Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2022

Jahresbericht

nach HGB zum 31. Dezember 2022

Inhalt

Jahresbericht nach HGB

03 Finanzkennzahlen 2022
04 Mehrjahreskennzahlen
05 Vorwort des Vorstands
07 Organe der Gewobag
09 Bericht des Aufsichtsrats
15 Beteiligungsübersicht der Gewobag
17 Gleicher Lohn für gleiche Arbeit
21 Konzernlagebericht nach HGB
51 Konzernbilanz
54 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
55 Entwicklung des Konzernanlagevermögens
60 Forderungsspiegel Gewobag-Konzern
61 Verbindlichkeitenspiegel Gewobag-Konzern
62 Konzern-Eigenkapitalspiegel
64 Konzern-Kapitalflussrechnung
65 Konzernanhang

82 Impressum

Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Finanzkennzahlen des Jahres 2022

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IFRS)

12.968,4

Mio. € (Vorjahr 12.611,5)

+2,8%

Finanzverbindlichkeiten (IFRS)

5.107,2

Mio. € (Vorjahr 5.048,2)

+1,2%

Umsatzerlöse (HGB)

576,4

Mio. € (Vorjahr 550,9)

+4,6%

EBITDA (IFRS)

221,7

Mio. € (Vorjahr 223,5)

-0,8%

Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)

130,7

Mio. € (Vorjahr 172,4)

-24,2%

Jahresergebnis (HGB)

30,1

Mio. € (Vorjahr 23,0)

+30,9%

Aktivierte Modernisierungsmaßnahmen

54,5

Mio. € (Vorjahr 49,0)

+11,2%

Instandhaltungsaufwand

111,8

Mio. € (Vorjahr 98,9)

+13,0%

Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Mehrjahreskennzahlen

Wesentliche Finanzkennzahlen		2022	2021	2020	2019	2018	2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	12.968,4	12.611,5	11.401,4	10.267,5	7.811,7	5.613,3
Finanzverbindlichkeiten (inklusive Unternehmensanleihen)	Mio. €	5.107,2	5.048,2	4.680,9	4.356,7	2.519,6	2.343,6
Umsatzerlöse (HGB)	Mio. €	576,4	550,9	543,6	456,3	427,7	401,7
EBITDA (IFRS)*	Mio. €	221,7	223,5	210,3	108,5	144,1	139,0
Jahresergebnis (HGB)	Mio. €	30,1	23,0	29,8	18,5	24,1	28,8
Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)	Mio. €	130,7	172,4	183,7	213,4	138,7	105,5
Aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	Mio. €	54,5	49,0	35,5	27,6	32,6	47,4
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	111,8	98,9	81,5	71,0	72,9	67,0

* Anpassung der Vorjahresangabe aufgrund der Änderung von Bewertungsmethoden.

Kennzahlen Mieteinheiten		2022	2021	2020	2019	2018	2017
Ertragsbringende Mieteinheiten am 31.12 (Wohnen + Gewerbe)	Anzahl	77.344	76.206	74.695	72.172	63.094	61.717
Nettokaltmiete Wohnen (Konzerndurchschnitt)	€/m²	6,39	6,29	6,30	6,22	6,09	5,93
Ist-Mieten-Multiplikator	x	30,0	30,8	28,6	25,9	24,2	18,9
Fair Value pro m²	€/m²	2.396	2.384	2.189	1.994	1.823	1.371

Weitere wesentliche Finanzkennzahlen		2022	2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote (IFRS)*	%	47,0	46,7	46,2	46,8	57,2	49,9
Zinsdeckungsgrad (IFRS)	x	3,7	2,8	2,6	2,6	2,6	2,8
Loan-to-Value Ratio (IFRS)	%	38,1	37,5	39,6	40,0	30,6	35,9

Vorwort des Vorstands

Snezana Michaelis, Vorstand der Gewobag

Markus Terboven, Vorstand der Gewobag

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Partnerinnen und Partner,

es war ein unruhiges Jahr, für unsere Branche und für uns als Gewobag. Nicht unerwartet, aber doch mit ziemlicher Wucht, trafen auch uns Lieferengpässe, eine dynamische Zinsentwicklung sowie die exorbitanten Preissprünge beim Gas. Weitere Herausforderungen ergaben sich aufgrund der Ende 2021 ausgelaufenen KfW-Förderung und durch das für die Landeseigenen Wohnungsunternehmen beschlossene Mietenmoratorium. Trotz dieser Umfeldfaktoren haben wir unsere Ziele erreicht, wie unser Jahresabschluss 2022 zeigt. Wir stehen mit unserem Unternehmen weiter für Stabilität und Langfristigkeit. Wenn wir neuen Wohnraum schaffen und Quartiere entwickeln, ist das ein Versprechen an die Zukunft: Wir planen und bauen stets für mehrere Generationen und gestalten so das Zusammenleben in dieser Stadt. Damit wir bei dem, was wir tun, Erfolg haben, sind Flexibilität und Veränderungswille ebenso bedeutend wie Verlässlichkeit und Kontinuität.

Deshalb haben wir unseren Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2022 unter das Motto „ZUKUNFT IM GLEICHGEWICHT“ gestellt. Die Dinge in der Balance zu halten, ist ein wichtiger

Teil unserer Arbeit: Beim Bauen brauchen wir die richtige Mischung aus Zuverlässigkeit und Flexibilität, damit die Ziele eingehalten werden. Erst recht unter Pandemie-Bedingungen. Bei der Quartiersentwicklung bringen wir die Interessen von unterschiedlichen Zielgruppen unter einen Hut. Singles mit Fahrrad haben andere Bedürfnisse als Familien mit Autos, Jugendliche andere als ihre Großeltern. Wir wägen auch ab, was für die Flächen am sinnvollsten ist: neue Sportangebote, Grün fürs Ökosystem, eine Mobilitätsstation, Gewerbe, weiterer Wohnraum? Bei der Energieversorgung müssen wir an die Menschen, ans Geld und ans Klima denken. Bei den Finanzen ist es wichtig, langfristig handlungsfähig zu bleiben, aber auch kurzfristig reagieren zu können. Ein wirtschaftlich solides Fundament ist nicht alles, bildet aber die Grundlage unseres Handelns. Es sichert die Umsetzung des sozialen Gedankens als Teil unseres kommunalen Auftrages. Gleichzeitig ermöglicht es klimafreundliches Handeln, das wiederum fester Bestandteil der Unternehmensstrategie ist. Wir wollen unsere Ziele nicht um jeden Preis erreichen, sondern auf dem bestmöglichen Wege.

All diese Aspekte in ein gesundes Gleichgewicht zu bringen, war 2022 eine besonders fordernde Aufgabe. Umso stolzer sind wir auf zwei Erfolgsmeldungen: Im Jahr 2022 realisierten wir über 1.000 neue Wohnungen, den schwierigen Rahmenbedingungen zum Trotz. Und die Rating-Agenturen haben letztes Jahr die Bewertung für die Bonität der Gewobag verbessert. Damit tragen sie der Tatsache Rechnung, dass wir bei der Finanzierung breit aufgestellt sind und in Fragen von Governance und Unternehmenskultur in die richtige Richtung navigieren.

Zum Gesamtbild für 2022 gehören weitere Neuerungen und Erfolge: Unser derzeit größtes Neubau-Projekt, die WATERKANT Berlin, hat weiter Form angenommen: Die nächsten Bauabschnitte sind fertiggestellt, inklusive Energiezentrale und Supermarkt. Im Wohnpark Mariendorf kam unsere mehrjährige Quartiersentwicklung mit den letzten 141 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten zu einem erfolgreichen Abschluss. Gemeinsam mit den Berliner Stadtwerken haben wir in der Rhinstraße ein Mieterstrom-Projekt verwirklicht. Über 300 Haushalte können hier in Zukunft Ökostrom vom eigenen Dach nutzen und dabei sparen. Mit „Städtisch Grün", unserem auf drei Jahre angelegten Pilotprojekt für nachhaltiges Grünflächen-Management, sind wir in die nächste Phase eingetreten. Nach der Maxime „digital first" ist die letzte Ausgabe unseres gedruckten Mietermagazins erschienen, parallel dazu wurde unser digitales Magazin sowohntberlin.de grunderneuert. Wir entwickelten im letzten Jahr die Grundlagen für eine langfristige Klimastrategie, die wir 2023 vertiefen werden. Wir haben einen neuen Code of Conduct veröffentlicht, darunter auch eine Version für unsere Geschäftspartner. Und wir konnten erfolgreich eine KI für das Bereinigen von Altakten trainieren.

Software, Apps und Künstliche Intelligenz werden uns auch in den kommenden Jahren auf Trab halten. Wie verbindet man das Menschliche, also den persönlichen Kontakt mit technologischem Fortschritt und digitalen Welten? Wie sichert man hier eine Zukunft im Gleichgewicht? Dies sind Fragen, denen wir uns mit Neugier und Professionalität stellen.

Neben vielen technischen Erneuerungen waren es aber vor allem unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die den Unternehmenserfolg gestaltet haben. Die Gewobag hält auch im aufregenden Jahr 2022 ihren Kurs und dafür bedanken wir uns ganz herzlich bei allen so herausragend engagierten Teams.

Dank und Anerkennung gebührt auch unserem Netzwerk. Verlässlich und vertrauensvoll standen Partnerinnen und Partner aus vielen Bereichen an unserer Seite und haben gemeinsam mit uns die unterschiedlichsten Projekte zum Erfolg gebracht. Eine gute Basis für 2023.

Snezana Michaelis
Vorstandsmitglied

Markus Terboven
Vorstandsmitglied

Organe der Gewobag

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind und waren:

Anke Brummer-Kohler
Vorsitzende
Abteilungsleiterin für Stadtentwicklung, Wohnen und öffentliches Baurecht a.D. im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
Feste Vergütung: 8200,00 €

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 1.02.2022)
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 €

Arnt von Bodelschwingh
(ab 1.11.2021)
Diplom-Volkswirt und Geschäftsführer der RegioKontext GmbH
Feste Vergütung: 6.900,00 €

Carla Dietrich
Arbeitnehmervertreterin
Gewerkschaftssekretärin für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und Facility-Management, ver.di - Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft Landesbezirk Berlin-Brandenburg
Feste Vergütung: 4.900,00 €

Olaf Kleindienst
Arbeitnehmervertreter
kfm. Angestellter der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
Feste Vergütung: 4.900,00 €

Jean Lukoschat
Arbeitnehmervertreter
Angestellter / Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
Feste Vergütung: 4.900,00 €

Steffen Hontscha
(ab 1.02.2021)
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 €

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 i. H. v. insgesamt 512,00 €. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten feste Vergütungen. Variable Vergütungen wurden nicht gewährt.

Vorstand

Snezana Michaelis
Diplom-Ingenieurin (FH)

Markus Terboven
Diplom-Kaufmann

Hauptversammlung

Anke Brummer-Kohler
Vorsitzende des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats

Die Pandemie hat bleibende Akzente im Alltag wie im Arbeitsleben gesetzt. Bevor der diesbezügliche Gewöhnungsprozess abgeschlossen war, hat der Ausbruch des Krieges in der Ukraine Ende Februar 2022 nicht nur Deutschland, sondern die ganze Welt mit gänzlich anderen und noch anspruchsvolleren Herausforderungen konfrontiert. Das menschliche Leid und die Zerstörung ganzer Städte und Landstriche in der Ukraine sind Gegenstand täglicher Medienberichterstattung. Hunderttausende Geflüchtete brauchen Unterkunft, Unterstützung und Beistand. Die Gewobag hat umgehend ein vielfältiges Hilfspaket aus verschiedenen Angeboten für Geflüchtete zur Verfügung gestellt und wird ihre Unterstützung auch weiterhin fortsetzen.

Die Auswirkungen des Krieges haben die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zusätzlich verändert. Betroffen von Inflation und Kostensteigerungen in allen Bereichen sind Unternehmen, DienstleisterInnen, MitarbeiterInnen sowie MieterInnen gleichermaßen.

Die Gewobag verfolgt alle Entwicklungen aufmerksam und entwickelt Maßnahmenpläne zur sicheren Steuerung stetig im Sinne des Unternehmens weiter. Dabei bleiben die Interessen der Mieterschaft im Fokus des Handelns. So sind beispielsweise die im Laufe des Jahres erwarteten erheblichen Energiekostensteigerungen vorausschauend und mit gebotener Sensibilität an die MieterInnen kommuniziert worden. Durch individuelle Vorauszahlungsanpassungen konnten MieterInnen im Hinblick auf eine mögliche finanzielle Überforderung mit der Betriebskostenabrechnung im kommenden Jahr vorsorgen. Den Verpflichtungen aus den zahlreichen neuen regulatorischen Vorgaben zur Sicherung der Energieversorgung ist die Gewobag unverzüglich nachgekommen.

Steigende Zinsen und Baukosten, Materialengpässe, gestörte Lieferketten und Fachkräftemangel stehen dem angespannten Wohnungsmarkt und zahlreichen Wohnungssuchenden in Berlin gegenüber. Dem Auftrag, neue Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen, wird die Gewobag verantwortungsbewusst gerecht. 1.009 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 2022 fertiggestellt. Der Bau von zirka 5.400 Wohnungen in den nächsten fünf Jahren ist in Planung. Ein wesentlicher Teil dieser Wohnungen wird von Projektentwicklungsgesellschaften unter Beteiligung der Gewobag errichtet. Das erhöht die Flexibilität bei der Umsetzung von Bauvorhaben und wird damit den sich verändernden gesellschaftspolitischen Ansprüchen an entstehende Stadtquartiere und Wohnraumschaffung gerecht. Erklärtes Ziel der Gewobag ist es, den Wachstumskurs verantwortungsvoll fortzusetzen. Dabei wird es darauf ankommen, die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens gewahrt bleibt.

1 Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm aufgrund Gesetz, Satzung, Berliner Corporate Governance Kodex („**BCGK**“) und der Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Dazu steht er in kontinuierlichem Dialog mit dem Vorstand und unterstützt dabei, sich als starkes landeseigenes Wohnungsbauunternehmen in einem anspruchsvollen Marktumfeld wirtschaftlich stabil und gesellschaftlich nachhaltig auszurichten.

Regelmäßig hat sich das Aufsichtsratsplenum mit der Umsatz-, Ergebnis- und Geschäftsentwicklung sowie der Finanz- und Liquiditätslage der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin sowie des Konzerns befasst. Weiterhin wurden die geplanten und laufenden Neubau- und Bestandsinvestitionen sowie Ankaufsprojekte beraten.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat fortlaufend über seine Einschätzung des Marktgeschehens, die Geschäftsentwicklung, die Unternehmensplanung und -strategie und die aus seiner Sicht bestehenden Chancen und Risiken. Risikomanagement und Compliance sowie Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden umfassend erläutert. Den Vorschlägen des Vorstands für zustimmungspflichtige Geschäfte hat der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Beratung zugestimmt.

Auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse standen die Aufsichtsratsvorsitzende und weitere Mitglieder des Aufsichtsrats mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt. Der Aufsichtsrat tagte teilweise ohne Anwesenheit des Vorstands, zum Beispiel zur Beratung von Personal- und Vergütungsangelegenheiten.

2 Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet, in denen grundsätzlich die Beschlüsse des Aufsichtsrats und Themen, die im Aufsichtsratsplenum zu behandeln sind, vorbereitet werden. Dem Aufsichtsrat werden Empfehlungen zur weiteren Behandlung der Sachverhalte gegeben. Der Aufsichtsrat wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse jeweils regelmäßig und umfassend über Inhalt und Ergebnis der Ausschussberatungen unterrichtet. Die Sitzungsfrequenz und die Zeitbudgets der Ausschüsse entsprachen den Erfordernissen der jeweils zu behandelnden Themen.

Im Einzelnen tagten im Berichtsjahr folgende drei Ausschüsse:

2.1 Bau- und Grundstücksausschuss (BGA)

Der Bau- und Grundstücksausschuss besteht aus fünf Mitgliedern. Er hat insbesondere Investitionsentscheidungen, wesentliche Abweichungen vom Bauprogramm des Wirtschaftsplanes, Belastungen von Grundstücken sowie die Bewertung des Immobilienbestandes vor Beratung und Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat zu prüfen.

Der BGA tagte im Berichtsjahr zweimal. In den Sitzungen am **22. März** und am **22. November 2022** wurden dabei insbesondere die Planung und die Realisierung von Baumaßnahmen im Bestand und Neubauaktivitäten zur Umsetzung der Wachstumsstrategie sowie der Ankauf einer Projektentwicklung erörtert.

2.2 Prüfungsausschuss (PRA)

Der Prüfungsausschuss hat fünf Mitglieder und verfügt über Mandatsträger mit Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung. Zu den wesentlichen Aufgaben des PRA gehören die Vorprüfung des Jahres- und Konzernabschlusses, der jährlichen Wirtschaftspläne und wesentlicher Abweichungen davon. Einen weiteren Tätigkeitsschwerpunkt bildet die Erörterung der Themen Risiko- und Compliancemanagement, Datenschutzmanagement, Geldwäscheprävention und Interne Revision. Er spricht dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfenden aus, überwacht dessen Tätigkeit und die Qualität der Abschlussprüfung.

Der Prüfungsausschuss beriet im Geschäftsjahr 2022 in vier Sitzungen. Am **22. März 2022** befasste sich der PRA schwerpunktmäßig mit den Jahresabschlüssen 2021 der Tochtergesellschaften der Gewobag und des Konzerns. Es wurden zudem die Erklärung zum BCGK und der Corporate Governance Bericht, einschließlich der enthaltenen Einzelthemen, beraten.

Die Vollkostenrechnung der Tochtergesellschaften sowie die Optimierung des Jahresabschlusses waren Schwerpunkte der außerordentlichen Sitzung am **14. Juni 2022**.

In seiner Sitzung am **27. September 2022** berichtete der Vorstand dem PRA über die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag und der Konzerngesellschaften im zweiten Quartal 2022 und die Rahmenbedingungen für die Mittelfristplanung bis 2033. Daneben wurden Finanzierungsfragen und die Optimierung des Jahresabschlusses besprochen.

Mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im dritten Quartal 2022 beschäftigte sich der PRA am **22. November 2022**. Das Gremium beschloss, nach Erörterung der Wirtschaftsplanung 2023 dem Aufsichtsrat die Zustimmung zu empfehlen. Die Mittelfristplanung bis 2033 wurde nach ausführlicher Befassung dem Aufsichtsrat zur Kenntnisnahme empfohlen. Auch Finanzierungsfragen und die Handlungsoptionen zur Gewobag VB wurden erörtert.

2.3 Personalausschuss (PEA)

Der Personalausschuss setzt sich aus drei Mitgliedern zusammen und bereitet die Personalentscheidungen des Aufsichtsrats vor. Er ist zuständig für die Vorerörterung und Beschlussempfehlung insbesondere von Vorstandsangelegenheiten, Prokurenerteilungen, auch in Tochtergesellschaften, sowie Geschäftsführungsbestellungen.

Der PEA tagte im Berichtsjahr dreimal und kam am 31. März, am 28. Juni und am 30. November 2022 zusammen. Er befasste sich schwerpunktmäßig mit der Zielerreichung 2021 und den Zielvereinbarungen 2022 der Vorstände und GeschäftsführerInnen der Tochtergesellschaften. Zudem wurde die Wiederbestellung von Markus Terboven als Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft beraten und empfohlen. Weitere Themen waren Bestellungen und Niederlegungen der Tätigkeiten von GeschäftsführerInnen und ProkuristInnen in den Tochtergesellschaften und andere wesentliche Personalentscheidungen.

3 Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats

Im Jahr 2022 erörterte der Aufsichtsrat in vier Sitzungen die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. Aufgrund des anhaltenden Infektionsgeschehens im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie fanden die Sitzungen im Geschäftsjahr 2022 als Hybridveranstaltungen in den Räumlichkeiten der Gewobag mit der zusätzlichen Möglichkeit der Teilnahme per Videokonferenz statt. Der Durchführung der Aufsichtsratssitzungen als Videokonferenzen hatten alle Mitglieder vorab zugestimmt. Als vom Mieterrat entsandte Gästin nahm Frau Brigitte Meyer an den Sitzungen des Aufsichtsrats mit dessen Zustimmung teil.

Sechs Beschlussfassungen erfolgten in Form schriftlicher Umlaufverfahren, zu denen jeweils ein Protokoll erstellt und die Beschlussfassung in der folgenden Sitzung bekannt gegeben wurde. Themen dieser schriftlichen Beschlussfassungen waren unter anderem ein gerichtliches Verfahren, ein Erwerbsprojekt sowie eigene Aufsichtsrats- und Vorstandsangelegenheiten.

In der **Sitzung am 31. März 2022** befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem mit den Berichten und Beschlussempfehlungen aus den Ausschüssen. Daneben wurden der Sponsoring- und Spendenbericht 2021, das Zielbild 2022 sowie aktuelle Sachverhalte und Projekte beraten und der Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2021 verabschiedet.

Schwerpunkt des Berichts aus dem Prüfungsausschuss am 22. März 2022 war der Jahresabschluss 2021 der Gewobag und ihrer Tochtergesellschaften sowie die Erörterung des Konzernabschlusses. Für die Beratungen zu den Jahresabschlüssen 2021 waren Vertreter der Abschlussprüfungsgesellschaft anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen der Unternehmen und des Konzerns. Ferner stimmte der Aufsichtsrat den Beschlussvorschlägen für die Hauptversammlung zu, unter anderem zum Jahresabschluss, zur vorgeschlagenen Ergebnisverwendung sowie zur Entlastung des Aufsichtsrats und des Vorstands. Der Entsprechenserklärung des Vorstands zum BCGK wurde zugestimmt.

Weiterhin beschäftigte sich der Aufsichtsrat in dieser Sitzung mit dem Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss vom 22. März 2022 zu geplanten, laufenden beziehungsweise abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen sowie zum Status von Projektentwicklungen und einem Erwerbsprojekt.

Außerdem wurde aus der Sitzung des Personalausschusses vom 31. März 2022 berichtet, deren Inhalt insbesondere die Zielerreichung der Vorstände für das Geschäftsjahr 2021 und wesentliche Personalangelegenheiten waren.

Die Beratungen in der **Sitzung des Aufsichtsrats am 28. Juni 2022** befassten sich hauptsächlich mit den Berichten und Beschlussempfehlungen aus den vorangegangenen Sitzungen des Prüfungs- und des Personalausschusses sowie dem Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im ersten Quartal 2022. Daneben erfolgten Erörterungen und Beschlussfassungen zu Neubauinvestitionen und Beteiligungsangelegenheiten. Die zweite Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung sowie mögliche Auswirkungen der Ukraine Krise und der Inflationsentwicklung wurden beraten.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurde in der **Sitzung am 27. September 2022** aus der Sitzung des Prüfungsausschusses vom gleichen Tag berichtet. Der Vorstand hat die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag und ihrer Konzerngesellschaften im zweiten Quartal dargestellt und den Finanzierungsbericht vorgelegt. Es wurden Finanzierungsangelegenheiten beraten und beschlossen und die Rahmenbedingungen zur Mittelfristplanung erörtert.

Ferner berichtete der Vorstand über den Stand von Neubauinvestitionen und einer Projektentwicklung. Der Aufsichtsrat nahm außerdem die Berichte über Fonds-Angelegenheiten und die Vorstellung der Tätigkeit der Gewobag EB zur Kenntnis. Zum Thema Nachhaltigkeit wurde das ESG-Rating vorgestellt und diskutiert.

In seiner **Sitzung am 30. November 2022** befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss vom 22. November 2022 zu geplanten, laufenden beziehungsweise abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen und folgte den jeweiligen Beschlussempfehlungen des Ausschusses.

Über die Sitzung des Prüfungsausschusses vom 22. November 2022 wurde berichtet. Der Aufsichtsrat folgte den Beschlussempfehlungen des Ausschusses und nahm den Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im dritten Quartal zur Kenntnis. Es wurde die Wirtschaftsplanung 2023 beschlossen sowie die Mittelfristplanung bis 2033 erörtert und zur Kenntnis genommen. Beteiligungsangelegenheiten wurden eingehend diskutiert.

Außerdem erfolgte der Bericht aus der Sitzung des Personalausschusses vom 30. November 2022. Neben der Befassung zu wesentlichen Personalangelegenheiten waren Schwerpunkt der Sitzung die Zielvereinbarungen des Vorstands und der GeschäftsführerInnen der Gewobag EB, Gewobag ED, Gewobag MB und Gewobag VB für das Geschäftsjahr 2023. Der Aufsichtsrat ist den Beschlussempfehlungen des Ausschusses gefolgt.

Dem Verlangen des Vorstands, die Umsetzung des vom Senat beschlossenen Mietenstopps der Hauptversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen, hat der Aufsichtsrat zugestimmt. Weiter wurde der Erweiterung einer Projektentwicklung und der Änderung der Gesellschaftsverträge der Tochtergesellschaften zur Ermöglichung der Befreiung nach § 264 Abs. 3 HGB zugestimmt.

Die VertreterInnen des Mieterrats haben turnusmäßig über die Schwerpunkte der Arbeit des Gremiums im letzten Jahr berichtet und vom Aufsichtsrat wurde die Anzahl der in der Mieterratswahl 2024 zu wählenden Mitglieder des Mieterrats auf zehn festgelegt.

Ausführlich vorgestellt und diskutiert wurde in dieser Sitzung die Klimastrategie sowie ein beispielhaftes energetisches Quartierskonzept.

4 Corporate Governance

Das Thema Corporate Governance hat für den Aufsichtsrat einen hohen Stellenwert. Der Prüfungsausschuss befasst sich eingehend und regelmäßig mit Fragen der angemessenen Unternehmensführung, unter anderen mit den Themen Compliance, Datenschutz, Geldwäscheprävention und interne Revision. Im Rahmen seiner umfassenden Zuständigkeit für die Jahres- und Konzernabschlüsse beschäftigt er sich intensiv mit der Einhaltung der Vorgaben des Berliner Corporate Governance Kodex.

Im Rahmen der regelmäßigen Überprüfung der Effizienz der Tätigkeit des Aufsichtsrats erfolgte Ende Oktober 2022 eine anonyme Erhebung im Aufsichtsrat mittels Online-Fragebogen, deren Ergebnisse und das weitere Vorgehen im Gremium erörtert wurden.

Der Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat für das Berichtsjahr 2022 die Entsprechenserklärung zum BCGK für den Konzern abgegeben und erklärt, dass 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 worden ist. Diese Entsprechenserklärung wurde vom Aufsichtsrat am 30. März 2023 beschlossen.

5 Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2022 ausführlich erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin zum 31. Dezember 2022 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die Hauptversammlung am 27. September 2022 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfenden KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzernabschluss, die Berichte über die Lage der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und des Konzerns sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfenden wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfende hat an der Sitzung des Prüfungsausschusses am 28. März 2023 und an der Bilanzaufsichtsratssitzung am 30. März 2023 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung, insbesondere hinsichtlich der diesjährigen Prüfungsschwerpunkte/Key Audit Matters berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns hat der Prüfungsausschuss nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 30. März 2023 umfassend über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin, der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gewobag zum 31. Dezember 2022 sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin weist einen Jahresüberschuss von rund 43,6 Mio. € aus. Der Vorstand schlägt vor, aus der Kapitalrücklage 0,2 Mio. € zugunsten des Bilanzgewinns zu entnehmen und den Jahresüberschuss gemeinsam mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr von rund 50,0 Mio. € zu verrechnen und den Bilanzgewinn von 93,8 Mio. € auf neue Rechnung vorzutragen. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Der ordentlichen Hauptversammlung 2023 wird daher eine Beschlussfassung über den Vortrag des Bilanzgewinns auf neue Rechnung vorgeschlagen.

6 Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Frau Wenke Christoph hat ihr Aufsichtsratsmandat zum 25. Januar 2022 niedergelegt. Die Hauptversammlung vom 27. Januar 2022 hat Frau Ülker Radziwill mit Wirkung zum 1. Februar 2022 als neues Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Sie ist vom Aufsichtsrat zu seiner stellvertretenden Vorsitzenden gewählt worden. Zudem wurde Frau Radziwill als Vorsitzende des Bau- und Grundstücksausschusses gewählt und zur stellvertretenden Vorsitzenden des Personalausschusses.

Im Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin gab es keine personellen Veränderungen im Geschäftsjahr 2022. Der Vorstand bestand unverändert aus Frau Snezana Michaelis und Herrn Markus Terboven.

Dank

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

Berlin, den 30. März 2023

Anke Brummer-Kohler

Vorsitzende des Aufsichtsrats

Beteiligungsübersicht der Gewobag zum 31. Dezember 2022

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag		
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ID Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH	Berlin	100,0
TREUCONSULT Immobilien GmbH	Berlin	100,0
Gerichtstr. 10-11 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG	Berlin	97,7
Gewobag RS GmbH & Co. KG	Berlin	94,9
Gewobag KA GmbH & Co. KG	Berlin	94,7
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH	Berlin	90,1
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR	Berlin	89,4[4)]
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG	Berlin	90,0
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG	Berlin	86,9
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	Berlin	79,1[2)]
Plata Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Platanenallee 32 KG	Berlin	64,0[2)]
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.)	Berlin	53,3[2)]
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0[1)]
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH	Berlin	89,9
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	Berlin	40,0[1)]
ZS/Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	Berlin	40,0[1)]
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	Zossen	40,0[1)]
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	Zossen	40,0[1)]

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	Berlin	40,0[1)]
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	40,0[1)]
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Str. GmbH & Co. KG	Berlin	40,0[1)]
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	Berlin	40,0[1)]
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG	Bremen	40,0[1)]
BLB Projekt 8 S. à r.l.	Luxemburg	40,0[1)]
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	8,9[3)]

[1)] Konsolidierung als Zweckgesellschaft gemäß § 290 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 HGB.
[2)] Im Vorjahr keine Konsolidierung aufgrund von untergeordneter Bedeutung (§ 296 HGB).
[3)] Weitere 90 % der Anteile werden von der Gewobag WB gehalten.
[4)] Weitere 5,35 % der Anteile werden von der Gewobag EB und der Gewobag VB gehalten.

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB		
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR	Berlin	99,9
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG	Berlin	99,7
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

Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

31.12.2022

Anteil der Geschlechter in den tariflichen Entgeltgruppen aufgeteilt nach Erfahrungsstufen

Übersicht 1. A							Erfahrungsstufe 1
Entgeltgruppe	Tariflicher Stunden-lohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		5	71%	2	29%		
Azubiverg.	6,38	7	70%	3	30%	0	
1	14,41	0		0		0	
1A	15,13	0		0		0	
2	15,84	0		0		0	
2A	16,36	0		0		0	
3	16,88	0	0%	1	100%	0	
3A	19,22	0		0		0	
4	21,56	0	0%	1	100%	0	
4A	23,33	0		0		0	
5	25,09	1	100%	0	0%	0	
5A	26,64	0		0		0	
6	28,19	0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

Anteil der Geschlechter in den tariflichen Entgeltgruppen aufgeteilt nach Erfahrungsstufen

Übersicht 1. A							Erfahrungsstufe 2
Entgeltgruppe	Tariflicher Stunden-lohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		0		0			
Azubiverg.	7,06	5	83%	1	17%	0	
1	16,59	0		0		0	
1A	17,02	0		0		0	
2	16,69	0		0		0	
2A	17,31	0		0		0	
3	18,78	9	64%	5	36%	0	
3A	20,17	1	50%	1	50%	0	
4	23,16	2	67%	1	33%	0	
4A	24,13	1	100%	0	0%	0	
5	27,16	1	33%	2	67%	0	
5A	29,22	0	0%	1	100%	0	
6	31,28	0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

Anteil der Geschlechter in den tariflichen Entgeltgruppen aufgeteilt nach Erfahrungsstufen

Übersicht 1. A							Erfahrungsstufe 3
Entgeltgruppe	Tariflicher Stunden-lohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		0		0		0	
Azubiverg.	7,75	7	70%	3	30%	0	
1		0		0		0	
1A	17,77	0		0		0	
2	18,94	0		0		0	
2A	18,11	0		0		0	
3	19,69	4	44%	5	56%	0	
3A	21,42	7	78%	2	22%	0	
4	24,31	5	56%	4	44%	0	
4A	25,73	3	60%	2	40%	0	
5	29,16	57	61%	36	39%	0	
5A	31,56	13	50%	13	50%	0	
6	33,97	17	53%	15	47%	0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

Anteil der Geschlechter in den tariflichen Entgeltgruppen aufgeteilt nach Erfahrungsstufen

Übersicht 1. A							Erfahrungsstufe 4
Entgeltgruppe	Tariflicher Stunden-lohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		0		0		0	
Azubiverg.		0		0		0	
1		0		0		0	
1A		0		0		0	
2		0		0		0	
2A	18,56	0		0		0	
3	21,38	17	63%	10	37%	0	
3A	22,00	3	60%	2	40%	0	
4	26,00	100	83%	21	18%	0	
4A	27,58	31	67%	15	33%	0	
5		0		0		0	
5A		0		0		0	
6		0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

Anteil der Geschlechter in den tariflichen Entgeltgruppen aufgeteilt nach Erfahrungsstufen

Übersicht 1. A							Erfahrungsstufe 5
Entgeltgruppe	Tariflicher Stunden-lohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		0		0		0	
Azubiverg.		0		0		0	
1		0		0		0	
1A		0		0		0	
2		0		0		0	
2A	19,31	0		0		0	
3		0		0		0	
3A	22,84	6	60%	4	40%	0	
4		0		0		0	
4A		0		0		0	
5		0		0		0	
5A		0		0		0	
6		0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

Anteil der Geschlechter in den tariflichen Entgeltgruppen aufgeteilt nach Erfahrungsstufen

Übersicht 1. A							Erfahrungsstufe 6
Entgeltgruppe	Tariflicher Stunden-lohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		0		0		0	
Azubiverg.		0		0		0	
1		0		0		0	
1A		0		0		0	
2		0		0		0	
2A	20,16	0		0		0	
3		0		0		0	
3A	23,69	67	87%	10	13%	0	
4		0		0		0	
4A		0		0		0	
5		0		0		0	
5A		0		0		0	
6		0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	23	46%	27	54%	0	

Übersicht 1. B	Frauen	Männer	Divers
Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns pro Geschlecht (kumuliert über alle Entgeltgruppen und Erfahrungsstufen) ohne AT, Mini, Azubi	26,08 €	26,92 €	0,00 €

Anteil der Geschlechter in den Führungsebenen

Führungsebene	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
1 (VS)	1	50%	1	50%	0	0
2	4	33%	8	67%	0	0
3	9	41%	13	59%	0	0
....						
n						

Lagebericht 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, Wohnungsneubau 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 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". Diese Mietanhebungen wurden demnach 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 (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 Unternehmens-entwicklung angebunden, deren Leitung nun auch als Chief Sustainability Officer (CSO) fungiert. Darüber hinaus wurden verschiedene Gremien, wie beispielsweise 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 Rating-Agentur Sustainalytics bewertet. Das ESG-Risk-Rating bewertet, wie hoch das Risiko eines unangemessenen Umgangs mit branchenspezifischen wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen und den damit verbundenen Risiken 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 Wohnungsbau-unternehmen 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 objektkonkreten Planungsansätzen spezifiziert werden. Hierbei 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 (Cunostr.)

Projektentwicklungsgesellschaften

- Gewobag RS GmbH & Co. KG
- OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG
- Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG
- BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH
- Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG
- ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH
- ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Straße GmbH
- ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs-UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH
- BLB Projekt 8 S.á 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 fertigstellten 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, Kooperations-vereinbarung, Mietendimmer und Mietenstopp festgelegt sind. Die seit 2017 geltende Kooperationsvereinbarung sieht vor, dass die Bestandsmieten um nicht mehr als 2 Prozent jährlich bzw. 4 Prozent alle zwei Jahre steigen und maximal 6 Prozent der umlagefähigen Modernisierungskosten an die Mieterinnen und Mieter weiterzureichen sind. Sollte die Miete dadurch über 30 Prozent des Haushaltsnetto-einkommens eines Mieters oder einer Mieterin betragen, wird sie auf Antrag des Mieters / der Mieterin 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. Mit Baubeginn seit 1. Juli 2017 müssen zudem 50 Prozent der Neubauwohnungen 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, zudem das EBITDA und das Jahresergebnis.

Die folgenden Kennzahlen werden nur auf Konzernebene ermittelt:

Um die wirtschaftliche Stabilität des Konzerns zu sichern, werden bestimmte Finanzkennzahlen regelmäßig beobachtet. Beispielsweise wird die Investitionstätigkeit des Konzerns über den Verschuldungs-grad (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. Er berücksichtigt das EBITDA, welches als Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen sowie Zuschreibungen definiert ist. Das EBITDA wird zur Berechnung des Zinsdeckungsgrads durch den Zinsaufwand dividiert. Für das Geschäftsjahr 2022 beträgt der Zinsdeckungsgrad des Konzerns 3,4 (Vorjahr 2,8). Ziel ist es, 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/PraktikantInnen	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 Zahl der Mitarbeitenden 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 pandemie-bedingten 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 ein 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 § 5 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 paritätische Festlegung erlauben würden, und Zielerreichungsfristen verzichtet.

Der Aufsichtsrat der Gewobag setzt sich gemäß § 11 der Satzung 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 zusammen. In 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 Abs. 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, bürgerschaft-liches 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-PartnerInnen und teilweise über die Gewobag-eigene Stiftung Berliner Leben. Während die Corona-Pandemie 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 die Gewobag und die 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 Partnerin 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 Geige spielen 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 der Künstler gemeinsam mit Kindern und Jugendlichen aus den Quartieren Rollbergesiedlung und Paul-Hertz-Siedlung Hauswände gestaltete. 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 PartnerInnen.

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 von 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 worden war, hatte sie sich im Jahr 2021, dank fortschreitender Impfkampagne und weiteren Lockerungen der Corona-Beschränkungen, in fast allen Wirtschafsbereichen erholt. Das nun auch für 2022 erhoffte Wirtschaftswachstum wurde mit dem im Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine gebremst und die Zahl der fluchtbedingten Zuwanderer und Zuwanderinnen steigt weiter an.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine wie 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 Corona-Pandemie. 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 Corona-Einbruch in 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 Genehmigungen für den Bau von Wohnungen brachen im Jahresvergleich ein. Auf den Baustellen machen sich neben dem 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 in Berlin im Vergleich zum Vorjahr um zirka 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"

Mio. €	2022	2021	Veränderung
Mieterträge	393,1	373,6	19,5
Ergebnis aus Betriebskosten	-8,1	-3,1	-5,0
Ergebnis aus Verkäufen	0,0	-0,9	0,9
Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0
Übrige Erträge	45,6	31,4	14,2
Instandhaltungsaufwendungen	-111,8	-98,9	-12,9
Übriger operativer Aufwand	-13,1	-9,4	-3,7
Personalaufwand	-50,8	-54,3	3,5
Abschreibungen	-110,8	-97,9	-12,9
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-37,0	-37,3	0,3
Beteiligungsergebnis	1,0	3,6	-2,6
Zinsergebnis	-72,9	-76,8	3,9
Ertragsteuern und Grunderwerbsteuer	-5,0	-7,1	2,1
Jahresergebnis	**30,1**	**23,0**	**7,1**

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

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. Diese wurden durch höhere Bewirtschaftungs-, Abschreibungs- und Finanzierungsaufwendungen ausgeglichen.

Übrige Erträge erhöhten sich durch höhere aktivierte Eigenleistungen und gestiegene Erträge aus der Abwicklung von Versicherungsschäden.

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr auf 111,8 Mio. € erhöht und enthalten auch alle Aufwendungen, für die Erstattungsansprüche gegen Versicherungen bestehen. Die Ertrags--position aus der Abwicklung von Versicherungsschäden befindet sich in den übrigen Erträgen.

Bereinigt um Versicherungsleistungen erhöhten sich die übrigen Erträge um 8,1 Mio. € und der Instandhaltungsaufwand um 5,5 Mio. €. Der Instandhaltungsaufwand entspricht damit der Prognose.

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen von 7,6 Mio. €.

Das Zinsergebnis verbesserte sich trotz sehr herausforderndem Umfeld um 3,9 Mio. € auf 72,9 Mio. € aufgrund der Kreditportfoliooptimierung sowie der erstmaligen Einbeziehung von Zinsen in die Herstellungskosten der Anlagen im Bau (3,6 Mio. €). Im Jahresverlauf 2022 nahmen die Kreditverbindlichkeiten des Konzerns durch die gestiegene Investitionstätigkeit um etwa 60 Mio. € zu.

Das durch die Gewobag vorfinanzierte Bauvolumen (Grundstücke ohne Bauten, Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten, geleistete Anzahlungen auf Projektentwicklungen sowie Vorfinanzierung von in den Konzernabschluss einbezogenen Projektentwicklungsgesellschaften und deren Immobilienvermögen) hat sich gegenüber dem Vorjahr von 955,8 Mio. € auf 924,4 Mio. € verringert. Den Zinsaufwendungen für diese Wachstumsfinanzierung während der Planungs- und Bauphase in Höhe von etwa 12,8 Mio. € in 2022 (rund 14,2 Mio. € in 2021) stehen derzeit noch keine Mieterträge gegenüber, sie belasten somit zunächst das Jahresergebnis und den Zinsdeckungsgrad.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Jahresergebnis von 30,1 Mio. € erwirtschaftet. Die Steigerung des Jahresergebnisses insgesamt resultiert überwiegend aus einem höheren Rohergebnis trotz deutlich gestiegener Instandhaltungskosten sowie nicht liquiditätswirksamer Bewertungsausweise. Letztere betreffen vor allem die erstmalige Einbeziehung von Zinsen und Verwaltungsgemeinkosten in die Herstellungskosten der Anlagen im Bau (insgesamt 6,9 Mio. €).

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 Neubautätigkeit auf eigenen Grundstücken und im Rahmen der Umsetzung von Projektentwicklungen mit Joint-Venture-PartnerInnen erfolgen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die 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 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 Übrige	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 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 1 Prozent jährlich beschränkt (Mietendimmer), sofern die Wohnung den Regelungen des „Mietendeckels" unterlag. Diese Mieterhöhungen wurden nach Ende des Corona-Mietenstopps ab Januar 2022 mit Wirksamkeit zum 1. April 2022 versandt.

Außerdem erhielten MieterInnen in freifinanzierten Wohnungen, deren Miete im November 2020 nach MietenWoG gesenkt worden war, eine Mietanpassung zum 1. März 2022. 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 Mietanpassungen der Grundmiete mit Wirksamkeit ab 1. November 2022 initiiert. Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 21. Dezember 2022 und 3. 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 Corona-Mietenstopps ab Januar 2022 mit Wirksamkeit ab 1. Februar 2022 versandt. Der im Oktober 2022 ausgesprochene Mietenstopp für Mietanpassungen 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 eigene 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 leerstehenden Objekte im Rahmen von Modernisierungsarbeiten (725 Wohnungen), die umfassenden Sanierungsarbeiten an asbestbetroffenen Wohnungen im unbewohnten Zustand (168 Wohnungen) sowie Initialleerstand von 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 Sonstige
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 konnten 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 beendet werden.

Planmäßig gestartet sind im Jahr 2022 unter anderem die Bauarbeiten zur komplexen Modernisierung mit Dachgeschossausbau in der Danziger Str. 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 ersten Teilprojekt „Westfeld" die Modernisierung von weiteren 80 Bestandswohnungen und der Neubau von weiteren 17 Dachgeschosswohnungen fertiggestellt.

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

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

Neubau

Die Neubautätigkeit im Jahr 2022 verteilt sich auf die Konzerngesellschaften:

Neubau fertiggestellt und in Realisierung	Wohnungen	Gewerbe	Garagen Sonstige
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 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 in 2021 im Bau befindlichen Wohnungen wurden 1.009 Wohnungen im Geschäftsjahr 2022 und damit 235 Wohnungen mehr als angedacht fertiggestellt. 317 Wohnungen entstanden im Projekt 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 in 2023 erwartet. Die restlichen in Bau befindlichen Wohnungen werden voraussichtlich in den Jahren 2024 bis 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 bisher 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), einer Erweiterung des Geschäftsfeldes, hinaus – 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 mit geeigneten Partnern selbst solche Unternehmen gründen.

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

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 KooperationspartnerInnen.

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 Mieterservice (Vermietungsservice, Mietschuldnerberatung) und die Sozialberatung – in enger Zusammenarbeit mit dem Bestands- und Assetmanagement.

Im Kalenderjahr 2022 wurden durch den Vermietungsservice unter anderem annährend 4.350 (Vorjahr: 4.250) Wohnungsmietverträge vermittelt, im Bereich der Mietschuldnerberatung 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 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 Kommanditisten der Gesellschaft sind mit 51,52 Prozent die Stiftung Berliner Leben und mit 48,48 Prozent die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin.

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

Projektentwicklungsbeteiligungen

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

Projektgesellschaft	Beteiligungen	Geplante Nutzungsart in m² Wohnfläche oder Nutzfläche	Status Baurecht	Bautenstand in %	Geplante Gesamt-fertig-stellung
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	40 % Gewobag AG 60 % Notos Vermögensverwaltung 4. GmbH	Wohnen: zirka 17.200	B-Plan vorhanden	3	2026
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH*	40 % Gewobag AG 60 % RIAS Entwicklungs-gesellschaft mbH	Wohnen: zirka 22.000 Gewerbe: zirka 3.000	B-Plan in Aufstel-lung	0	2028
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH	40 % Gewobag AG 60 % OIB Projekt 31 GmbH & Co. KG	Wohnen: zirka 70.500 Gewerbe: zirka 47.000	B-Plan in Aufstel-lung	0	2027
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Straße GmbH	40 % Gewobag AG 60 % ZS Beteiligungs GmbH	Flächen Wohnen und Gewerbe in Abstimmung Bezirk (Widerspruchs-verfahren)	Baurecht nach § 34 BauGB	0	2027
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs-UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	40 % Gewobag AG 60 % ZS Beteiligungs GmbH	Wohnen: zirka 66.200 Gewerbe: zirka 5.500	B-Plan vorhanden	3	2025
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	40 % Gewobag AG 60 % Notos Vermögensverwaltung 6. GmbH	Wohnen: zirka 10.500	B-Plan erforderlich	0	2028
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG	40 % Gewobag AG 60 % Interhomes AG	Wohnen: zirka 14.400	B-Plan in Aufstel-lung	0	2025
Gewobag RS GmbH & Co. KG	94,9 % Gewobag AG 5,1 % BBH Immobilien GmbH & Co. KG	Wohnen: 20.212 Gewerbe: 1.163	Baurecht nach § 34 BauGB	100	2022
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungs-gesellschaft mbH	40 % Gewobag AG 54,9 % Kronberg Projektentwicklungs-gesellschaft Berlin 1 mbH 5,1 % Kronberg Projektentwicklungs-gesellschaft Berlin 2 mbH	Seelenbinderstraße Wohnen: zirka 17.300 Gewerbe: zirka 1.300 Hödurstraße Wohnen: zirka 45.000	B-Plan in Aufstel-lung	0	Seelen-binder-straße: 2026 Hödur-straße: 2027
Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	40 % Gewobag AG 60 % Treucon Grundbesitz GmbH	Wohnen: zirka 142.000 Gewerbe: zirka 22.500	B-Plan erforderlich	0	2029
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH	89,9 % Gewobag AG 10,1 % ZS Beteiligungs GmbH	Wohnen: 19.228 Gewerbe: 29.410	B-Plan vorhanden	0	2025
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	40 % Gewobag AG 60 % BBH Immobilien GmbH & Co. KG	Wohnen: 6.915	Baurecht nach § 34 BauGB	0	2026

Projektgesellschaft	Beteiligungen	Geplante Nutzungsart in m Wohnfläche oder Nutzfläche	Status Baurecht	Bautenstand in %	Geplante Gesamt-fertig-stellung
BLB Projekt 8 S.á r.l (zukünftig: OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungs-gesellschaft mbH)	40 % Gewobag AG 60 % OIB Projekt 25 GmbH & Co. KG	Wohnen: zirka 22.000 Gewerbe: zirka 27.000	B-Plan erforderlich	0	2027

*(RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm Zweite GmbH ist mit Stichtag 01.01.2022 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	Mio. €	%	Mio. €	%
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,3	0,0	1,7	0,0
Sachanlagen	5.356,1	95,3	5.132,8	92,6
Finanzanlagen	29,1	0,5	36,9	0,7
Geldbeschaffungskosten	**5,2**	**0,1**	**6,2**	**0,1**
Forderungen aus Grundstücksverkauf (nach Ablauf von fünf Jahren)	0,1	0,0	0,2	0,0
	5.391,8	**95,9**	**5.177,8**	**93,4**
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Forderungen und RAP	34,9	0,6	29,0	0,5
Flüssige Mittel	183,8	3,3	335,3	6,1
Übrige Aktiva	11,2	0,2	0,3	0,0
	229,9	**4,1**	**364,6**	**6,6**
Konzern-Bilanzvolumen	**5.621,7**	**100,0**	**5.542,4**	**100,0**
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	249,7	4,3	213,4	3,8
Rückstellungen	22,9	0,4	26,7	0,5
Kreditverbindlichkeiten	5.118,5	91,2	5.061,2	91,4
Latente Steuern	53,8	1,0	52,2	0,9
Rechnungsabgrenzungsposten	73,7	1,3	73,0	1,3
	5.118,6	**98,2**	**5.426,5**	**97,9**
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	47,6	0,8	32,1	0,6
Übrige Verbindlichkeiten	55,4	1,0	83,8	1,5
	103,0	**1,8**	**115,9**	**2,1**
Konzern-Bilanzvolumen	**5.621,6**	**100,0**	**5.542,4**	**100,0**

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen: Betriebskostenzahlungen mit Vorschüssen der Mieterschaft, Treuhandkonten mit entsprechenden Verbindlichkeiten. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden insgesamt als langfristig dargestellt, da grundsätzlich eine Prolongation oder Refinanzierung vorgesehen ist. Die Fristigkeiten sind im Verbindlichkeitenspiegel (Anlage zum Konzernanhang) dargestellt, die weiteren Refinanzierungen im Abschnitt „Finanzierungsaktivitäten".

Der Anstieg des Sachanlagevermögens beruht insbesondere auf aktivierten Modernisierungskosten sowie Neubaumaßnahmen und Ankäufen von Bestandsimmobilien im Rahmen von Asset Deals. Den Zugängen (333,2 Mio. €) stehen planmäßige (103,2 Mio. €) und außerplanmäßige (7,6 Mio. €) Abschreibungen gegenüber.

Die Veränderung des Finanzanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus der Erstkonsolidierung von vier Fondsgesellschaften, die in Vorjahren wegen untergeordneter Bedeutung nicht in den Konzernabschluss einbezogen wurden. Dem daraus resultierenden Abgang der Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 15,4 Mio. € stehen insgesamt Zugänge in den sonstigen Ausleihungen von 7,6 Mio. € gegenüber. Die Erhöhung der Forderungen im mittel- und kurzfristigen Bereich resultiert im Wesentlichen aus Forderungen aus der Erstattung von versicherten Schäden (rund 6,1 Mio. €).

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus dem Konzernjahresüberschuss von 30,1 Mio. € (Vorjahr: 23,0 Mio. €) sowie Zuschüssen des Landes Berlin in die Kapitalrücklage von insgesamt 1,7 Mio. €. Die Eigenkapitalquote nach Vermögenslage erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von 3,8 Prozent auf 4,3 Prozent (Eigenkapitalquote gemäß Bilanz 2022: 4,3 Prozent; 2021: 3,7 Prozent). Bei einem Ansatz der Immobilien mit Verkehrswerten sind das Vermögen des Konzerns und die Eigenkapitalquote deutlich höher.

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 Portfolio-Optimierung. 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.

Der Rückgang der langfristigen Rückstellungen resultiert aus der Auflösung der Rückstellungen für Altersversorgung. Der Fehlbetrag wird künftig nicht mehr passiviert. Das Wahlrecht von Art. 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB wurde aufgrund der Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung des Gewobag-Konzerns abweichend zum Vorjahr ausgeübt. Die Zunahme der übrigen Rückstellungen von 15,6 Mio. € ist im Wesentlichen bei den Steuerrückstellungen und Rückstellungen für Betriebskosten zu verzeichnen. Die Abnahme der sonstigen Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der Verrechnung der erhaltenen Kaufpreisanzahlung für den Verkauf einer Grundstücksteilfläche der Projektgesellschaft Wendenschloßstraße (7,4 Mio. €) mit dem Anlagevermögen sowie der Zahlung der zweiten Kaufpreisrate für die Karl-Marx-Allee (19,5 Mio. €).

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

Finanzierungsaktivitäten

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 1 Note), S&P mit A und Fitch mit AA- (Verbesserung um 2 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) in 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 hochinvestive 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

Der gesamte Zinsaufwand des Gewobag-Konzerns reduzierte sich im Berichtsjahr auf 73,6 Mio. € (Vorjahr: 78,6 Mio. €), trotz Erhöhung der Kreditverbindlichkeiten auf 5.118,5 Mio. € (Vorjahr: 5.061,3 Mio. €). Der Durchschnittszinssatz für den Gewobag-Konzerns 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 den Anleiheerlös im Vorjahr, vorgenommen. Dadurch konnten Anzahl der Kredite und Zinsbelastung nochmals reduziert werden.

Kurzfristige Liquidität

Der Gewobag-Konzern nutzt kurzfristige Finanzierungsmittel zur Liquiditätssteuerung und zur 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 wurde. 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 Ende 2024 und wird aktuell nicht in Anspruch genommen. Zusätzlich wurde ein Ende 2021 aufgenommener Kreditvertrag über 200 Mio. € um 3 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. Per 31. Dezember 2022 wurde 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. €.

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 aus dem Jahresergebnis abgeleitete EBITDA liegt mit 218,8 Mio. € aufgrund eines um etwa 2,8 Mio. € höheren Rohergebnisses über dem Planwert (214,1 Mio. €).

Da das Ergebnis und die Abschreibungen bei Zugang von Objekten ebenfalls steigen, haben weder der Ankauf noch der Neubau 2022 relevante 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 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 EntscheidungsträgerInnen 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 die Berichterstattung sowie die Ausgestaltung und kontinuierliche Weiterentwicklung des RMS. Die Risikoidentifikation, -bewertung und -steuerung wird durch die jeweils fachverantwortlichen RisikoeignerInnen 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. GesellschafterInnen und Aufsichtsrat werden regelmäßig umfangreich über alle relevanten Risikoentwicklungen des Konzerns 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 an den Gesellschafter, den Aufsichtsrat, den Vorstand und weitere EntscheidungsträgerInnen im Konzern

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 Auswirkung 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 Rating-Ergebnissen 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 Risikosteuerungsmaßnahmen ergriffen.

Marktrisiken

Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage können sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken. Die 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.

Für die Gewobag 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 Rating-Niveau werden angesichts des komfortablen LTV derzeit nicht gesehen. Die Ratings wurden 2022 mindestens bestätigt und sollen weiter gehalten werden. Im Rahmen der wertorientierten Unternehmensführung erfolgt 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 eine 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 zu 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 ArbeitgeberInnenattraktivität und MitarbeiterInnenbindung 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 Hinweisgebersystem mit einer externen Ombudsstelle eingerichtet und es finden regelmäßige Schulungen statt. Für besonders Compliance-relevante Bereiche sind Regelungen in Bezug auf den Einkauf von Waren und Dienstleistungen, Geldwäscheprävention, Kapitalmarkt-Compliance, die transparente Wohnungsvergabe und den Umgang mit Spenden und Sponsoring verpflichtend.

Ein Ausfall der im Gewobag-Konzern genutzten IT-Systeme würde aufgrund der weit fortgeschrittenen Digitalisierung zu erheblichen Störungen des normalen Geschäftsbetriebs führen. Es wurden Schutzmaßnahmen getroffen und Sicherungsprozesse etabliert, 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 bis 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 Referentenentwurf 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 MieterInnenfluktuation. Die Kosten und Kapazitäten für die nach dem Referentenentwurf 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 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. Grund dafür sind insbesondere die dynamische Preisentwicklung infolge des Ukraine-Kriegs und der Corona-Pandemie sowie Lieferengpässe bei Baumaterialien und steigende Anforderungen an 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 sichergesellt. Projekte in Realisierung unterliegen einer laufenden Budgetüberwachung, sodass Mehrkosten zum Teil bei AuftragnehmerInnen/GeneralunternehmerInnen 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 unter Beachtung der AR-Beschlüsse.

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 für Gewerbemieteinnahmen**. Um Ausfälle zu vermeiden, werden unter anderem Stundungsvereinbarungen getroffen.

Zinsänderungen stellen aufgrund des hohen Fremdmittelvolumens 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 für Prolongationen und Neukredite je nach Finanzierungsart zu Mehraufwand führen. Entsprechend wurden im Wirtschaftsplan 2023 ff. höhere Zinssätze berücksichtigt.

Der Berliner Senat hat 2022 für die langdeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bis Ende 2023 ein **Mietenmoratorium** beschlossen, um private Haushalte bei hoher 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 gemäß 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 zur Überarbeitung des Gesetzentwurfs liegen nicht vor, weswegen von einer geringeren Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen wird.

Seit 2018 wird in der Gewobag der Vorsteuerabzug auf Baukosten und Instandhaltungen geltend gemacht. Ein **unrichtiger Vorsteuerabzug** führt aufgrund des Selbstfestsetzungsverfahrens häufig zu Untersuchungen der Bußgeld- und Steuerstrafstelle des 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 Energiepreissteigerung, lassen eine Steigerung der Betriebskosten erwarten. Da gegebenenfalls nicht alle Haushalte diese finanzielle Mehrbelastung tragen können, besteht ein erhöhtes **Ausfallrisiko für Betriebskosten-Nachzahlungen**. Mit Entlastungsmaßnahmen versucht der Bund private Haushalte vor Zahlungsschwierigkeiten zu schützen. Um das Risiko weiter zu reduzieren, wurden 2022 die Vorauszahlungen vermieterInnenseitig 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 es, 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 KundInnenbedürfnissen gerecht werden, und die weiter steigende Wohnraumnachfrage eröffnen für den 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 KundInnenbindung auch die Gewinnung neuer KundInnen.

Nachdem das Bestandswachstum im Jahr 2022 zu einem geringen Wachstum der Beschäftigtenzahl geführt hat, verzeichnet der Gewobag-Konzern weiterhin ein Beschäftigtenwachstum. Die Zahl der Auszubildenden ist stabil, was Chancen in der Besetzung vakanter Stellen mit sich bringt. Durch die projektorientierten Ausbildungen wird der Nachwuchs optimal auf die spätere berufliche Laufbahn vorbereitet. Zudem sind zahlreiche Maßnahmen, wie etwa zur Steigerung der ArbeitgeberInnenattraktivität sowie der MitarbeiterInnenbindung, etabliert. Individuelle Personalentwicklung sowie Weiterbildungs- und Coachingangebote sind fester Bestandteil der Lernkultur des Unternehmens und bieten die Chance langfristiger MitarbeiterInnenbindung. 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. wissentliche 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 insofern günstig, als 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 elf 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 Geflüchteten zeigt sich die Gewobag als starke Partnerin des Landes Berlin. Ein Bestandteil der aktiven Unternehmenskultur bleibt die Integration in den Arbeitsmarkt über unsere Berufsausbildung. Darüber hinaus werden dem Land Berlin auch künftig sowohl Neubauten als auch Bestandsobjekte für die Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung gestellt.

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

Der Zinsdeckungsgrad 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, das heißt 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 Vorjahresniveau liegen. Die Konzern-Planung 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 aus planmäßigem Geschäft in Höhe von etwa 16,4 Mio. € sowie ein EBITDA von etwa 202 Mio. € erwirtschaftet.

Berlin, 3. März 2023

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Snezana Michaelis
Vorstandsmitglied

Markus Terboven
Vorstandsmitglied

Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Konzernabschluss (HGB)

31. Dezember 2022

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2022 nach HGB

	AKTIVA			
			31.12.22	Vorjahr
		EUR	EUR	EUR
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände**		**1.300.098**	**1.668.418**
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.372.567.347		4.146.801.479
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	98.903.421		100.547.384
3.	Grundstücke ohne Bauten	464.889.091		434.708.930
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	15.239.997		15.239.997
5.	Bauten auf fremden Grundstücken	4.550.133		5.047.085
6.	Technische Anlagen und Maschinen	20.817.525		12.663.753
7.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.355.472		9.940.803
8.	Anlagen im Bau	257.840.271		311.975.760
9.	Bauvorbereitungskosten	80.043.937		63.899.226
10.	Geleistete Anzahlungen	26.858.438		32.005.553
			5.356.065.632	**5.132.829.969**
III.	**Finanzanlagen**			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	0		15.174.479
2.	Beteiligungen	15.746.600		14.105.586
3.	Ausleihungen	13.297.001		7.576.776
4.	Andere Finanzanlagen	2.608		2.556
			29.046.209	**36.859.398**
	Anlagevermögen insgesamt		**5.386.411.939**	**5.171.357.786**
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Vorräte**			
1.	Unfertige Leistungen	193.704.698		167.456.326
2.	Heizölbestände	430.347		318.844
			194.135.045	**167.775.170**
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	6.486.393		5.775.168
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	434.291		597.625
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	456.024		118.316
4.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	203.542		141.523
5.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	697.441		1.266.906
6.	Sonstige Vermögensgegenstände	25.073.425		18.554.481
			33.351.116	**26.454.018**
III.	**Flüssige Mittel**			
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	184.307.731		335.818.949
			184.307.731	**335.818.949**
	Umlaufvermögen insgesamt		**411.793.892**	**530.048.138**
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
1.	Geldbeschaffungskosten	5.229.299		6.173.732
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.666.796		2.735.809
			6.896.094	**8.909.540**
	Bilanzsumme		**5.805.101.925**	**5.710.315.464**
	Treuhandvermögen			
	Mietkautionen		64.933.000	60.668.366

	PASSIVA			
			31.12.22	Vorjahr
		EUR	EUR	EUR
A.	**Eigenkapital**			
	Gezeichnetes Kapital		84.458.262	84.458.262
	Nennwert eigener Anteile		-2.792.933	-2.792.933
I.	**Ausgegebenes Kapital**		**81.665.329**	**81.665.329**
II.	**Kapitalrücklage**		**53.096.857**	**51.517.856**
III.	**Gewinnrücklagen**			
1.	Gesetzliche Rücklage	42.229.131		42.229.131
2.	Andere Gewinnrücklagen	53.707.341		53.707.341
			95.936.472	**95.936.472**
IV.	**Bilanzverlust**		**-9.136.121**	**-36.138.408**
	Auf das Mutterunternehmen entfallendes Konzerneigenkapital		221.562.537	192.981.249
V.	**Nicht beherrschende Anteile**		**28.146.548**	**20.408.701**
	Eigenkapital insgesamt		**249.709.085**	**213.389.949**
B.	**Rückstellungen**			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	22.896.593		26.681.857
2.	Steuerrückstellungen	9.540.814		5.865.448
3.	Sonstige Rückstellungen	38.091.975		26.178.823
			70.529.382	**58.726.128**
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Anleihen	500.325.342		500.325.342
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.601.228.931		4.543.296.106
3.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.989.637		17.630.119
4.	Erhaltene Anzahlungen	193.527.289		191.330.347
5.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.060.030		16.057.776
6.	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	160.719		184.389
7.	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.803.538		12.737.125
8.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	492.967		1.797.038
9.	Sonstige Verbindlichkeiten	9.808.302		29.671.006
	davon aus Steuern:	(1.512.583)		(720.282)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	(301.057)		(857.721)
			5.357.396.756	**5.313.029.248**
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		**73.676.930**	**73.026.214**
E.	**Passive latente Steuern**		**53.789.773**	**52.143.925**
	Bilanzsumme		**5.805.101.925**	**5.710.315.464**
	Treuhandverbindlichkeiten			
	Mietkautionen		64.933.000	60.668.366

Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 nach HGB

			2022	2021
		EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	569.666.176		543.300.963
	b) aus Verkauf von Grundstücken	0		2.130.754
	c) aus Betreuungstätigkeit	2.809.520		2.915.301
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.882.761		2.518.825
			576.358.457	**550.865.843**
2.	Erhöhung (i. Vj. Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen		25.243.392	-187.873
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		8.036.553	4.495.894
4.	Sonstige betriebliche Erträge		30.823.459	21.480.675
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-331.278.597		-278.624.627
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-8.587		-3.020.288
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-3.493.314		-2.216.996
			-334.780.499	**-283.861.911**
6.	**Rohergebnis**		**305.681.363**	**292.792.629**
7.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-41.635.695		-42.317.734
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-9.143.723		-11.942.537
	davon für Altersversorgung:	(1.233.132)		(4.105.699)
			-50.779.418	**-54.260.271**
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-110.826.732	-97.904.240
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-37.030.196	-37.341.190
10.	Erträge aus Beteiligungen		975.948	3.586.338
11.	Erträge aus anderen Finanzanlagen		85	46
12.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		136.276	1.005.957
13.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		636.944	810.004
14.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-73.640.951	-78.589.244
	davon aus Aufzinsung:		(563.823)	(1.382.647)
15.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-5.101.729	-5.751.601
16.	**Ergebnis nach Steuern**		**30.051.591**	**24.348.428**
17.	Erstattete Sonstige Steuern (i. Vj. Vj. Sonstige Steuern)		74.338	-1.314.354
18.	**Konzernjahresüberschuss**		**30.125.929**	**23.034.074**
19.	Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn		-3.308.641	-4.627.341
20.	**Konzerngewinn**		**26.817.288**	**18.406.733**
21.	Verlustvortrag		-36.138.408	-54.545.141
22.	Entnahmen aus der Kapitalrücklage		185.000	0
23.	**Bilanzverlust**		**-9.136.121**	**-36.138.408**

Entwicklung des Konzernanlagevermögens der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

per 31.12.2022 nach HGB

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 01.01.2022	Zugänge	Zugänge durch Änderung des Konsoli-dierungs-kreises	Abgänge	Abgänge durch Änderung des Konsoli-dierungs-kreises	Umbuchungen (+ / -)
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögens-gegenstände						
Geschäfts- oder Firmenwert	88.420.187	-	-	-	-	-
Software und Lizenzen	6.179.410	445.154		-		
Immaterielle Vermögensgegen-stände gesamt	**94.599.597**	**445.154**	**-**	**-**	**-**	**-**
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.761.547.723	83.964.078	60.830.176	-2.993.837	-	209.367.255
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	126.231.121	753.205	-	-1.527.961	-	-
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	434.708.930	17.223.184	39.226.492	-21.736.208	-	-4.533.307
Grundstücke mit Erbbaurechten und ähnlichen Rechten Dritter	25.200.553	-	-	-	-	
Bauten auf frem-den Grundstücken	17.205.668	-	-	-29.538	-	-237.400
Technische Anla-gen und Maschinen	15.874.033	1.804.446	-	-9	-	8.213.678
Andere Anlagen, Betriebs- und Ge-schäftsausstattung	19.768.854	3.668.385	35.480	-758.994	-	3.224.157
Anlagen im Bau	311.975.760	136.785.135	-	-	-	-190.920.624
Bauvorbereitungs-kosten	63.930.743	37.722.248	-	-1.068.443	-	-19.901.937
Geleistete Anzahlungen	32.150.529	89.270	-	-144.977	-	-5.211.821
Sachanlagen gesamt	**6.808.593.915**	**282.009.952**	**100.092.148**	**-28.259.967**	**-**	**0**
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	15.174.479	-	-	-	-15.174.479	-
Beteiligungen	14.105.586	2.999.910	520	-1.203.830	-155.586	-
Sonstige Ausleihungen	7.576.776	6.368.672	2.556	-600.054	-50.950	-
Andere Finanzanlagen	2.556	-	52	-	-	-
Finanzanlagen gesamt	**36.859.398**	**9.368.582**	**3.128**	**-1.803.884**	**-15.381.016**	**-**
Anlagevermögen insgesamt	**6.940.052.910**	**291.823.688**	**100.095.276**	**-30.063.851**	**-15.381.016**	**-**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2022	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	außerplanmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Geschäfts- oder Firmenwert	88.420.187	-88.420.187	-	-
Software und Lizenzen	6.624.565	-4.510.992	-813.474	-
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	**95.044.751**	**-92.931.179**	**-813.474**	**-**
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.112.715.396	-1.614.746.245	-96.155.948	-7.555.775
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	125.456.366	-25.683.737	-1.075.530	-
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	464.889.091	-	-	-
Grundstücke mit Erbbaurechten und ähnlichen Rechten Dritter	25.200.553	-9.960.556	-	-
Bauten auf fremden Grundstücken	16.938.729	-12.158.583	-243.175	
Technische Anlagen und Maschinen	25.892.148	-3.210.280	-1.864.344	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.937.882	-9.828.052	-2.455.249	-
Anlagen im Bau	257.840.271	-	-	-
Bauvorbereitungskosten	80.682.611	-31.516	-638.674	-
Geleistete Anzahlungen	26.883.001	-144.977	-24.563	
Sachanlagen gesamt	**7.162.436.047**	**-1.675.763.946**	**-102.457.483**	**-7.555.775**
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	-	-
Beteiligungen	15.746.600	-	-	-
Sonstige Ausleihungen	13.297.001	-	-	-
Andere Finanzanlagen	2.608	-	-	-
Finanzanlagen gesamt	**29.046.209**	**-**	**-**	**-**
Anlagevermögen insgesamt	**7.286.527.008**	**-1.768.695.125**	**-103.270.957**	**-7.555.775**

	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit		
	Änderung des Konsolidierungskreises	Abgängen	Umbuchungen (+ / -)
	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-	-
Software und Lizenzen	-	-	-
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	**-**	**-**	**-**
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	-22.206.446	516.366	-
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	-	206.323	-
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	-	-	-
Grundstücke mit Erbbaurechten und ähnlichen Rechten Dritter	-	-	-
Bauten auf fremden Grundstücken	-	13.162	-
Technische Anlagen und Maschinen	-	-	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-28.883	729.774	-
Anlagen im Bau	-	-	-
Bauvorbereitungskosten	-	31.516	-
Geleistete Anzahlungen		144.977	
Sachanlagen gesamt	**-22.235.329**	**1.642.117**	**-**
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	-
Beteiligungen	-	-	-
Sonstige Ausleihungen	-	-	-
Andere Finanzanlagen	-	-	-
Finanzanlagen gesamt	**-**	**-**	**-**
Anlagevermögen insgesamt	**-22.235.329**	**1.642.117**	**-**

	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	Buchwert am zum 31.12.2022	Buchwert am zum 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-88.420.187	-	-
Software und Lizenzen	-	-5.324.467	1.300.098	1.668.418
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	**-**	**-93.744.653**	**1.300.098**	**1.668.418**
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	-	-1.740.148.049	4.372.567.347	4.146.801.479
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	-	-26.552.945	98.903.421	100.547.384
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	-	-	464.889.091	434.708.930
Grundstücke mit Erbbaurechten und ähnlichen Rechten Dritter	-	-9.960.556	15.239.997	15.239.997
Bauten auf fremden Grundstücken	-	-12.388.597	4.550.133	5.047.085
Technische Anlagen und Maschinen		-5.074.624	20.817.525	12.663.753
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		-11.582.410	14.355.472	9.940.803
Anlagen im Bau	-	-	257.840.271	311.975.760
Bauvorbereitungskosten	-	-638.674	80.043.937	63.899.226
Geleistete Anzahlungen		-24.563	26.858.438	32.005.553
Sachanlagen gesamt	**-**	**-1.806.370.416**	**5.356.065.631**	**5.132.829.969**
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	-	15.174.479
Beteiligungen	-	-	15.746.600	14.105.586
Sonstige Ausleihungen	-	-	13.297.001	7.576.776
Andere Finanzanlagen	-	-	2.608	2.556
Finanzanlagen gesamt	**-**	**-**	**29.046.209**	**36.859.398**
Anlagevermögen insgesamt	**-**	**-1.900.115.070**	**5.386.411.939**	**5.171.357.787**

Forderungsspiegel Gewobag-Konzern

zum 31. Dezember 2022 nach HGB

		Davon mit einer Restlaufzeit von		
	Gesamtbetrag	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	6.486.393	6.384.210	93.418	8.764
	(5.775.168)	(5.632.742)	(129.944)	(12.483)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	434.291	86.658	211.157	136.476
	(597.625)	(104.969)	(268.106)	(224.551)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	456.024	456.024	0	0
	(118.316)	(118.316)	(0)	(0)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	203.542	203.542	0	0
	(141.523)	(136.654)	(4.868)	(0)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	697.441	697.440	1	0
	(1.266.906)	(1.266.905)	(1)	(0)
Sonstige Vermögensgegenstände	25.073.425	22.884.007	2.189.418	0
	(18.554.481)	(17.921.525)	(632.956)	(0)
	33.351.116	**30.711.883**	**2.493.993**	**145.241**
	(26.454.018)	(25.181.110)	(1.035.875)	(237.033)

Vorjahresangaben in Klammern

Verbindlichkeitenspiegel Gewobag-Konzern

zum 31. Dezember 2022 nach HGB

		Davon mit einer Restlaufzeit von			
	Gesamtbetrag	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren	Grundpfandrechtlich gesichert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anleihen	500.325.342	325.342	500.000.000	0	0
	(500.325.342)	(325.342)	(0)	(500.000.000)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.601.228.931	513.062.863	670.856.194	3.417.309.874	1.506.078.484
	(4.543.296.106)	(544.547.633)	(640.931.867)	(3.357.816.606)	(1.644.407.817)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.989.637	723.938	2.839.031	13.426.668	16.989.637
	(17.630.119)	(656.397)	(2.189.474)	(14.784.248)	(17.617.946)
Erhaltene Anzahlungen	193.527.289	193.527.289	0	0	0
	(191.330.347)	(191.330.347)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.060.030	19.060.030	0	0	0
	(16.057.776)	(16.057.776)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	160.719	160.719	0	0	0
	(184.389)	(184.389)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.803.538	14.692.164	985.206	126.167	0
	(12.737.125)	(9.961.465)	(2.688.621)	(87.039)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	492.967	190.059	302.909	0	0
	(1.797.038)	(1.597.038)	(200.000)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	9.808.302	4.310.841	5.375.000	122.461	0
	(29.671.006)	(25.708.681)	(3.150.659)	(811.666)	(0)
	5.357.396.756	**746.053.245**	**1.180.358.340**	**3.430.985.170**	**1.523.068.121**
	(5.313.029.248)	(790.369.069)	(649.160.622)	(3.873.499.558)	(1.662.025.763)

Vorjahresangaben in Klammern

Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Konzern-Eigenkapital-spiegel

für das Geschäftsjahr 2022 nach HGB

TEUR	Eigenkapital des Konzerns		
	Gezeichnetes Kapital		
	Stammaktien	Eigene Anteile	Summe
31.12.20	**84.458**	**-2.793**	**81.665**
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-
Ausgleichszahlung/Garantiedividende/Ausschüttungen	-	-	-
31.12.21	**84.458**	**-2.793**	**81.665**
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	-	-	-
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	-	-	-
Änderung Konsolidierungskreis			
Konzernjahresüberschuss	-	-	-
Ausgleichszahlung/Garantiedividende/Ausschüttungen	-	-	-
31.12.22	**84.458**	**-2.793**	**81.665**

TEUR	Eigenkapital des Konzerns				
					Rücklagen
	Kapital-rücklage	Gewinnrücklagen			
	nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinn-rücklagen	Summe	Summe
31.12.20	**36.098**	**42.229**	**53.707**	**95.936**	**132.034**
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	15.420	-	-	-	15.420
Konzernjahresüberschuss	-	-		-	-
Ausgleichszahlung/ Garantiedividende/ Auschüttungen	-	-	-	-	-
31.12.21	**51.518**	**42.229**	**53.707**	**95.936**	**147.454**
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	1.764	-	-	-	1.764
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	-185	-	-	-	-185
Änderung Konsolidierungskreis					
Konzernjahresüberschuss	-	-		-	-
Ausgleichszahlung/ Garantiedividende/ Auschüttungen	-	-	-	-	-
31.12.22	**53.097**	**42.229**	**53.707**	**95.936**	**149.033**

TEUR			Nicht beherrschende Anteile			Konzern-eigenkapital
	Konzern-bilanz-verlust	Summe	Vor Ergebnis	Anteiliges Ergebnis	Summe	Summe
31.12.20	**-54.547**	**159.152**	**6.763**	**13.572**	**20.335**	**179.488**
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	-	15.420	-	-	-	15.420
Konzernjahresüberschuss	18.407		-	4.627	4.627	23.034
Ausgleichszahlung/ Garantiedividende/ Auschüttungen	-			-4.554	-4.554	-4.554
31.12.21	**-36.138**	**192.981**	**6.763**	**13.645**	**20.409**	**213.390**
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	-	1.764	-	-	-	1.764
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	-	-185	-	-	-	-185
Änderung Konsolidierungskreis			7.709		7.709	7.709
Konzernjahresüberschuss	27.002		-	3.309	3.309	30.311
Ausgleichszahlung/ Garantiedividende/ Auschüttungen	-			-3.280	-3.280	-3.280
31.12.22	**-9.136**	**221.562**	**14.472**	**13.674**	**28.147**	**249.709**

Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Konzern-Kapitalfluss-rechnung

für das Geschäftsjahr 2022 nach HGB

	2022	2021
	T€	T€
Konzernjahresüberschuss	**30.126**	**23.034**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	110.827	97.904
Zunahme der Rückstellungen	8.128	-2.524
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	10	164
Zinsaufwendungen/Zinserträge	72.868	76.773
Sonstige Beteiligungserträge	-976	-3.586
Ertragsteueraufwand	5.102	5.752
Ertragsteuerzahlungen	-1.427	-2.972
Veränderungen der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-21.668	-3.260
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.225	14.962
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**208.214**	**206.247**
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von Finanzkrediten	-53.101	-62.404
Auszahlungen für übrige Tilgungen von Finanzkrediten	-374.443	-108.423
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	476.614	546.088
Gezahlte Zinsen	-72.868	-76.773
Gezahlte Ausgleichszahlung/Garantiedividende an andere Gesellschafter	-3.280	-4.554
Einzahlungen von Zuschüssen	1.764	13.500
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-25.314**	**307.433**
Auszahlungen aus Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-445	-1.151
Auszahlungen aus Investitionen in das Sachanlagevermögen	-313.708	-371.845
Auszahlungen aus Investitionen in erstmals einbezogene Gesellschaften	-35.315	0
Auszahlungen aus Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-9.369	-2.668
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	21.645	16.987
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.804	2.502
Erhaltene Beteiligungserträge	976	3.586
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-334.412**	**-352.589**
Veränderung des Finanzmittelfonds	**-151.512**	**161.092**
Finanzmittelfonds am 1. Januar	335.320	174.228
Veränderungen	-151.512	161.092
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	183.808	335.320

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022

Inhalt

A Allgemeine Angaben →

B Konsolidierungskreis →

C Konsolidierungsgrundsätze →

D Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden →

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

F Latente Steuern →

G Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen →

H Sonstige Angaben →

A Allgemeine Angaben

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

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

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

B Konsolidierungskreis

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

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

Das Geschäftsjahr aller voll konsolidierten Gesellschaften ist das Kalenderjahr.

Aufstellung des Anteilsbesitzes des Gewobag-Konzerns gemäß § 313 Abs. 2 HGB zum 31.12.2022:

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag		
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ID Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH	Berlin	100,0
TREUCONSULT Immobilien GmbH	Berlin	100,0
Gerichtstr. 10-11 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG	Berlin	97,7
Gewobag RS GmbH & Co. KG	Berlin	94,9
Gewobag KA GmbH & Co. KG	Berlin	94,7
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH	Berlin	90,1
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR	Berlin	89,4[4)]
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG	Berlin	90,0
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG	Berlin	86,9
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	Berlin	79,1[2)]
Plata Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Platanenallee 32 KG	Berlin	64,0[2)]
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.)	Berlin	53,3[2)]
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0[1)]
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH	Berlin	89,9
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	Berlin	40,0[1)]
ZS/Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	Berlin	40,0[1)]
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	Zossen	40,0[1)]
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	Zossen	40,0[1)]
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	Berlin	40,0[1)]
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	40,0[1)]
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Str. GmbH & Co. KG	Berlin	40,0[1)]
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	Berlin	40,0[1)]
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG	Bremen	40,0[1)]
BLB Projekt 8 S. à r.l.	Luxemburg	40,0[1)]
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	8,9[3)]

[1)] Konsolidierung als Zweckgesellschaft gemäß § 290 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 HGB.
[2)] Im Vorjahr keine Konsolidierung aufgrund von untergeordneter Bedeutung (§ 296 HGB).
[3)] Weitere 90 % der Anteile werden von der Gewobag WB gehalten.
[4)] Weitere 5,35 % der Anteile werden von der Gewobag EB und der Gewobag VB gehalten.

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB		
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR	Berlin	99,9
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG	Berlin	99,7
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

Zum 1. Januar 2022 wurde die Anwachsung der UNUS Grundstücks-Verwaltungs-GmbH & Co. Beusselstr. KG an die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft im Wege der Gesamtrechtsnachfolge berücksichtigt. Die Auflösung der Gesellschaft wurde am 04. Mai 2022 im Handelsregister eingetragen. Im Vorjahr erfolgte aufgrund von untergeordneter Bedeutung (§ 296 HGB) keine Konsolidierung.

Aufgrund des Verschmelzungsvertrages vom 6. April 2022 und der Zustimmungsbeschlüsse der Gesellschafterversammlungen der beteiligten RechtsträgerInnen 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:

Gesellschaft	Sitz	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V.	Potsdam	31.12.2022
BLB Projekt 8 S. à r.l.	Luxemburg	31.12.2022[1)]
Plata Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Platanenallee 32 KG	Berlin	01.01.2022
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	Berlin	01.01.2022
Beta Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien-Fonds-KG	Berlin	01.01.2022

[1)] Vorläufige Erwerbsbilanzierung nach § 301 Abs. 2 S. 2 HGB, da die Wertansätze zu diesem Zeitpunkt nicht endgültig ermittelt werden konnten

Aufgrund der Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung des Gewobag Konzerns im Geschäftsjahr 2022 wird die BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V. erstmals in den Konzernabschluss einbezogen. Die Versorgungskasse, an der rechtsformbedingt keine Beteiligung bestehen kann, wurde gemäß § 296 Abs. 2 HGB aufgrund von untergeordneter Bedeutung in den Vorjahren nicht konsolidiert.

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

Vermögenswerte und Schulden der BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V in T €	31.12.2022
notwendiger Erfüllungsbetrag der Versorgungsverpflichtungen	23.792
Beizulegender Zeitwert der Vermögensgegenstände	14.927
Fehlbetrag wegen nicht bilanzierter Versorgungsverpflichtungen	**8.865**

Die ausschließlich zur Erfüllung der Versorgungsverpflichtungen dienenden, dem Zugriff aller übrigen GläubigerInnen entzogenen Vermögensgegenstände der Versorgungskasse bestehen aus Ausleihungen und treuhänderisch verwaltetem Depotvermögen (börsennotierten Fondsanteilen) und werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet und mit den Versorgungsverpflichtungen verrechnet. In Ausübung des Wahlrechts nach Art. 28 Abs. 2 EGHGB mit entsprechender Anwendung im Konzernabschluss (Deutscher Rechnungslegungsstandard DRS 19.46) wird der Fehlbetrag nur im Anhang angegeben.

Die übrigen Änderungen des Konsolidierungskreises haben sich nicht wesentlich auf die Darstellung des Konzernabschlusses ausgewirkt. Die Auswirkungen der Erstkonsolidierung sind in einer separaten Spalte im Konzernanlagenspiegel dargestellt.

Die Stichtage der Jahresabschlüsse aller in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Konzernabschlussstichtag.

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

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

Die BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin, hat im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von 1.539 T € erzielt und weist danach ein Eigenkapital von 9.352 T € aus. Unbeschränkt haftende Gesellschafterin ist die in den Konzernabschluss einbezogene TREUCONSULT Immobilien GmbH, Berlin.

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

	Sitz	Buchwert der Beteiligung	Beteiligung in %
Kleinstbeteiligung an folgenden Fonds:			
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Bauträger KG	Berlin	830	22,8
Fasanenstr. 6 Wohnbau KG „FAKA" Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. i.L.	Berlin	1.158	23,6
Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree" KG	Berlin	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

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

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung in %
Mittelbare Beteiligung der Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin		
AVW GmbH & Co. KG	Hamburg	11,8
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.

C Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Abweichend vom Vorjahr wurde bei den mittelbaren Versorgungsverpflichtungen das Wahlrecht des Art. 28 Abs. 1 S. 2 EGHGB aufgrund der Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung des Gewobag-Konzerns im Geschäftsjahr 2022, die andersartige und für einen Großteil der Begünstigten weitergehende Versorgungsansprüche als bisher begründet hat, und der Geringfügigkeit der zum 31. Dezember 2022 von einem Sachverständigen ermittelten Fehlbeträge aus den bisherigen Altersversorgungszusagen abweichend vom Vorjahr ausgeübt. Der Fehlbetrag aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen wird künftig nicht mehr passiviert, sondern im Anhang angegeben. Aus der Auflösung der Rückstellung ergab sich im Konzernabschluss 2022 ein Ertrag von 1.863 T €.

Abweichend vom Vorjahr werden in die Herstellungskosten der Bauten des Anlagevermögens ab dem Geschäftsjahr 2022 unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 3 S. 2 HGB die auf den Zeitraum der Herstellung entfallenden Fremdkapitalzinsen einbezogen. In die Herstellungskosten sind im Geschäftsjahr 2022 Zinsen für Fremdkapital von 3.560 T € einbezogen worden.

Abweichend vom Vorjahr werden in die Herstellungskosten der Bauten des Anlagevermögens ab dem Geschäftsjahr 2022 gemäß § 255 Abs. 2 S. 3 HGB angemessene Teile der Kosten der allgemeinen Verwaltung, die auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, einbezogen. In die Herstellungskosten sind im Geschäftsjahr 2022 Verwaltungsgemeinkosten von 3.557 T € einbezogen worden.

Durch die Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind die Werte des Konzernabschlusses 2022 nicht vollumfänglich mit dem Vorjahr vergleichbar.

Abweichend zum Vorjahr werden im Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten keine Mietkautionskonten ausgewiesen (Vorjahr: 60.668 T €). Die Mietkautionsbeträge werden als Sicherheitsleistungen getrennt vom Vermögen auf separaten Treuhandsammelkonten verwahrt und als Treuhandvermögen qualifiziert. Der Ausweis erfolgt nachrichtlich in einer Nachzeile zur Bilanz. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und ggf. außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert. Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten, zurechenbare Material- und Fertigungsgemeinkosten sowie angemessene Teile der Kosten der allgemeinen Verwaltung.

Weiterhin werden in die Herstellungskosten der Bauten des Anlagevermögens ab dem Geschäftsjahr 2022 unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 3 S. 2 HGB die auf den Zeitraum der Herstellung entfallenden Fremdkapitalzinsen einbezogen. In die Herstellungskosten sind im Geschäftsjahr 2022 Zinsen für Fremdkapital von 3.560 T € einbezogen worden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** betreffen **unmittelbare Pensionszusagen** und werden im Rahmen des § 253 Abs. 1 S. 2 und 3 HGB auf der Basis der folgenden Berechnungsgrundsätze und Rechnungsgrundlagen bewertet:

Berechnungsgrundlagen und Berechnungsmethode	
Bewertungsverfahren	Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode)
Rechnungszins (10-Jahres-Durchschnitt)*	1,79 % (Vorjahr: 1,87 %)
Rechnungszins (7-Jahres-Durchschnitt)*	1,45 % (Vorjahr: 1,35 %)
Biometrie	Richttafeln 2018 G der Heubeck-Richttafeln-GmbH
Rententrend	2,00 %
Anwartschaftstrend	2,00 %

* bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren

Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanzergebnis berücksichtigt.

Weiterhin ist die Gewobag Mitglied der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die VBL ist eine Anstalt öffentlichen Rechtes, die für MitarbeiterInnen öffentlicher Körperschaften sowie bestimmter juristischer Personen des Privatrechts eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Aufgrund der bestehenden Satzung und Regelungen ist die VBL als leistungsorientierter Plan zu klassifizieren, der durch mehrere TrägerInnen finanziert wird. Jedoch werden die über die VBL gewährten Zusagen als beitragsorientierter Plan bilanziert, da eine Berechnung nicht möglich ist. Bei einem Austritt der Gewobag aus der VBL könnten Zahlungsansprüche seitens der VBL erwachsen. Derzeit gehen wir davon aus, dass eine solche

Verpflichtung nicht eintritt. Im Jahr 2022 setzt sich der Beitrag zur VBL aus 6,45 Prozent allgemeiner Umlage und 2,62 Prozent Sanierungsbeitrag zusammen. Die Summe des VBL-pflichtigen Entgelts betrug bei der Gewobag im Jahr 2021 3.298 T €, vom Gesamtbeitrag von 213,2 T € waren 86,4 T € Sanierungsgeld.

Bei den **mittelbaren Versorgungsverpflichtungen** wurde das Wahlrecht des Art. 28 Abs. 1 S. 2 EGHGB aufgrund der Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung des Gewobag-Konzerns im Geschäftsjahr 2022, die andersartige und für einen Großteil der Begünstigten weitergehende Versorgungsansprüche als bisher begründet hat, und der Geringfügigkeit der zum 31. Dezember 2022 von einem Sachverständigen ermittelten Fehlbeträge aus den bisherigen Altersversorgungszusagen abweichend vom Vorjahr ausgeübt. Der Fehlbetrag aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen wird künftig nicht mehr passiviert, sondern im Anhang angegeben. Der Fehlbetrag entspricht der anteiligen Unterdeckung der Verpflichtungen der BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V. (Anwartschaftsbarwerte abzüglich Deckungsvermögen, das im Wesentlichen aus börsennotierten Fondsanteilen besteht). Aus der Auflösung der Rückstellung ergab sich in 2022 ein Ertrag in Höhe von 1.863 T €.

Die Anwartschaftsbarwerte für die mittelbaren Versorgungsverpflichtungen wurden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels Anwartschaftsbarwertverfahren errechnet. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2018 G" von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Für die handelsbilanzielle Bewertung wurden die Stichtagszinssätze gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) auf Basis zehnjähriger Durchschnittsbildung für eine pauschalierte Laufzeit von 15 Jahren verwendet (1,79 Prozent zum 31. Dezember 2022, 1,87 Prozent zum 31. Dezember 2021). Der Rententrend für lebenslange Rentenverpflichtungen wurde mit 2,00 Prozent eingerechnet. Für die Ansprüche gemäß Betriebsvereinbarung BV028/2022 wurden ein Gehaltstrend von 2 Prozent und für alle MitarbeiterInnen bis zum 20. Dienstjahr Fluktuationswahrscheinlichkeiten auf Basis von 300 Prozent der Wahrscheinlichkeiten der Richttafeln von Dr. Heubeck aus dem Jahr 2010 angenommen. Für die Ansprüche aus den anderen Betriebsvereinbarungen erfolgte auf Grundlage der bausteinartigen Versorgungszusage keine Berücksichtigung des Gehaltstrends und der Fluktuation, dies wirkt sich auf die betragsmäßige Angabe aber nur geringfügig aus, da diese Ansprüche auf die Ansprüche aus der Betriebsvereinbarung BV028/2022 angerechnet werden.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet abgegrenzte Zahlungen für die Einräumung von Erbbaurechten, die anteilig über die Laufzeit des jeweiligen Erbbaurechts aufgelöst werden. Weiterhin enthält der Posten nicht rückzahlbare Zuschüsse als Bestandteil der Förderdarlehen mit Mietpreisbindung. Die Auflösung erfolgt über den Zeitraum der Mietpreisbindung. Es bestehen weiterhin Zuschüsse des Landes Berlin für den Kauf von 151 Wohnungen in der Karl-Marx-Allee 133-143 gemäß Betrauungsakt vom 18. Oktober 2019, deren Auflösung bei erwartungsgemäßer Entwicklung über die Laufzeit des Betrauungsakts bis 2038 vorgesehen ist.

Für die Absicherung der variablen Verzinsung von Darlehen wurden **derivative Finanzinstrumente** (Zinsswaps) erworben, die im Geschäftsjahr 2022 vollständig abgelöst wurden. Zahlungen, die als Ausgleich für die Auflösung geleistet wurden, werden im Posten Zinsaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet.

Für die Ermittlung der **latenten Steuern** nach § 298 i. V. m. § 274 HGB wurden alle Tochterunternehmen einbezogen. Die ermittelten steuerlichen Latenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen und aus Bewertungsunterschieden bei den Rückstellungen. Für 2022 lag der Steuersatz zur Berechnung der latenten Steuern bei 30,175 Prozent bzw. bei Gesellschaften, die die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung in Anspruch nehmen, bei 15,825 Prozent. Wenn sich für den jeweiligen steuerlichen Organkreis ein aktiver Saldo an latenten Steuern ergibt, wird dieser gemäß dem Wahlrecht nicht aktiviert.

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

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

I Konzernbilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) zu entnehmen. Kumulierte Abschreibungen der übernommenen Gesellschaften werden im Konzern fortgeführt. Daher werden im Anlagenspiegel Zugänge an Abschreibungen durch Änderungen des Konsolidierungskreises ausgewiesen.
   In den Herstellungskosten der Bauten innerhalb der Anlagen im Bau und den Bauvorbereitungskosten sind im Geschäftsjahr 2022 einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 2.654 T € und 906 T € (insgesamt 3.560 T €) berücksichtigt.
2. Als **unfertige Leistungen** in Höhe von 193.705 T € werden noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten für das Geschäftsjahr ausgewiesen. Dem stehen erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten von 192.523 T € gegenüber.
3. Die Angaben zu den Restlaufzeiten der **Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände** sind der Anlage 3 zum Anhang zu entnehmen. Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen das Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 der BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin von 696 T €.
4. Abweichend zum Vorjahr werden im **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** keine liquiden Mittel in Form von Mietkautionskonten ausgewiesen (Vorjahr: 60.668 T €). Die Mietkautionsbeträge werden als Sicherheitsleistungen getrennt vom Vermögen auf separaten Treuhandsammelkonten verwahrt und als Treuhandvermögen qualifiziert. Der Ausweis erfolgt nachrichtlich in einer Nachzeile zur Bilanz.
5. Die Struktur und die Entwicklung des **Eigenkapitals** sind dem Eigenkapitalspiegel zu entnehmen.
6. Das **gezeichnete Kapital** der Muttergesellschaft beträgt 84.458 T €. Die Gewobag verfügt über zwei vinkulierte Namensaktien der eigenen Gesellschaft im Gesamtnennwert von 2.793 T € (3,31 Prozent). Der Aktionär, das Land Berlin, verfügt über fünf vinkulierte Namensaktien im Gesamtnennwert von 81.665 T € (96,69 Prozent).
7. Die **Kapitalrücklage** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.579 T € erhöht und beträgt 53.097 T €.
   Zum einen resultiert die Veränderung aus dem Zugang von 1.764 T € aus der Kapitalbereitstellung des Landes Berlin für Maßnahmen im Rahmen der fünften Zuführung zum Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds des Landes Berlin für die Ausübung von zwei Vorkaufsrechten. Weiterhin resultiert die Veränderung aus der Entnahme von 185 T € aus dem für ein Vorkaufsrechtsobjekt bereitgestellten Kapital des Landes Berlin zum Ausgleich von außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund dauernder Wertminderung.

   Der Jahresüberschuss des Mutterunternehmens beträgt zum 31. Dezember 2022 43,6 Mio. €.

8. Aus der Abzinsung der **Rückstellungen für Pensionen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 721 T €. Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

   Der Fehlbetrag aus den mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen (anteilige Unterdeckung der Verpflichtungen der BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V.) beträgt zum 31. Dezember 2022 8.865 T €. Bei der Abzinsung der Verpflichtungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 1.257 T €.

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

T €	31.12.2022
Abrechnungsrisiken	8.740
Ausstehende Rechnungen für Wärmelieferung	8.702
Unterlassene Instandhaltung und ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	7.367
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	5.684
Verpflichtungen gegenüber Personal	3.667
Prozessrisiken	971
Restitution und Verwaltungsbetreuung	329
Sonstiges	2.632
Gesamt:	**38.092**

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

II Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (569.666 T €) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (406.248 T €), Erlösschmälerungen (-20.070 T €), Erlöse aus abgerechneten Umlagen (176.597 T €) und aus Zuschüssen (4.413 T €).
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge von 4.324 T €, davon 2.835 T € aus der Auflösung von Rückstellungen, enthalten.
3. Grundsteuern werden in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen, da sie zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören.
4. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen von 712 T € enthalten.
5. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen Ertragsteuerzahlungen für das Geschäftsjahr 2022.
6. Die sonstigen Steuern resultieren im Wesentlichen aus der teilweisen Erstattung der Grunderwerbsteuer für den Erwerb der ADO Gesellschaften in 2019 (612 T €).

III Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds in der Kapitalflussrechnung (183,8 Mio. €, im Vorjahr 335,3 Mio. €) entspricht den Flüssigen Mitteln in der Konzernbilanz (184,3 Mio. €, im Vorjahr 335,8 Mio. €) abzüglich der Treuhandkonten (0,5 Mio. €).

F Latente Steuern

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

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

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

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

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind Erträge aus der Auflösung von latenten Steuern von 1,4 Mio. € (im Vorjahr Aufwendungen von 3,8 Mio. €) enthalten. Aus der Konsolidierung ergaben sich in 2022 erfolgsneutral gebildete passive latente Steuern i. S. d. § 306 HGB von 1,6 Mio. € aufgrund nachträglicher Anschaffungskosten.

G Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

1. Für die Beteiligungsunternehmen in der Rechtsform der GbR besteht eine unbeschränkte Haftung für deren Verpflichtungen. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaften wird keine Inanspruchnahme erwartet.
2. Es bestehen Treuhandvermögen /-verbindlichkeiten von 327,6 T € für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke.
3. Es bestehen für Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 52,8 Mio. € und finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen von 67,7 Mio. €.
4. Für diverse Projektentwicklungen bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 1.651 Mio. €.
5. Bei den mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen wurde das Wahlrecht des Art. 28 EGHGB aufgrund der Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung des Gewobag-Konzerns im Geschäftsjahr 2022, die andersartige und für einen Großteil der Begünstigten weitergehende Versorgungsansprüche als bisher begründet hat, und der Geringfügigkeit der zum 31. Dezember 2022 von einem Sachverständigen ermittelten Fehlbeträge aus den bisherigen Altersversorgungszusagen abweichend zum Vorjahr ausgeübt.

   Den Versorgungsberechtigten wurden neben der bereits bestehenden mittelbaren Altersversorgung aus der ArbeitgeberInnenfinanzierung im Geschäftsjahr 2022 eine weitere Altersleistung über eine mittelbare arbeitgeberInnenfinanzierte Gesamtversorgungszusage zugesagt. Die Versorgungszusage wurde mit Wirkung zum 01. 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 arbeitgeberInnenfinanzierten Versorgungszusagen und Ansprüche aus der arbeitgeberInnenfinanzierten beitragsorientierten Leistungszusage. Die Verwaltung des Deckungsvermögens zur Auszahlung dieser Leistungszusagen erfolgt durch den Versorgungsträger BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V.

   Die ausschließlich zur Erfüllung der Versorgungsverpflichtungen dienenden, dem Zugriff aller übrigen GläubigerInnen entzogenen Vermögensgegenstände i. S. d. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB bestehen aus treuhänderisch verwaltete börsennotierten Fondsanteilen und wurden zur Ermittlung des Fehlbetrags mit ihrem beizulegenden Zeitwert mit den Versorgungsverpflichtungen verrechnet.

in T €	31.12.2022
notwendiger Erfüllungsbetrag der Versorgungsverpflichtungen	23.792
Beizulegender Zeitwert der anteiligen Vermögensgegenstände der BuBI Gruppen-Versorgungskasse e.V.	14.927
Fehlbetrag wegen nicht bilanzierter Versorgungsverpflichtungen	**8.865**

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtung wird im Rahmen des § 253 Abs. 1 S. 2 und 3 HGB auf der Basis der folgenden Berechnungsgrundsätze und Rechnungsgrundlagen durchgeführt:

Angaben	
Bewertungsverfahren	Projected-Unit-Credit-Method (PUC-Methode)
Rechnungszins (10-Jahres-Durchschnitt)	1,79 %
Rechnungszins (7-Jahres-Durchschnitt)	1,44 %
Biometrie	Richttafeln 2018 G der Heubeck-Richttafeln-GmbH
Rententrend	2,00 %

Die Bewertung der Gesamtversorgungszusage erfolgt für alle MitarbeiterInnen bis zum 20. Dienstjahr unter Einschluss von Fluktuationswahrscheinlichkeiten auf Basis von 300 Prozent der Wahrscheinlichkeiten der Richttafeln von Dr. Heubeck aus dem Jahr 2010.

H Sonstige Angaben

1. Anzahl der ArbeitnehmerInnen

Neben den Vorständen und der Geschäftsführung der Tochterunternehmen betrug die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten ArbeitnehmerInnen im Geschäftsjahr 740 (davon 663 kaufmännische und technische Angestellte und 10 gewerbliche ArbeitnehmerInnen und HauswartInnen), 14 Beschäftigungsverhältnisse ruhten.

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

Nachfolgende Tochtergesellschaften nehmen für das Geschäftsjahr 2022 die Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 und § 264b HGB in Anspruch, auf die Aufstellung eines Lageberichts, auf die Aufstellung eines Anhangs sowie auf die Offenlegung zu verzichten:

Gesellschaft	Sitz
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH	Berlin
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH	Berlin
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH	Berlin
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH	Berlin
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH	Berlin
Gewobag ID - Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH	Berlin
TREUCONSULT Immobilien GmbH	Berlin
Gewobag RS GmbH & Co.KG	Berlin
Gewobag KA GmbH & Co. KG	Berlin
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH[1)]	Berlin
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH	Berlin
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG[1)]	Berlin
ZS / Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH[1)]	Berlin
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH[1)]	Zossen
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH[1)]	Zossen
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG[1)]	Berlin
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Str. GmbH & Co. KG[1)]	Berlin
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG[1)]	Berlin
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG[1)]	Bremen
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH[1)]	Berlin
BLB Projekt 8 S. à r.l.[1)]	Luxemburg

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

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat sich als oberstes Mutterunternehmen des Konzerns verpflichtet, für die bis zum 31. Dezember 2022 eingegangenen Verpflichtungen der vorstehenden Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2023 einzustehen.

3. Vorstand

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

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr folgende Bezüge und Nebenleistungen:

in €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	185.000	185.000
Sonderzahlungen für 2021	70.000	70.000
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	35.730	35.730
Geldwerte Vorteile	4.513	11.242
Bezüge:	**295.243**	**301.972**
Zuschüsse bzw. ArbeitgeberInnenanteile	5.003	4.854
Gesamt:	**300.246**	**306.826**

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

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

4. 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	Arbeitnehmervertreterin 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

Name	Beruf	Vergütung in €	
Steffen Hontscha	Leiter des Referats 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	Arbeitnehmervertreter Angestellter / Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	4.900,00
Olaf Kleindienst	Arbeitnehmervertreter kfm. Angestellter der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	4.900,00
Klemens Witte	Vertreter des Mieterrats 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 Euro.

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

5. Honorare des Abschlussprüfers

Das im Aufwand erfasste Gesamthonorar für den Abschlussprüfer beträgt auf Konzernebene für das Geschäftsjahr 292 T €. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen 222 T €, auf andere Bestätigungsleistungen 28 T €, auf Steuerberatungsleistungen 28 T € und auf sonstige Leistungen 14 T €.

6. Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

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

7. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

a) dem Erwerb von Grundstücken vom Land Berlin sowie im Rahmen bezirklicher Vorkaufsrechte seit 1. Januar 2017 (keine in 2022),

b) Einbringung von Grundstücken seit 1. Januar 2015 (keine in 2022),

c) Vermietungen an das Land Berlin bzw. Bezirke,

d) der Vereinbarung und Entgegennahme von Zuschüssen, darunter der Betrauung der Gewobag mit gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen der sozialen Wohnraumförderung für bestimmte Immobilien in Berlin-Friedrichshain,

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.

8. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 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.

9. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von 43,6 Mio. € ab. Der Vorstand schlägt vor, aus der Kapitalrücklage 185 T € zugunsten des Bilanzgewinns zu entnehmen und den Jahresüberschuss gemeinsam mit dem Gewinnvortrag (Bilanzgewinn) auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 3. März 2023

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Snezana Michaelis
Vorstandsmitglied

Markus Terboven
Vorstandsmitglied

Impressum

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

berichte(at)gewobag.de

Anbieter:

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

Vertreten durch:

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

Veröffentlichungstag:

28. April 2023

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

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

Gesamtprojektleitung und Redaktion Geschäftsbericht:

Monika Manhart (Unternehmenskommunikation)

Redaktion Nachhaltigkeitsbericht:

Leonore Herzberg, Nachhaltigkeitsbeauftragte der Gewobag
In Zusammenarbeit mit dem Nachhaltigkeitsausschuss der Gewobag und
deep forward
(www.deep-forward.de) ↗

Konzept, Design, Redaktion und Entwicklung:

heureka GmbH – einfach kommunizieren.
Renteilichtung 1

45134 Essen
www.heureka.de ↗

Kontakt Gewobag:

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

Register:

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

Umsatzsteuer:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:
DE136630054

Aufsichtsbehörde:

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

Streitschlichtung:

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

Verhaltenskodex:

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

Haftung für Inhalte:

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

Haftung für Links:

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

zum Zeitpunkt der Verlinkung nicht erkennbar.
Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen

Urheberrecht:

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

Fotos/Videos:

Boheifilm | Agentur für Film- und Videoproduktion Berlin

Adobe Stock

istockphoto

und weiteren Bildern aus dem Gewobag-Archiv.