonstigen langfristigen Schulden resultiert insbesondere aus der vollständigen Ablösung der derivativen Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung (Zinsswaps). Der negative Marktwert betrug per 31. Dezember 2021 in Summe 26,1 Mio. €. Zum Zeitpunkt der Auflösung erfolgte eine Neubewertung der Zinsswaps. Aufgrund der Marktwertentwicklung ergab sich ein negativer Marktwert von 3,9 Mio. €, der an die Bank als Auflösungsgebühr gezahlt wurde.

Der Rückgang der sonstigen kurzfristigen Schulden resultiert überwiegend aus fällig gewordenen passivisch abgegrenzten Kaufpreiszahlungen von 22,7 Mio. €.

Finanzierungsaktivitäten

Die Gewobag weist branchenüblich einen sehr hohen Fremdkapitalanteil aus. Die daraus resultierende Zinsbelastung wird sich künftig durch die erhöhten Finanzierungskosten und die steigenden Finanzverbindlichkeiten erhöhen.

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 (Verbesserung um eine Note), S&P mit A und Fitch mit AA– (Verbesserung um zwei Noten) ein.

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

Unbesicherte Finanzinstrumente

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

Die Gewobag hat 2021 ihre Finanzierungsbasis weiter verbreitert und erstmals eine Anleihe über 500 Mio. € mit einer Laufzeit von sechs Jahren emittiert. Für die Allokation des Anleiheerlöses sowie den Wirkungsbericht wurde ein „Social Bond Reporting 2021" erstellt. Auf Basis des betreffenden Anleiherahmenprogramms von 5.000 Mio. € können künftig weitere (soziale) Anleihen emittiert werden.

Die erfolgreiche Geschäftsbeziehung zur Europäischen Investitionsbank (EIB) soll 2023 weiter ausgebaut werden, um insbesondere den Neubau mitzufinanzieren. Zusätzlich plant die Gewobag, die seit längerer Zeit laufenden Gespräche mit der Council of Europe Bank (CEB) 2023 abzuschließen, und beabsichtigt, auch dort Finanzierungen aufzunehmen.

Schuldverschreibungen und Anleihe sind endfällig gestaltet. Dies trägt dazu bei, den Durchschnittstilgungssatz des Konzerns auf einem moderaten Niveau zu halten (2022: 2,08 Prozent; Vorjahr: 1,98 Prozent), solange die hoch investive Phase läuft.

Derivative Finanzinstrumente

Die im Jahr 2021 mit einem Nominalwert von 121 Mio. € bestehenden derivativen Finanzinstrumente des Gewobag-Konzerns in Form von vier Zinsswaps (Marktwert per 31.12.2021: –26,2 Mio. €) wurden 2022 aufgrund der Marktwertentwicklung zu einem Ausgleichsbetrag von –3,9 Mio. € vollständig aufgelöst. Die betreffenden vier variablen Darlehen als Grundgeschäfte wurden ebenfalls 2022 abgelöst. Per 31. Dezember 2022 sind daher keine derivativen Finanzierungsinstrumente mehr vorhanden.

Darlehensmanagement

Die Finanzaufwendungen (IFRS) des Gewobag-Konzerns reduzierten sich im Berichtsjahr auf 70,4 Mio. € (Vorjahr: 79,5 Mio. €).

Der Durchschnittszinssatz für den Gewobag-Konzern sank 2022 weiter auf 1,37 Prozent (Vorjahr: 1,49 Prozent).

Im Rahmen der laufenden Analyse und Optimierung des Kreditportfolios wurden abermals zahlreiche Darlehensablösungen, insbesondere durch Verwendung des Anleiheerlöses des Vorjahres, vorgenommen. Dadurch konnten die Anzahl der Kredite und die Zinsbelastung nochmals reduziert werden.

Kurzfristige Liquidität

Der Gewobag-Konzern nutzt kurzfristige Finanzierungsmittel zur Liquiditätssteuerung und Senkung des Zinsaufwands. Bei zwei Kreditinstituten bestehen eingeräumte Kreditrahmen von jeweils 40 Mio. €. Diese wurden zum Bilanzstichtag nur teilweise für Bürgschaften in Anspruch genommen (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 war. Ein weiterer Bürgschaftsrahmen bei einem anderen Kreditinstitut in Höhe von 50 Mio. € war per 31. Dezember 2022 in Höhe von 5,8 Mio. € in Anspruch genommen.

Der bestehende Kreditrahmenvertrag mit einem Kreditinstitut über eine revolvierende Kreditlinie über 200 Mio. € hat eine Laufzeit bis Ende 2024 und ist aktuell nicht in Anspruch genommen. Zusätzlich wurde ein Ende 2021 aufgenommener Kreditvertrag über 200 Mio. € um drei Jahre bis Ende 2025 verlängert und war per 31. Dezember 2022 in voller Höhe 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. Per 31. Dezember 2022 war 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 CPs 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. €.

Fazit – Gesamtbeurteilung des Geschäftsverlaufs und der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 lag die jahresdurchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen im Konzern bei 6,39 € je Quadratmeter und damit im Rahmen der Erwartungen. Die Leerstandsquote entspricht mit 2,2 Prozent der Prognose.

Das EBITDA (IFRS) 2022 ist im Vorjahresvergleich leicht um 1,7 Mio. € gesunken und beträgt 221,7 Mio. €.

Da das Konzernergebnis bei einem Zugang von Objekten ebenfalls steigt, haben sowohl der Ankauf als auch der Neubau 2022 keine relevanten Auswirkungen auf den Zinsdeckungsgrad. Grundsätzlich erhöhen steigende Kreditverbindlichkeiten den Zinsaufwand. Die Kreditportfoliooptimierung trug 2022 jedoch erneut dazu bei, die Durchschnittsverzinsung des Bestands an Finanzierungsverbindlichkeiten am Jahresende im Vergleich zu 2021 von 1,49 Prozent auf 1,37 Prozent zu senken.

Chancen und Risiken

Risikomanagementsystem

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

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

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

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

Der Gewobag-Konzern hat 2022 ein Projekt zur Weiterentwicklung des konzernweiten Internen Kontrollsystems (IKS) initiiert. Wesentliche Elemente des IKS sind unter anderem Prozessvorgaben und deren Überwachung, das Vier-Augen-Prinzip, manuelle Stichprobenkontrollen und Bilanzierungsrichtlinien. Zudem unterliegt die mittelfristige Wirtschaftsplanung des Konzerns einem laufenden Controlling und Berichtswesen. Es erfolgen eine regelmäßige Berichterstattung über den Gang der Geschäfte sowie Plan-Ist-Vergleiche, die dem Gesellschafter, Aufsichtsrat, Vorstand und weiteren EntscheidungsträgerInnen im Konzern zur Verfügung gestellt werden.

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

Gesamteinschätzung der Risiken

Da grundsätzlich nicht alle Risiken vermeidbar sind, erfolgt im Rahmen des RMS eine aktive Risikosteuerung. Für erkannte Risiken wurden dort, wo erforderlich und möglich, Maßnahmen zur Minderung der potenziellen Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit getroffen. Für die Risikoaggregation wurde der Eintritt der Top-10-Nettorisiken für 2023 und 2024 simuliert und deren Auswirkungen auf die Steuerungskennzahlen (LTV und ISCR) für Risikostrategie (Risikotoleranz) und Risikotragfähigkeit ermittelt.

Die festgelegten Grenzwerte für den LTV werden in der Simulation eingehalten. Die Grenzwerte des ISCR für die Risikotoleranz werden in den oberen Konfidenzniveaus jedoch leicht verfehlt. Es erfolgt ein engmaschiges Monitoring der Entwicklung des ISCR im Hinblick auf die Grenzwerte, um den Erhalt des Investment-Grades auf A-Level sicherzustellen.

Das Risikodeckungspotenzial ist für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 insgesamt ausreichend bemessen und die Risikotragfähigkeit nicht gefährdet. Eine Bestandsgefährdung ist im höchsten Maße unwahrscheinlich, was sich auch in den Ratingergebnissen der Gewobag widerspiegelt.

Allgemeine Risiken

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

Marktrisiken

Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage können sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken. Konjunkturprognosen gehen derzeit auseinander. Die Annahmen reichen von einem abnehmenden Wachstum über Stagflation bis hin zu einer milden Rezession. Insbesondere am Wohnimmobilienmarkt waren nach dem jahrelangen Aufwärtstrend 2022 erstmals sinkende Preise und Transaktionsvolumen aufgrund des gestiegenen Zinsdrucks zu verzeichnen. Es besteht das Risiko, dass sich sinkende Vervielfältiger bei Transaktionen ebenfalls auf die Bewertung von Bestandsimmobilien auswirken. Demgegenüber haben sich jedoch die Wohnungsmieten in Städten deutlich stärker entwickelt als die Kaufpreise, womit sich der Trend aus den Vorjahren umgekehrt und sich somit die Gefahr einer Preisblase verringert hat.

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

Als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen wird die Ertragslage durch verschiedene politische und regulatorische Vorgaben beeinflusst. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die strikte Begrenzung der Mietenentwicklung bei gleichzeitigem Anstieg des Investitionsbedarfs für die Themen Asbest, Klima und Energie. Zusätzlich sind weiterhin Neubauinvestitionen zur Erweiterung des Wohnungsbestands vorgesehen. Voraussetzung hierfür ist zukünftig eine an der Kostenentwicklung orientierte Mietenpolitik des Landes.

Finanzrisiken

Branchen- und investitionsbedingt ist das Fremdmittelvolumen sehr hoch, wodurch Finanzrisiken besonderer Beachtung bedürfen. Das Kreditportfolio wird laufend im Hinblick auf Struktur und Konditionen analysiert und optimiert. Hinsichtlich der Neu- bzw. Refinanzierungsnotwendigkeiten im Planungszeitraum erfolgt regelmäßig ein Abgleich mit den mittel- und langfristigen Erfolgs-, Bau- und Finanzplanungen. Liquiditätsrisiken werden durch ein zentrales Konzern-Cash-Management und das Vorhalten von Liquiditätsreserven minimiert. Weiterhin können kurzfristige Finanzierungen im Rahmen des CP-Programms abgerufen und bestehende Kreditrahmenverträge in Anspruch genommen werden. Bedeutende Risiken für das positive Ratingniveau werden angesichts des komfortablen LTV derzeit nicht gesehen. Die Ratings wurden 2022 mindestens bestätigt und sollen weiter gehalten werden. Im Rahmen der wertorientierten Unternehmensführung erfolgen ein laufendes Monitoring und eine aktive Kennzahlensteuerung.

Objektrisiken

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

Unternehmens- und Betriebsrisiken

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

Um dem Risiko fehlender Fach- und Führungskräfte zu begegnen, sind zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität und der MitarbeiterInnen-Bindung etabliert. Neben einer fairen Vergütung stehen moderne Arbeitsplätze, flexible Arbeitszeiten und mobiles Arbeiten, ein umfassendes Aus- und Weiterbildungsprogramm sowie viele zusätzliche Leistungsangebote zur Verfügung. Im Gewobag-Konzern werden Gesundheit, Chancengleichheit und Vielfalt gefördert.

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

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

Spezielle Einzelrisiken

Im Weiteren werden die konkret ermittelten bedeutendsten 10 Nettorisiken für die Jahre 2023 und 2024 und die zugehörigen Steuerungsmaßnahmen dargestellt. Die potenziellen Schadenshöhen werden entsprechend den antizipierten Eintrittswahrscheinlichkeiten gewichtet und so Erwartungswerte ermittelt. Die Erwartungswerte der hier ausgewiesenen Einzelrisiken liegen zwischen 10,5 Mio. € und 1,6 Mio. €. Die Darstellung erfolgt in absteigender Reihenfolge der Erwartungswerte. Insbesondere die Top 5 dieser Einzelrisiken haben aus Sicht des Vorstands eine hohe Bedeutung für die Gewobag, jedoch werden daraus noch keine wesentlichen Einflüsse auf die Einhaltung der kurzfristigen Prognosen für 2023 erwartet.

Der ReferentInnen-Entwurf zur **Novelle der Gefahrstoffverordnung** birgt erhebliche Kosten- und Prozessrisiken, insbesondere aufgrund des vorgesehenen pauschalen Asbestverdachts für alle Gebäude, deren Bau vor dem 31. Oktober 1993 begonnen wurde. Bereits jetzt erfolgt eine sukzessive Schadstoffbeseitigung im Bestand, sowohl großflächig bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als auch einzelfallbezogen im Rahmen der MieterInnen-Fluktuation. Die Kosten und Kapazitäten für die nach dem ReferentInnen-Entwurf erforderlichen zusätzlichen Beprobungen und Sanierungen würden das in der Planung vorgesehene, bereits hohe Volumen dennoch weit übersteigen. Nach Veröffentlichung würde die Planung entsprechend angepasst und die Anforderungen würden im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten sukzessive umgesetzt werden.

Für die Bestandserweiterung durch Neubau sowie die Pflege der bereits vorhandenen Wohnungsbestände hat der Gewobag-Konzern einen umfassenden Investitionsplan für die nächsten Jahre aufgestellt. Trotz sorgfältiger Planung und Überwachung sämtlicher Investitionsmaßnahmen besteht das **Risiko von Baukostensteigerungen**. Das Risiko ist derzeit stark erhöht. Gründe dafür sind insbesondere die dynamische Preisentwicklung infolge des Ukraine-Kriegs und der Coronapandemie sowie Lieferengpässe bei Baumaterialien und steigende Anforderungen durch neue Energiestandards.

In der Projektplanung wird eine jährliche Indexierung unterstellt. Für eigene Projekte wird ein Budget für Unvorhergesehenes eingeplant, für angekaufte Projektentwicklungen werden Pauschalfestpreisvereinbarungen geschlossen. Im Rahmen des Wachstumscontrollings wird die Wirtschaftlichkeit auf Einzelprojektebene sichergestellt. Projekte in Realisierung unterliegen einer laufenden Budgetüberwachung, sodass Mehrkosten zum Teil beim Auftragnehmer/Generalunternehmer verbleiben bzw. innerhalb der Projekte kompensiert werden können. Die Kostenentwicklungen im Kontext von Baumaßnahmen und Akquisitionstätigkeiten werden laufend untersucht und im Rahmen der quartalsweisen Berichterstattung kommuniziert. Bei Bedarf wird eine ergänzende Beschaffung von Fremdkapital berücksichtigt, unter Einhaltung der Finanzkennzahlen und Beachtung der Aufsichtsratsbeschlüsse.

Die Energiepreiskrise und die hohe Inflation erhöhen zum einen den Kostendruck für GewerbemieterInnen und können zum anderen in bestimmten Branchen Kaufzurückhaltung und Umsatzeinbrüche zur Folge haben. Dies wirkt sich auf die Wirtschaftlichkeit der Gewerbe aus und erhöht das **Ausfallrisiko bei Gewerbemieteinnahmen**. Um solche Ausfälle zu vermeiden, werden unter anderem Stundungsvereinbarungen getroffen.

Zinsänderungen stellen durch das hohe Fremdmittelvolumen ein Risiko von besonderer Bedeutung dar. Aufgrund der anhaltend hohen Inflationsraten können weitere Erhöhungen des Leitzinsniveaus nicht ausgeschlossen werden. Trotz der unter dem Punkt Finanzrisiken beschriebenen umfassenden Risikosteuerungsmaßnahmen kann dies bei Prolongationen und Neukrediten je nach Finanzierungsart zu Mehraufwand führen. Entsprechend wurden im Wirtschaftsplan 2023 ff. höhere Zinssätze berücksichtigt.

Der Berliner Senat hat 2022 für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bis Ende 2023 ein **Mietenmoratorium** beschlossen, um private Haushalte vor dem Hintergrund der aktuellen hohen Inflation vor Zahlungsschwierigkeiten zu schützen. Das Land Berlin hat angekündigt, die Belastungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften durch den Mietenstopp auszugleichen. Form und Zeitrahmen sind aber noch nicht konkretisiert.

Die Umsetzung des **Gesetzentwurfs zur Anpassung des Mietpreisrechtssystems für den Sozialen Wohnungsbau** aus 2019 würde zu erheblichen Mindereinnahmen führen. Der Entwurf sieht eine Halbierung der Eigenkapitalverzinsung entsprechend der Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie Kapitalkostenverzichte, auch bei zurückgeführten Aufwendungsdarlehen, vor. Als Gegenmaßnahme können bereits bestehende und eingeplante Mietnachlässe gegengerechnet werden, um die jährlichen Mindereinnahmen zu reduzieren. Aktuelle Informationen zu einer Überarbeitung bzw. weiteren Umsetzung des Gesetzentwurfs liegen jedoch nicht vor, weswegen von einer geringeren Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen wird.

Seit 2018 wird in der Gewobag der Vorsteuerabzug bei Baukosten und Instandhaltungen geltend gemacht. Ein **unrichtiger Vorsteuerabzug** führt aufgrund des Selbstfestsetzungsverfahrens häufig zu Untersuchungen der Bußgeld- und Steuerstrafstelle des Finanzamtes. Die steuerlichen Qualitätssicherungsmaßnahmen und Kontrollen im Rahmen des Tax Compliance Management Systems (TCMS) wurden überprüft und werden weiter ausgebaut. Sie reduzieren das Risiko fehlerhafter Vorsteuerabzüge künftig weiter maßgeblich.

Die Folgen des Ukraine-Kriegs, insbesondere die Gas- und Energiepreissteigerungen, lassen eine Steigerung der Betriebskosten erwarten. Da gegebenenfalls nicht alle Haushalte diese finanzielle Mehrbelastung tragen können, besteht ein erhöhtes Ausfallrisiko bei Betriebskosten-Nachzahlungen. Mit Entlastungsmaßnahmen versucht der Bund, private Haushalte vor Zahlungsschwierigkeiten zu schützen. Um das Risiko weiter zu reduzieren, wurden 2022 die Vorauszahlungen vermieterseitig entsprechend den Prognosen stärker erhöht. Zudem wurden Haushalte über Energiesparmaßnahmen informiert und gebeten, ihre Betriebskosten-Vorauszahlungen freiwillig zu erhöhen.

Chancen

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

Chancen bezüglich der Mietenentwicklung bestehen nach Auslaufen der momentanen Begrenzungen. Dies könnte die Wirtschaftlichkeit des Konzerns weiter verbessern.

Die Förderlandschaft, insbesondere bei KfW-Mitteln, war im Geschäftsjahr 2022 sehr volatil und wird in 2023 neu geordnet. Eine stärker an die veränderten Rahmenbedingungen angelehnte Förderung mag die Wirtschaftlichkeit von Neubau aber auch Bestandsinvestitionen über das jetzige Maß hinaus unterstützen.

Falls sich die im Geschäftsjahr 2022 stark angestiegene Inflation schneller als erwartet wieder reduziert, könnten die geplanten Zinsänderungen unterschritten werden und damit die Finanzierungskosten niedriger ausfallen als erwartet.

Flexible Immobilienkonzepte, die den zunehmend differenzierten Kundenbedürfnissen gerecht werden, und die weiter steigende Wohnraumnachfrage eröffnen dem Gewobag-Konzern weitreichende Potenziale bezüglich der Schaffung neuen Wohnraums. Insbesondere durch den Neubau soll der Bestand mittelfristig stark erweitert werden.

Neben der Bestandserweiterung bildet die Erschließung neuer Geschäftsfelder rund um das Kerngeschäft Wohnen eine weitere Wachstumschance. Im Fokus der aktiven Entwicklungen stehen der Aufbau neuer Geschäftsfelder in den Bereichen digitale Angebote und Selfstorage sowie die Weiterentwicklung und Vertiefung der Geschäftsfelder Energie, Wärme und Umwelt.

Der Gewobag-Konzern befindet sich im Wandel von einem klassischen Wohnungsunternehmen zu einem integrierten Serviceanbieter. Dabei stellt er seine KundInnen immer in den Fokus. Zielgruppenorientiert werden Produkte und Services rund um das Thema Wohnen entwickelt. Die Etablierung der Entwicklungen bietet neben der Chance der Kundenbindung auch ein großes Potenzial für die Gewinnung neuer Kunden.

Nachdem das Bestandswachstum im Jahr 2022 zu einem geringen Wachstum im Hinblick auf die Beschäftigten geführt hat, verzeichnet der Gewobag-Konzern weiterhin ein Beschäftigtenwachstum. Die Zahl der Auszubildenden ist stabil, wodurch sich Chancen in der Besetzung vakanter Stellen ergeben. Durch die projektorientierten Ausbildungen wird der Nachwuchs optimal auf die spätere berufliche Laufbahn vorbereitet. Zudem sind zahlreiche Maßnahmen, wie etwa zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität sowie der MitarbeiterInnen-Bindung, etabliert. Individuelle Personalentwicklung sowie Weiterbildungs- und Coaching-Angebote sind fester Bestandteil der Lernkultur des Unternehmens und bieten die Chance auf eine langfristige Bindung von MitarbeiterInnen. Dies wird flankierend unterstützt durch zukunftsorientierte Projekte im Arbeitsumfeld wie beispielsweise das Projekt „Arbeitsplatz der Zukunft".

Gesamtaussage zu Chancen und Risiken

Nach ausführlicher Analyse und Bewertung der Chancen und Risiken ist festzustellen, dass derzeit keine Risiken ersichtlich sind, die den Fortbestand bzw. die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft oder des Konzerns gefährden. Für alle Risiken wurde im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten eine angemessene planerische und ggf. bilanzielle Vorsorge getroffen. Hinsichtlich der operativen Geschäftstätigkeit wird in den nächsten Jahren tendenziell eine stabile positive Ertragsentwicklung erwartet. Voraussetzung hierfür ist eine an der Kostenentwicklung orientierte Mietenpolitik des Landes Berlin. Sollte sich diese wider Erwarten nicht an den Entwicklungen der Kosten orientieren, werden frühzeitig lösungsorientierte Gespräche mit dem Gesellschafter, dem Land Berlin, aufgenommen, um die tendenziell stabile und positive Ertragslage weiterhin aufrechterhalten zu können.

Berliner Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin haben sich mit der Erfüllung der Standards des Berliner Corporate Governance Kodex („**BCGK**") sorgfältig befasst und geben folgende Entsprechenserklärung für den gesamten Konzern ab:

Im Geschäftsjahr 2022 wurde den Empfehlungen des BCGK in der Fassung vom 15. Dezember 2015 durch die Gewobag und durch die Tochtergesellschaften der Gewobag in der Rechtsform der GmbH entsprochen.

Als großes Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von mehr als 74.000 Wohneinheiten unterliegt die Gewobag auch unter Beachtung der gebotenen Sorgfaltspflichten erheblichen unternehmerischen und/oder betrieblichen Risiken. Für Sorgfaltspflichtverletzungen ohne Vorsatz bzw. wissentlicher Pflichtverletzung wurde eine D&O-Versicherung abgeschlossen. Unter Inanspruchnahme einer im BCGK vorgesehenen Ausnahmeregelung bei Geringfügigkeit der Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats ist für diese kein Selbstbehalt in der D&O-Versicherung vereinbart.

Ausblick und Prognosebericht 2023

Gesamtwirtschaftlich

Die Aussichten sind insgesamt dahingehend günstig, dass die Wirtschaftsleistung in Berlin auch im kommenden Jahr wieder stärker zunehmen wird als im Bundesdurchschnitt. Beschäftigungs- und Einkommenseffekte dürften wiederum positiv ausstrahlen.

Konzern

Der Gewobag-Konzern ist in seiner Gesamtheit als Wohnungsunternehmen des Landes Berlin seinem sozialen Auftrag und somit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Berlin verpflichtet. Die Unternehmensstrategie ist auf die qualitative und zielgruppenspezifische Weiterentwicklung der Bestände und Dienstleistungen ausgerichtet. Das Immobilienportfolio wird auch künftig durch Neubaumaßnahmen erweitert. Ankäufe werden in den kommenden Jahren anders als in der Vergangenheit eine untergeordnete Rolle spielen. Um das starke Wachstum der Bestände des Gewobag-Konzerns zu realisieren und die vorhandenen Bestände an heutige Standards anzupassen, sollen innerhalb von 11 Jahren etwa 2,4 Mrd. € investiert werden.

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

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

Der Zinsdeckungsgrad (nach HGB) wird durch die wohnungspolitischen Vorgaben auch 2023 nur gering beeinflusst und mit 2,7 geplant. Von den 2023 zur Prolongation bzw. Rückführung anstehenden Kreditverbindlichkeiten wird ein Teilbetrag aus vorhandener Liquidität zurückgeführt bzw. mit Unternehmensfinanzierungsmitteln refinanziert. Ein niedriger Teilbetrag wird prolongiert.

Per 31. Dezember 2022 beträgt die durchschnittliche Wohnungsmiete 6,39 € je Quadratmeter. Die durchschnittliche Wohnungsmiete je Quadratmeter wird voraussichtlich aufgrund der gesetzlichen Beschränkungen, der Vorgaben des Eigentümers, des Landes Berlin, und im Wesentlichen resultierend aus der Neubauvermietung auf 6,42 € je Quadratmeter steigen. Die durchschnittliche Leerstandsquote bei Wohnungen wird etwa 2,9 Prozent betragen, im Gewerbe etwa 4,1 Prozent.

Die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung je Quadratmeter (Wohnen und Gewerbe) sollen mit 46 € über dem Vorjahresniveau liegen. Die Konzernplanung für das Jahr 2023 geht von Neubauinvestitionen von 314 Mio. € aus. Für Modernisierung und Instandhaltung sind 233 Mio. € (davon 116 Mio. € Aktivierung) angesetzt.

Die Finanzierung des Gesamtbetrages in Höhe von 430 Mio. € soll durch Fördermittel von 115 Mio. € (BEG, KfW, WFB), Darlehen der EIB und der CEB von 200 Mio. € sowie durch Unternehmensfinanzierungen von 115 Mio. € erfolgen.

Im Übrigen werden aber aus den im Abschnitt „Chancen und Risiken" erläuterten Sachverhalten keine wesentlichen Einflüsse auf die Einhaltung der kurzfristigen Prognosen für 2023 erwartet.

Erwartet wird, dass der Gewobag-Konzern im Jahr 2023 ein Jahresergebnis (nach HGB) aus planmäßigem Geschäft in Höhe von etwa 16,4 Mio. € sowie ein EBITDA (nach HGB) von etwa 202 Mio. € erwirtschaftet.

Berlin, 30. März 2023

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Snezana Michaelis
Vorstandsmitglied

Markus Terboven
Vorstandsmitglied