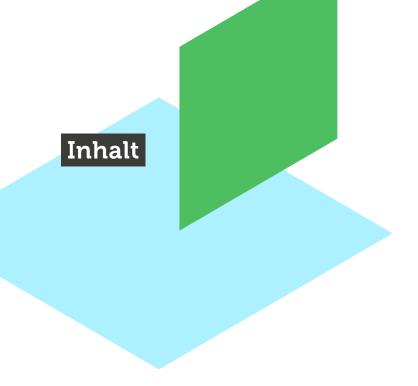


Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2022

Jahresbericht



Jahresbericht nach IFRS

03	Finanzkennzahlen	2022
US	rmanzkennzanten	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 Management Commentary für das Geschäftsjahr 2021
- 51 Konzernbilanz
- 53 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 54 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 55 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 57 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 59 Konzernanhang
- 125 Impressum



Finanzkennzahlen des Jahres 2022

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IFRS)

12.968,4

Mio. € (Vorjahr 12.611,5) +2,8%

Umsatzerlöse (HGB) **576,4**Mio. € (Vorjahr 550,9)

+4,6%

Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)

130,7

Mio. € (Vorjahr 172,4)
-24,2%

Aktivierte Modernisierungsmaßnahmen

54,5

Mio. € (Vorjahr 49,0) +11,2%

Finanzverbindlichkeiten (IFRS)

5.107,2

Mio. € (Vorjahr 5.048,2) +1.2%

EBITDA (IFRS)

221,7

Mio. € (Vorjahr 223,5)
-0,8%

Jahresergebnis (HGB)

30,1

Mio. € (Vorjahr 23,0) +30,9%

Instandhaltungsaufwand

111,8

Mio. € (Vorjahr 98,9) +13,0%



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	Х	30,0	30,8	28,6	25,9	24,2	18,9
Fair Value pro m ²	€/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

Franc Michaelix

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 FacilityManagement, 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 TerbovenDiplom-Kaufmann





Hauptversammlung





Anke Brummer-KohlerVorsitzende 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 Bauund 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	40,01)	
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH	Berlin	89,9	
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	Berlin	40,01)	
ZS/Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	Berlin	40,01)	
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	40,01)
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG	Bremen	40,01)
BLB Projekt 8 S. à r.l.	Luxemburg	40,0 ¹⁾
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	8,9 ³⁾

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

 $^{^{1)}}$ 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.



Gleicher Lohn für gleiche

Arbeit

31.12.2022

Anteil der Geschlechter in den tariflichen Entgeltgruppen aufgeteilt nach Erfahrungsstufen

Übersicht 1. A						Erfahı	rungsstufe 1
Entgeltgruppe	Tariflicher Stunden- lohn in EUR	Aı	nteil Frauen	An	teil Männer	ļ	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						Erfahr	ungsstufe 2
Entgeltgruppe	Tariflicher Stunden- lohn in EUR	Aı	nteil Frauen	An	iteil Männer	A	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						Erfahr	ungsstufe 3
Entgeltgruppe	Tariflicher Stunden- lohn in EUR	Aı	nteil Frauen	Ar	iteil Männer	A	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						Erfahr	ungsstufe 4
Entgeltgruppe	Tariflicher Stunden- lohn in EUR	Ai	nteil Frauen	An	teil Männer	A	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						Erfahr	ungsstufe 5
Entgeltgruppe	Tariflicher Stunden- lohn in EUR	Aı	nteil Frauen	Ar	iteil Männer	А	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						Erfahr	ungsstufe 6
Entgeltgruppe	Tariflicher Stunden- lohn in EUR	Ai	nteil Frauen	An	iteil Männer	A	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						



Management Commentary

Gewobag-Konzern für das

Geschäftsjahr 2022

Inhalt

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

Überblick über den Konzern

Geschäftsmodell

Gegenstand des Unternehmens

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

Rahmenbedingungen

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

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

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

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

Nachhaltigkeitsmanagement

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

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

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

Aufbau

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

Bestandshaltende Gesellschaften

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

Dienstleistungsgesellschaften

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

Fondsbeteiligungen

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

Projektentwicklungsgesellschaften

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

Wachstumsziel

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

Steuerungskennzahlen

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

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

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

Die folgenden Kennzahlen werden nur auf Konzernebene ermittelt:

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

Der Zinsdeckungsgrad (ISCR = Interest Service Cover Ratio) dient ebenfalls als Steuerungsgröße. Dieser berücksichtigt das EBITDA, das als Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen sowie Zuschreibungen definiert ist. Das EBITDA wird zur Berechnung des Zinsdeckungsgrads durch den Zinsaufwand dividiert. Für das Geschäftsjahr 2022 beträgt der Zinsdeckungsgrad des Konzerns 3,7 (Vorjahr 2,8). Ziel ist, den Zinsdeckungsgrad des Konzerns deutlich über 2.0 zu halten.

Personal

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

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

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

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

Ausbildung

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

Weiterbildung

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

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

Gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern

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

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

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

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

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

Soziales Engagement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Berliner Leben - eine Stiftung der Gewobag

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

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

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

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

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

Geschäftsverlauf

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

Nachdem die Hauptstadt im Jahr 2020 besonders stark von der Pandemie betroffen war, stieg 2022 das Bruttoinlandsprodukt zum Vorjahr in Berlin um circa 2,5 Prozent¹, im Bundesdurchschnitt um 1,9 Prozent².

www.ibb.de, Investitionsbank Berlin, Dezember
 2022, "Berlin Konjunktur – Wirtschaft bremst ab".
 www.destatis.de, Statistisches Bundesamt,
 Pressemitteilung vom 13. Januar 2023
 "Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2022 um 1,9 Prozent gestiegen".

Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Geschäftsentwicklung im Einzelnen

Hausbewirtschaftung

Bestand

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

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

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

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

Mieteinheiten	31.12	.2022	31.12.2021	Veränderung
Anzahl				
Gewobag	Į.	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	g	8.822	96.700	2.122
davon Wohnungen		74.591	73.484	1.107
davon sonstiger Bestand		24.231	23.216	1.015
davon durch Dritte verwaltet		792	1.376	-584

Mietenentwicklung

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

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

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

Preisfreier Bestand

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

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

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

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

Preisgebundener Bestand

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

Leerstand

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

Erlösschmälerungen

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

Mietforderungen

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

Fluktuation

Im Konzern sank die Fluktuationsquote (2022: 4,7 Prozent; 2021: 5,2 Prozent) und entspricht damit der Prognose. Die Kündigungen sanken auf 3.519 Fälle (Vorjahr: 3.830 Fälle) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von $6.81 \in /m^2$ (Vorjahr: $6.86 \in /m^2$). Dem standen Neuvermietungen von 4.782 Wohnungen (Vorjahr: 4.689 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von $7.41 \in /m^2$ (Vorjahr: $7.46 \in /m^2$) gegenüber.

Ankaufsaktivitäten

Ankauf

Die im Berichtszeitraum erfolgten Zukäufe verteilen sich auf die Konzerngesellschaften:

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

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

Bautätigkeit

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

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

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

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

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

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

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

Neubau

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

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

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

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

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

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

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

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

Beteiligungen

Gewobag WB

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

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

Gewobag PB

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

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

Gewobag EB

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

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

Gewobag ED

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

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

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

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

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

Gewobag ID

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

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

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

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

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

Gewobag MB

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

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

Gewobag VB

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

TREUCONSULT

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

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

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

Gewobag KA

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

BERLETAS

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

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

Projektentwicklungsbeteiligungen

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

Projektgesellschaft	Beteiligungen	Geplante Nutzungsart sowie Wohnfläche oder Nutzfläche in m ²	Status Baurecht	Bautenstand in %	Geplante Gesamt- fertigstellung
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	40 Prozent Gewobag AG 60 Prozent Notos Vermögens- verwaltung 4. GmbH	Wohnen: circa 17.200	B-Plan vorhanden	3	2026
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH*	40 Prozent Gewobag AG 60 Prozent RIAS Entwicklungs- gesellschaft mbH	Wohnen: circa 22.000 Gewerbe: circa 3.000	B-Plan in Aufstellung	0	2028
OIB / Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG OIB / Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH	40 Prozent Gewobag AG 60 Prozent OIB Projekt 31 GmbH & Co. KG	Wohnen: circa 70.500 Gewerbe: circa 47.000	B-Plan in Aufstellung	0	2027
ZS Gewobag Projekt- entwicklung Hohensaatener Straße GmbH	40 Prozent Gewobag AG 60 Prozent ZS Beteiligungs GmbH	Flächen Wohnen und Gewerbe in Abstimmung mit dem Bezirk (Widerspruchsverfahren)	Baurecht nach § 34 BauGB	0	2027
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücks- entwicklungs-UG (haftungsbeschränkt)	40 Prozent Gewobag AG 60 Prozent ZS Beteiligungs GmbH	Wohnen: circa 66.200 Gewerbe: circa 5.500	B-Plan vorhanden		
& Co. KG Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	40 Prozent Gewobag AG 60 Prozent Notos Vermögens- verwaltung 6. GmbH	Wohnen: circa 10.500	B-Plan erforderlich	0	2025
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG	40 Prozent Gewobag AG 60 Prozent Interhomes AG	Wohnen: circa 14.400	B-Plan in Aufstellung	0	2025
Gewobag RS GmbH & Co. KG	94,9 Prozent Gewobag AG 5,1 Prozent BBH Immobilien GmbH & Co. KG	Wohnen: 20.212 Gewerbe: 1.163	Baurecht nach § 34 BauGB	100	2022
Kronberg/Gewobag Grundstücks- entwicklungs- gesellschaft mbH	40 Prozent Gewobag AG	Seelenbinderstraße Wohnen: circa 17.300 Gewerbe: circa 1.300	B-Plan in Aufstellung	100	2022
		Hödurstraße Wohnen: circa 45.000		0	Seelenbinder- straße: 2026 Hödurstraße: 2027

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

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

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

Vermögenslage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanzierungsaktivitäten

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

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

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

Unbesicherte Finanzinstrumente

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

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

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

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

Derivative Finanzinstrumente

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

Darlehensmanagement

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

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

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

Kurzfristige Liquidität

Der Gewobag-Konzern nutzt kurzfristige Finanzierungsmittel zur Liquiditätssteuerung und Senkung des Zinsaufwands. Bei zwei Kreditinstituten bestehen eingeräumte Kreditrahmen von jeweils 40 Mio. €. Diese wurden zum Bilanzstichtag nur teilweise für Bürgschaften in Anspruch genommen (1,9 Mio. €). Zusätzlich besteht ein Bürgschaftsrahmen bei einem Kreditinstitut in Höhe von 40 Mio. €, der in Höhe von 8,4 Mio. € per 31. Dezember 2022 in Anspruch genommen war. Ein weiterer Bürgschaftsrahmen bei einem anderen Kreditinstitut in Höhe von 50 Mio. € war per 31. Dezember 2022 in Höhe von 5,8 Mio. € in Anspruch genommen.

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

Seit 2017 besteht die Möglichkeit, Geldhandel mit der EIB zu betreiben. Die Gewobag kann sich hierbei kurzfristig für bis zu sechs Monate Geld zu günstigen Konditionen leihen. Per 31. Dezember 2022 war der Geldhandel mit 50 Mio. € in Anspruch genommen.

Darüber hinaus wurde 2019 ein Commercial-Paper(CP)-Programm über 500 Mio. € aufgelegt. Dabei hat die Gewobag die Möglichkeit, einzelne CPs mit einer Laufzeit von unter einem Jahr zu emittieren. Dies trägt dazu bei, die teureren Kreditlinien zu schonen. Per 31. Dezember 2022 gab es eine Inanspruchnahme von 125 Mio. €.

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

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

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

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

Chancen und Risiken

Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

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

Gesamteinschätzung der Risiken

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

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

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

Allgemeine Risiken

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

Marktrisiken

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

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

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

Finanzrisiken

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

Objektrisiken

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

Unternehmens- und Betriebsrisiken

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

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

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

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

Spezielle Einzelrisiken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chancen

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

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

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

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

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

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

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

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

Gesamtaussage zu Chancen und Risiken

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

Berliner Corporate Governance Kodex

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

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

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

Ausblick und Prognosebericht 2023

Gesamtwirtschaftlich

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

Konzern

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Markus Terboven

Berlin, 30. März 2023

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Snezana Michaelis

Vorstandsmitglied Vorstandsmitglied



Konzernabschluss (IFRS)

31. Dezember 2022

Konzernbilanz

31. Dezember 2022 nach IFRS

Α	и.	•	٠.	 _

Angaben in T €	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	12.968.392	12.611.533
Sachanlagen	D.2	122.738	119.015
Immaterielle Vermögenswerte	D.3	1.300	1.668
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.5	6.449	19.982
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	D.6	16.069	12.409
Langfristige Vermögenswerte		13.114.948	12.764.608
Sonstige Vorräte	D.7	430	319
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	D.6	33.377	24.073
Forderungen aus Ertragsteuern		200	3.642
Flüssige Mittel	D.8	184.303	335.822
Kurzfristige Vermögenswerte		218.311	363.855
Summe Aktiva		13.333.258	13.128.463

Passiva

Passiva			
Angaben in T €	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.9	81.665	81.665
Kapitalrücklage	D.9	53.097	51.518
Sonstiges Ergebnis	D.9	-3.694	-24.034
Gewinnrücklagen	D.9	5.959.446	5.839.828
Nicht beherrschende Anteile	D.10	182.624	179.359
Eigenkapital		6.273.139	6.128.336
Finanzverbindlichkeiten	D.11	4.099.724	4.010.608
Unternehmensanleihen	D.12	493.770	492.382
Verbindlichkeiten aus Leasing	D.13	105.809	106.633
Pensionsrückstellungen ¹	D.14	21.953	29.543
Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	D.16	0	26.137
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	D.17	17.367	17.447
Passive latente Steuern	D.19	1.709.616	1.650.858
Langfristige Schulden		6.448.238	6.333.609
Finanzverbindlichkeiten	D.11	513.423	544.858
Unternehmensanleihen	D.12	325	325
Verbindlichkeiten aus Leasing	D.13	4.408	4.272
Sonstige Rückstellungen	D.15	1.071	1.592
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	D.17	83.050	105.587
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	D.18	9.604	9.885
Kurzfristige Schulden		611.881	666.518
Summe Passiva		13.333.258	13.128.463

 $^{^{1\!\}mathrm{J}}$ Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 "Anpassungen im Konzernabschluss")



Konzern-Gewinn- und

Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 nach IFRS

Angaben in T €	Anhang	2022	2021
Erlöse aus Vermietung	E.1/5	389.090	370.042
Erlöse aus Betriebskosten	E.1/5	202.769	170.171
Aufwendungen im Zusammenhang mit der		202.703	1/0.1/1
Wohnungsbewirtschaftung	E.2	-354.762	-300.203
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung		237.098	240.011
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		0	2.131
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung		-9	-766
Buchwertabgang		0	-2.267
Ergebnis aus Verkauf	E.3	-9	-902
Erlöse aus sonstigen Leistungen		6.692	5.434
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen ¹		-6.771	-5.781
Ergebnis aus sonstigen Leistungen ¹	E.4	-78	-347
Verwaltungskosten ¹	E.6	-44.516	-44.671
Aktivierte Eigenleistungen ¹	E.7	8.037	4.496
Sonstige betriebliche Erträge	E.8	31.248	21.161
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen			
Vermögenswerten		-2.507	-2.746
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-8.221	-9.464
Sonstige Steuern	E.9	686	15.919
Zwischenergebnis [EBITDA]		221.737	223.457
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.10	28.933	857.865
Abschreibungen	D.2/3/13	-9.540	-9.385
Ergebnis vor Steuern und Zinsen [EBIT]		241.130	1.071.937
Finanzerträge		637	810
Finanzaufwendungen	E.11	-70.371	-79.544
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	E.12	230	3.140
Ergebnis vor Steuern [EBT]		171.625	996.344
Ertragsteuern	E.13	-55.750	-313.634
Konzernergebnis		115.875	682.710
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		119.618	664.334
Nicht beherrschende Anteile		-3.743	18.375

 $^{^{1\!\}mathrm{J}}$ Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 "Anpassungen im Konzernabschluss")



Konzern-Gesamtergebnis-

rechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 nach IFRS

Angaben in T €	Anhang	2022	2021
Konzernergebnis		115.875	682.710
Sonstiges Ergebnis			
Davon mit künftiger Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung			
Kumulierte Zeitwertanpassung von derivativen Finanzinstrumenten mit Sicherungsbeziehung	D.16	26.137	9.927
Steuerlatenzen	D.19	-8.427	-2.995
Davon ohne künftige Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen	D.14	3.768	490
Steuerlatenzen	D.19	-1.137	-148
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		20.341	7.274
Konzerngesamtergebnis		136.216	689.984
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		139.959	671.608
Nicht beherrschende Anteile		-3.743	18.375



Konzern-Kapitalfluss-

rechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 nach IFRS

in⊤€	Anhang	2022	2021
Konzernergebnis		115.875	682.710
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	D.2/3/13	9.540	9.385
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition	3.2,0,10	3.0.10	
gehaltenen Immobilien	E.10	-28.933	-857.865
Veränderung der Rückstellungen	D.14/15	-8.111	-2.131
Verluste/Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des			
Anlagevermögens		0	137
Finanzaufwendungen/Finanzerträge	E.11	69.734	78.734
Sonstige Beteiligungserträge	E.12	-230	-3.140
Ertragsteueraufwand	E.13	55.750	313.634
Ertragsteuerzahlungen		-1.427	-2.972
Veränderungen der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva,			
die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-211	-9.840
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die			
nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen			
sind		-9	17.465
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		211.979	226.117
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		-445	-1.151
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen		-313.708	-371.845
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten			
Unternehmen		-35.315	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-9.369	-2.668
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		21.645	2.131
Einzahlungen aus erhaltenen Beteiligungserträgen		93	2.131
Einzahlungen aus dem Abgang von sonstigen Finanzanlagen		1.804	2.502
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-335.295	-368.897
- Casimow aus investitionstatigned		-333.233	-300.037
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von Darlehen		-53.101	-62.404
Auszahlungen für übrige Tilgungen von Darlehen		-374.443	-108.423
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		476.614	51.373
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen		0	494.715
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	D.13	-4.308	-5.056
Gezahlte Zinsen	D.13	-74.336	-78.589
Erhaltene Zinsen		1.468	1.816
Ausgleichszahlungen/Garantiedividenden an nicht beherrschende Anteilseigner		-1.862	-3.102
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen des Landes Berlin		1.764	13.500
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-28.203	303.830
Casintow aus Finanzierungstatigkeit		-26.203	303.830
Veränderung des Finanzmittelfonds		-151.518	161.050
Zahlungsmittel zum Periodenanfang	F.	335.822	174.772
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		-151.518	161.050



Konzern-Eigenkapital-

veränderungsrechnung

zum 31. Dezember 2022 nach IFRS

Sonstiges Ergebnis Angaben in T € Neubewertungs-Cashflow-Gezeichnetes Eigene Kapitalrücklage für Hedge-Kapital Anteile rücklage Rücklage Pensionen Eigenkapital zum 1.01.2021 84.458 -2.793 36.098 -6.668 -24.641 0 Periodenergebnis 0 0 0 0 342 6.931 Sonstiges Ergebnis 0 0 0 0 0 342 6.931 Gesamtergebnis Unentgeltliche Einbringung durch 0 0 1.920 0 das Land Berlin Einlagen durch den Gesellschafter 0 0 13.500 0 0 Eigenkapital zum 31.12.2021 84.458 -2.793 51.518 -6.325 -17.710 Eigenkapital zum 1.01.2022 84 458 -2.793 51.518 -6.325 -17.710 Periodenergebnis 0 0 0 0 0 0 0 0 17.710 Sonstiges Ergebnis 2.631 Gesamtergebnis 0 0 0 2.631 17.710 0 0 1.764 0 Einzahlungen in die Kapitalrücklage 0 Entnahmen aus der Kapitalrücklage 0 0 -185 0 0 Änderung Konsolidierungskreis 0 0 0 0 0 Ausgleichszahlung/Garantiedividende/ 0 0 0 0 0 Ausschüttungen Eigenkapital zum 31.12.2022 84.458 -2.793 53.097 -3.694 0

	Sonstiges Ergebnis				
Angaben in T €	Anteil am sonstigen Ergebnis von Gemein- schafts- unternehmen	Gewinn- rücklagen	Eigenkapital des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Konzern- Eigenkapital
Eigenkapital zum 1.01.2021	0	5.175.494	5.261.949	160.984	5.422.933
Periodenergebnis	0	664.334	664.334	18.375	682.710
Sonstiges Ergebnis	0	0	7.274	0	7.274
Gesamtergebnis	0	664.334	671.608	18.375	689.984
Unentgeltliche Einbringung durch					
das Land Berlin	0	0	1.920	0	1.920
Einlagen durch den Gesellschafter	0	0	13.500	0	13.500
Eigenkapital zum 31.12.2021	0	5.839.828	5.948.977	179.359	6.128.336
Eigenkapital zum 1.01.2022	0	5.839.828	5.948.977	179.359	6.128.336
Periodenergebnis	0	119.618	119.618	-3.743	115.875
Sonstiges Ergebnis	0	0	20.341	0	20.341
Gesamtergebnis	0	119.618	139.959	-3.743	136.216
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	0	0	1.764	0	1.764
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0	0	-185	0	-185
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0	7.180	7.180
Ausgleichszahlung/Garantiedividende/					
Ausschüttungen	0	0	0	-172	-172
Eigenkapital zum 31.12.2022	0	5.959.446	6.090.515	182.624	6.273.139



Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022 (IFRS)

Inhalt

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

A Allgemeine Informationen

1. Grundlagen des Konzerns

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

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

Das Kerngeschäft des Gewobag-Konzerns ist die Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung eigener Wohnungsbestände. Der Konzern bewirtschaftet rund 99.000 Mieteinheiten mit einer fast ausschließlichen Fokussierung auf den Wohnungsmarkt von Berlin.

2. Konzernabschluss

Der Konzernabschluss der Gewobag wurde freiwillig vollumfänglich in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und ergänzend den nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften, mit Ausnahme der Vorschriften zum Konzernlagebericht, erstellt. Mit Datum vom 3. März 2023 wurden auch ein Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 und ein Konzernlagebericht nach den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

3. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr

Die Gewobag hat im Konzernabschluss 2022 die bereits im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert fortgeführt, soweit keine neuen Standards oder Interpretationen verpflichtend anzuwenden waren.

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

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

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

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

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

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

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept

Einhergehend mit dem geänderten Rahmenkonzept wurden Referenzen auf das Rahmenkonzept in diversen Standards, so auch in IFRS 3, angepasst. Die Regeln für die Bilanzierung von Unternehmenserwerben werden inhaltlich nicht geändert. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IAS 16: Sachanlagen – Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung

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

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IAS 37: Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung

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

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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

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

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

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

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

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

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

3.2 Nicht vorzeitig angewandte Standards und Interpretationen

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

Von der Europäischen Union bereits anerkannte Änderungen (Endorsement) IFRS 17 Versicherungsverträge (inklusive Änderungen an IFRS 17)

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

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

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

IFRS 17 sieht für kurzlaufende Verträge ein Näherungsverfahren vor, das die Verbindlichkeit zur Gewährung von Versicherungsschutz wie bislang über Prämienüberträge abbildet. Verbindlichkeiten aus eingetretenen, aber noch nicht abgewickelten Versicherungsfällen, sind unter IFRS 17 mit jeweils aktuellen Zinssätzen abzuzinsen. Für große Teile des Lebensversicherungsgeschäfts mit Überschussbeteiligung modifiziert IFRS 17 das allgemeine Bewertungsmodell, indem auch Änderungen des Aktionärsanteils an der Entwicklung der der Überschussbeteiligung zugrunde liegenden Ergebnisquellen in der vertraglichen Servicemarge erfasst und über die noch verbleibende Dauer der Leistungserbringung verteilt werden.

Soweit eine rückwirkende Anwendung nicht möglich ist, kann die vertragliche Servicemarge zum Übergangszeitpunkt anhand eines modifizierten rückwirkenden Verfahrens oder über den Vergleich des Erwartungswerts der diskontierten Zahlungsströme und Risikoanpassung mit dem Zeitwert zum Übergangszeitpunkt ermittelt werden.

Die Änderungen aus Juni 2020 betreffen neben der Verschiebung der Erstanwendung des IFRS 17 (und der für Versicherer geltenden Ausnahme von der Erstanwendung des IFRS 9) vom 1. Januar 2021 um zwei Jahre auf den 1. Januar 2023 im Wesentlichen die folgenden Themenbereiche:

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

Die Änderung aus Dezember 2021 führt die Möglichkeit ein, bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen einen sogenannten "classification overlay approach" anzuwenden. Damit werden die Vergleichsinformationen zu den Finanzinstrumenten im Jahr vor der erstmaligen Anwendung des IFRS 17, d. h. für das Jahr 2022, aussagekräftiger gemacht. Der "classification overlay approach" kann angewendet werden, wenn bei der gleichzeitigen Erstanwendung von IFRS 17 und IFRS 9 im Hinblick auf die Vergleichsinformationen des IFRS 9 im Jahr 2022 kein "restatement" eines finanziellen Vermögenswerts erfolgt. Bei Anwendung des "classification overlay approaches" wird für die Klassifizierung in die Kategorien des IFRS 9 der jeweils zum Übergangszeitpunkt aktuelle Informationsstand genutzt, also wie das Unternehmen seine finanziellen Vermögenswerte bei der Erstanwendung des IFRS 9 zu klassifizieren plant. Die Offenlegung der Vergleichsinformationen erfolgt grundsätzlich so, als wären die Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften des IFRS 9 bereits in der Vergleichsperiode angewendet worden, mit Ausnahme der Impairmentregeln, bei denen man durch den "classification overlay approach" nicht zur Offenlegung nach IFRS 9 gezwungen wird. Unterschiedsbeträge zwischen dem vorherigen Buchwert eines finanziellen Vermögenswerts und dem sich aufgrund des "classification overlay approaches" ergebenden Betrags sind im Eigenkapital zu erfassen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Änderungen an IAS 8 – Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Änderungen an IFRS 16: Leasingverbindlichkeit bei Sale and Leaseback

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

Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2024 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung der Änderungen ist zulässig, setzt jedoch ein EU-Endorsement voraus.

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

Änderungen an IAS 1 – Klassifizierung von Schulden als kurzfristig oder langfristig sowie langfristige Verbindlichkeiten mit "covenants"

Die im Januar 2020 verabschiedeten Änderungen an IAS 1 betreffen eine begrenzte Anpassung der Beurteilungskriterien für die Klassifizierung von Schulden als kurzfristig oder langfristig.

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

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

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

Die Änderungen sind nun insgesamt – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2024 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung der Änderungen ist zulässig, setzt jedoch ein EU-Endorsement voraus.

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

4. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

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

- Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt auf Basis diverser Parameter, wie Lage und Objektqualität, Erwartungen bezüglich Mietenentwicklung, Leerstände, Instandhaltungskosten sowie Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Diese Bewertungsparameter betreffen zukünftige Erwartungen und unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven wie negativen Wertentwicklungen führen können. Ferner unterliegt die Wertentwicklung des Immobilienportfolios der Gewobag der Entwicklung des Immobilienmarkts sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage.
- Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und ob zusätzliche Steuern und Zinsen fällig sein könnten. Diese Beurteilung erfolgt auf der Basis von Schätzungen und Annahmen über künftige Ereignisse. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessensentscheidungen bezüglich der Angemessenheit der bestehenden Steuerschulden zu ändern. Solche Änderungen an den Steuerschulden werden Auswirkungen auf den Steueraufwand in der Periode haben, in der eine solche Feststellung getroffen wird.
- Die Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern. Latente Steuern werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit der künftigen Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche zukünftige steuerliche Ergebnissituation und damit die Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung abweichen.
- Den Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen. Bei den Rückstellungen für Pensionen sind der Diskontierungsfaktor sowie weitere Trendannahmen wesentliche Bewertungsparameter.

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

- Bei erstmaliger bilanzieller Erfassung von Immobilien muss das Management festlegen, ob diese Immobilien als Investment Properties oder selbstgenutzte Immobilien klassifiziert werden. Die Klassifizierung bestimmt die Folgebewertung dieser Vermögenswerte.
- Die Gewobag bewertet als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- Die Kriterien zur Beurteilung, in welche Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.

- Bei Zuschüssen des alleinigen Aktionärs Land Berlin muss beurteilt werden, ob der jeweilige Zuschuss eine Zuwendung der öffentlichen Hand i. S. d. IAS 20 darstellt oder eine Gesellschaftereinlage.
- Die Gewobag beurteilt die BERLETAS, an der sie 48 Prozent der Anteile hält, als Gemeinschaftsunternehmen, da alle wesentlichen Entscheidungen durch die Gesellschafter gemeinsam zu treffen sind, der Umfang dieser Entscheidungen aber sehr begrenzt ist, weil die BERLETAS neben dem Halten von Beteiligungen keine operative Tätigkeit ausübt.
- Die BERLETAS ist an der Gewobag PB und der Gewobag WB beteiligt, und die Auswirkungen der Immobilienbewertung der Gewobag PB und der Gewobag WB schlagen sich anteilig auch im Equity-Beteiligungswert nieder. Zur Bereinigung dieses Effekts wird die Look-Through-Methode angewendet.

5. Anpassungen im Konzernabschluss

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

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

Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition hergestellt werden, werden während ihrer Erstellungsphase grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Ist dieser aufgrund des Stands der Planung und Realisierung des Neubauprojekts noch nicht verlässlich ermittelbar, werden diese Immobilien zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Für solche noch zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden in 2022 erstmals Fremdkapitalzinsen, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung dieser Vermögenswerte zugeordnet werden können, aktiviert.

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

Änderung des Bilanzausweises des Fehlbetrags aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber MitarbeiterInnen

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

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

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

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

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

B Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der Gewobag werden neben der Muttergesellschaft grundsätzlich alle Tochterunternehmen (beherrschte Beteiligungsunternehmen) im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen.

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

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

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

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

Gegenüber dem Vorjahr haben sich folgende Erweiterungen des Konsolidierungskreises ergeben:

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

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

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

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

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

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

2. Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

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

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

C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

1. Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anhangangabe D.1 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien Anhangangabe D.16 – Derivative Finanzinstrumente in Sicherungsbeziehung

2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

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

- Im DCF-Verfahren werden für jede Wirtschaftseinheit, bezogen auf den Bewertungsstichtag, die Nettobeträge der künftigen Zahlungsüberschüsse ermittelt, abgezinst und ein Gesamtbarwert nach der Methode der Ermittlung diskontierter Cashflows abgeleitet.
- Die Ermittlung der Zahlungsüberschüsse erfolgt unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen, insbesondere der Mietpreisbremse und des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG)
- Objektbezogene Bestimmungen auf der Grundlage des II. Wohnungsbaugesetzes und des Wohnraumförderungsgesetzes werden ebenfalls bei der Ermittlung der Zahlungsüberschüsse berücksichtigt
- Die Barwertermittlung ist bei der Gewobag als Zwei-Phasen-Modell angelegt. Die Einzelplanung der periodischen Zahlungsüberschüsse erfolgt über einen Zeitraum von 10 Jahren (Detailplanungszeitraum). Über diesen Zeitraum hinaus wird ein einwertiger, als nachhaltig betrachteter Zahlungsüberschuss für die ewige Rente ermittelt, aus welchem ein auf den Endzeitpunkt des Detailplanungszeitraums bezogener Rentenbarwert berechnet wird. Dieser wird auf den Bewertungsstichtag diskontiert und den Barwerten des Detailplanungszeitraums hinzugerechnet.
- Zur Ableitung einzelner Parameterwerte wird auf ein marktorientiertes und typisiertes Immobilienrating zurückgegriffen. Je Wirtschaftseinheit werden in den Dimensionen Vermietungserfolg, Objekteigenschaften und Standorteigenschaften Punktwerte ermittelt, die für die risikoadjustierte Modellierung der objektkonkreten Cashflows verwendet werden.

Grundsätzlich können der Kapitalmarkt oder der Immobilienmarkt Quelle des für die Immobilienbewertung adäquaten Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssatzes sein. Die Gewobag bedient sich der Ableitung aus dem Immobilienmarkt, da aufgrund mangelnder Verfügbarkeit und Validität der notwendigen Daten eine Ableitung aus dem Kapitalmarkt derzeit nicht möglich ist. Ein auf der Basis des Immobilienmarkts abgeleiteter Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktveränderungen analog einer Ableitung des Diskontierungszinssatzes auf der Grundlage des Kapitalmarkts unter Berücksichtigung von spezifischen Risikozuschlägen, die sich aus dem Marktgeschehen ergeben. Der theoretisch mögliche Mindestdiskontierungssatz der Gewobag liegt bei 3,80 Prozent. Immobilienmarkt- und objektspezifische Risiken beim Cashflow eines Objekts wurden durch entsprechende Zuschläge auf den Diskontierungssatz abgebildet.

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

3. Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich aktivierungspflichtiger Kosten für Rückbauverpflichtungen abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungen angesetzt. Nachträgliche Ausgaben werden nur aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der mit den Ausgaben verbundene künftige wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird. Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde, die in Abhängigkeit vom Anlagegut drei bis 15 Jahre betragen.

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

4. Immaterielle Vermögenswerte

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen angesetzt. Diese betreffen im Wesentlichen Lizenzen für EDV-Software und Nutzungsrechte. Die Abschreibungen erfolgen linear unter Zugrundelegung einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren bei Lizenzen für EDV-Software bzw. 10 Jahren bei den Nutzungsrechten. Im Falle einer Wertminderung erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung.

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

5. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

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

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

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

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

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

6. Fremdkapitalkosten

Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition hergestellt werden, werden während ihrer Erstellungsphase grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Ist dieser aufgrund des Stands der Planung und Realisierung des Neubauprojekts noch nicht verlässlich ermittelbar, werden diese Immobilien zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Für solche noch zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden in 2022 erstmals Fremdkapitalzinsen, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung dieser Vermögenswerte zugeordnet werden können, aktiviert.

Andere Fremdkapitalzinsen werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen. Zinsaufwendungen werden unter Berücksichtigung etwaiger Transaktionskosten und Disagien nach der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst.

7. Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

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

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

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

8. Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Vorräte

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

10. Flüssige Mittel

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

11. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

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

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

12. Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

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

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

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

klassifiziert.

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

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

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

13. Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihen

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

14. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

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

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

Die Aufwendungen für die im Rahmen der leistungsorientierten Pläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden ergebnisneutral im sonstigen Periodenergebnis in der Aufstellung der erfassten Erträge und Aufwendungen erfasst. Der

Aufwand aus der Aufzinsung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Finanzaufwendungen" erfasst.

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

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

16. Sonstige Rückstellungen

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

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs am Bilanzstichtag. Dabei wurden die der Verpflichtung zugrunde liegenden Risiken und Unsicherheiten in die Schätzung einbezogen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit einem risiko- und laufzeitadäquaten Zinssatz abgezinst.

17. Leasingverhältnisse

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

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

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

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

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

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

Für kurzfristige Leasingverhältnisse (weniger als 12 Monate) oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Die Gewobag übt das Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden. Leasingverträge, die vertragsgemäß innerhalb des Geschäftsjahrs 2022 ausliefen, wurden wie kurzfristige Leasingverhältnisse behandelt und dementsprechend nicht bilanziert. Ferner nutzt der Konzern die Erleichterung hinsichtlich des Verzichts auf die Trennung von Leasing- und Nicht-Leasingkomponenten bei Kfz-Leasingverträgen.

Leasingzahlungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen, aus Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert sowie aus Leasingverträgen, die kein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden als Aufwendungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

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

18. Ertrags- und Aufwandsrealisierung

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

18.1 Umsatzerlöse aus Verträgen mit KundInnen

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

18.2 Mieterträge

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

18.3 Verkauf von Immobilien

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

18.4 Dienstleistungen

Erträge werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.

19. Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

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

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

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

20. Aktivierte Eigenleistungen

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

21. Steuern

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

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

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

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

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

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

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

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

D Angaben zur Konzernbilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Angaben in T €	31.12.2022	31.12.2021
Periodenbeginn	12.611.533	11.401.377
Zugänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	3.619	0
Zukäufe und Neubauten	269.800	303.673
Einbringungen durch das Land Berlin	-	1.920
Aktivierte umfassende Modernisierungsmaßnahmen	54.506	48.966
Verkäufe	-	-2.267
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	28.933	857.865
Periodenende	12.968.392	12.611.533

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

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind teilweise zur Besicherung von Darlehen mit einem Buchwert von 1.523 Mio. € mit Grundpfandrechten belastet und werden im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) vermietet.

Die daraus resultierenden Mieterlöse beliefen sich im Geschäftsjahr auf 389,1 Mio. € (Vorjahr: 370,0 Mio. €). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Zusammenhang stehenden Aufwendungen betrugen 144,9 Mio. € (Vorjahr: 128,6 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen Aufwendungen für Instandhaltung und Personalaufwand der gewerblichen MitarbeiterInnen. Aus den bestehenden Operating-Leasingverhältnissen und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die Gewobag im Jahr 2023 voraussichtlich Leasingzahlungen von 415,5 Mio. € erhalten. Da die Wohnungsmietverträge überwiegend mit einer Frist von drei Monaten durch die MieterInnen gekündigt werden können, sind die vertraglich gesicherten Erträge entsprechend niedriger. Jedoch wird aufgrund der Marktlage davon ausgegangen, dass die Wohnungen ohne wesentliche Leerstandszeiten wieder vermietet werden können.

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

Der Bewertung der Bestände wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

Parameter	31.12.2022	31.12.2021
Erlösseite		
Mieterhöhungen im frei finanzierten Bereich (nicht öffentlich geförderter		
Wohnungsbau) soweit Ist-Miete unter Zielmiete	3,20 %	3,20 %
Zielmietenentwicklung	0,00 % bis	0,00 % bis
	2,50 %	2,50 %
Erlösschmälerungsentwicklung	0,50 % bis	0,50 % bis
	-0,50 %	-0,50 %
Kostenseite		
Laufende Instandhaltung	5,60 € /m ² bis	5,04 € /m ² bis
	11,01 €/m ²	9,92 €/m ²
Periodische Instandsetzung	6,99 €/m² bis	6,30 €/m ² bis
	13,79 €/m ²	12,43 €/m²
Aufschlag Instandsetzung bei ewiger Rente	50,00 %	50,00 %
Verwaltungskosten	343,69	309,66
	€/Einheit	€/Einheit
Instandhaltung Garagen/Stellplätze	103,59	
	€/Einheit	93,33 €/Einheit
Kostenentwicklung (Inflationszuwachs)	1,80 %	1,50 %
Diskontierungszins	3,80 % bis	3,90 % bis
	5,00 %	4,8 %
Kapitalisierungszins	1,60 % bis	1,80 % bis
	4,30 %	3,70 %
Multiplikator Vertragsmiete	30,0	30,8

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

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

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

Das im Geschäftsjahr 2019 von der ADO Properties S.A. erworbene Immobilienportfolio besteht aus 21 Objekten mit 5.895 Wohnungen, 64 Gewerbeeinheiten, 1.432 Stellplätzen und 120 anderen Einheiten.

Die Wertermittlung des angekauften Immobilienbestands erfolgte erneut durch einen externen Sachverständigen, die CBRE GmbH. Das dazu in Auftrag gegebene Bewertungsgutachten bestimmt die Summe der Marktwerte (netto ohne Transaktionskosten) zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2022 auf 897.950 T € (Vorjahr: 922.540 T €). Diese beinhaltet einen Anteil in Höhe von 10.000 T € für ein mögliches Nachverdichtungspotenzial.

Wesentliche Bewertungsparameter sind:

31.12.2022	31.12.2021
10,00 €/m² bis 11,30 €/m²	10,00 €/m² bis 11,30 €/m²
14,19 €/m²	14,02 €/m ²
215 €/Einheit bis 240 €/Einheit	215 €/Einheit bis 240 €/Einheit
73,50 €/Einheit bzw. 31,50	
€/Einheit	73,50 €/Einheit bzw. 31,50 €/Einheit
	2,13 %; 1,97 % (ab Jahr 2); 2,00 % (ab Jahr
6,90 %; 2,00 % (ab Jahr 2)	3)
4,08 % bis 4,68 %	3,90 % bis 4,68 %
2,08 % bis 2,70 %	1,90 % bis 2,68 %
	10,00 €/m² bis 11,30 €/m² 14,19 €/m² 215 €/Einheit bis 240 €/Einheit 73,50 €/Einheit bzw. 31,50 €/Einheit 6,90 %; 2,00 % (ab Jahr 2) 4,08 % bis 4,68 %

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

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

2. Sachanlagen

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

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

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

31.12.2021

Entwicklung in T €	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte (IFRS 16)	Summe
Anschaffungskosten Periodenbeginn	16.812	19.173	100.847	136.832
Alischaffungskosteri Ferioderibegiili	10.012	19.175	100.647	130.032
Zugänge	10.915	1.086	28	12.030
Abgänge	-45	-117	-	-162
Umbuchungen	_	75	-	75
Anschaffungskosten Periodenende	27.682	20.219	100.875	148.775
Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn	-1.961	-8.009	-11.160	-21.130
Zugänge	-1.250	-2.209	-5.249	-8.707
Abgänge	0	76	-	76
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	-3.210	-10.141	-16.409	-29.760
Restbuchwerte Periodenende	24.472	10.078	84.466	119.015

3. Immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

4. Anteile an assoziierten Unternehmen

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

Für die Equity-Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen wird die Look-Through-Methode angewendet. Danach werden die indirekt über das Gemeinschaftsunternehmen gehaltenen Anteile der Gewobag an den Tochtergesellschaften Gewobag WB und Gewobag PB nicht bei der Bewertung des Equity-Anteils berücksichtigt, um eine mögliche Doppelbilanzierung von Ergebnissen im Konzernabschluss zu vermeiden.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

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

Die Buchwerte der sonstigen finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

6. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

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

Die Erhöhung der übrigen Forderungen resultiert im Wesentlichen aus der Einstellung von Forderungen aus der Erstattung von versicherten Schäden (6,0 Mio. €), höheren sonstigen Ausleihungen (5,7 Mio. €) und höheren Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten (1,2 Mio. €).

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

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

Zum 31. Dezember 2022 waren Forderungen aus Vermietung von 629 T € (Vorjahr: 1.250 T €), Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken von 24 T € (Vorjahr: 25 T €), Forderungen aus Betreuungstätigkeit von 156 T € (Vorjahr: 156 T €) und Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen von 156 T € (Vorjahr: 159 T €) wertberichtigt.

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

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

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

7. Vorräte

Als Vorräte werden im Wesentlichen Heizölbestände ausgewiesen.

8. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel von 184.303 T € (Vorjahr: 335.822 T €) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbeständen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen.

9. Eigenkapital

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

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Gewobag beträgt zum 31. Dezember 2022 84,5 Mio. € (Vorjahr: 84,5 Mio. €), ist voll eingezahlt und im Handelsregister eingetragen. Die Gewobag hält zwei vinkulierte Namensaktien der eigenen Gesellschaft im Gesamtnennwert von 2,8 Mio. € (Vorjahr: 2,8 Mio. €). Das Land Berlin hält die übrigen fünf vinkulierten Namensaktien im Gesamtwert von 81,7 Mio. € (Vorjahr: 81,7 Mio. €).

Kapitalrücklage

Im Berichtsjahr erhöhte sich die Kapitalrücklage auf 53,1 Mio. € (Vorjahr: 51,5 Mio. €). Die Veränderung resultiert aus dem Zugang von Zuschüssen des Landes Berlin von insgesamt 1,7 Mio. €.

Sonstiges Ergebnis und Gewinnrücklagen

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

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

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

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

Das in den Gewinnrücklagen enthaltene kumulierte Periodenergebnis umfasst neben dem Konzernergebnis der Gewobag den Ergebnisvortrag. Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 31. März 2022 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahrs 2021 (50,0 Mio. €) auf neue Rechnung vorgetragen.

10. Nicht beherrschende Anteile

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

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

Bei den nicht beherrschenden Anteilen handelt es sich im Wesentlichen um Minderheitenanteile an der Gewobag WB (9,94 Prozent) und an der Gewobag PB (1,10 Prozent), deren Abschlussstruktur zum 31. Dezember 2022 im Folgenden dargestellt ist:

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

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

11. Finanzverbindlichkeiten

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

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

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

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Fälligkeitsstruktur auf:

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

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

Die zukünftigen Prolongationsvolumina (Restschuldbeträge am Ende der Zinsbindungsfrist) für die Verbindlichkeiten, bei denen Zinsbindungsfristen (bis maximal 2042) vereinbart sind, stellen sich wie folgt dar:

Angaben in T €	2023	2024	2025	2026	2027	>2028
2022	437.159	62.965	81.792	226.771	605.036	1.954.195
	2022	2023	2024	2025	2026	>2027
2021	484.522	51.865	62.965	85.649	230.161	2.415.531

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

Die Nominalverpflichtungen aus den Finanzverbindlichkeiten (Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungen), ohne die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern und abgegrenzte Zinsen, weisen folgende undiskontierte Fälligkeitsstrukturen der Zahlungsströme auf: in T € 2023

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

in T € 2024-2026

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

in T € >2026

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

Die Zeitpunkte der Rückzahlung werden nach der Darlehenslaufzeit bestimmt, die länger sein kann als die Zinsbindungsfrist. Die dem Geschäftsjahr 2023 zugeordneten Rückzahlungen beinhalten auch Darlehen ohne bestimmte Laufzeit und Zwischenfinanzierungen. Die Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge sind zur Komplexitätsreduktion bis maximal 2032 ermittelt, auch auf Grundlage des gemäß § 489 BGB nach 10 Jahren bestehenden Sonderkündigungsrechts.

Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen

Im Rahmen der laufenden Analyse und Optimierung des Kreditportfolios wurden Umfinanzierungen vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurden im Geschäftsjahr 2022 einzelne Tranchen der Schuldscheindarlehen SSD 1 und SSD 10 außerplanmäßig getilgt. Dabei handelte es sich um variable verzinsliche Darlehen. Die anteilig auf diese Darlehen entfallenden Transaktionskosten wurden erfolgswirksam aufgelöst.

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

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

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

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

Insgesamt hat die Gewobag zum 31. Dezember 2022 folgende Schuldscheindarlehen emittiert:

Schuldscheindarlehen/ Namensschuldverschreibung	Emission	durchschnittliche Laufzeit in	Nominal in T€	Durchschnittlicher Zinskupon in %	Buchwert in T €
		Jahren		p.a.	
SSD 1	2015	14,9	109.500	2,53	109.284
SSD 2	2016	18,6	127.500	1,62	127.358
SSD 2a	2017	29,4	62.000	2,32	61.914
SSD 3	2017	12,0	243.000	1,57	242.630
SSD 4	2018	30,0	43.333	2,2	43.105
SSD 5	2018	20,0	50.000	2,3	49.902
SSD 6	2018	20,0	70.000	2,25	69.560
SSD 7	2019	24,0	30.000	1,85	29.577
SSD 8	2019	20,0	50.000	1,853	49.898
SSD 9	2019	10,0	40.000	1,036	39.936
SSD 10	2019	21,8	607.000	1,663	605.775
SSD 11	2019	23,5	611.500	1,479	610.224
Gesamt			2.043.833		2.039.162

12. Unternehmensanleihen

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

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

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

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

Die folgende Übersicht zeigt die erwarteten undiskontierten Cashflows:

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

13. Leasingverhältnisse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betrugen im Berichtsjahr insgesamt 4.731 T € (Vorjahr: 5.458 T €), davon Small Ticket Leases 424 T € (Vorjahr: 402 T €).

14. Pensionsrückstellungen

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

Bei leistungsorientierten Versorgungsplänen (Defined Benefit Plans) besteht die Verpflichtung des Unternehmens darin, die zugesagten Leistungen an aktive und ehemalige MitarbeiterInnen zu erfüllen. Unmittelbare Versorgungszusagen der Gewobag sind vollständig rückstellungsfinanziert. Zur Erfüllung der mittelbaren Versorgungszusagen wurde durch die Unterstützungskasse der Gewobag ein Planvermögen gebildet. Die Pensionszusagen erstrecken sich auf Alters- und Invalidenpensionen (Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit im Sinne der gesetzlichen Rentenversicherung) sowie Witwen-, Witwer- und Waisenpensionen. Voraussetzung für die Zahlung einer Pension ist die Erfüllung einer Wartezeit von 10 pensionsfähigen Dienstjahren, für den Fall von Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit ist die Wartezeit nach fünf pensionsfähigen Dienstjahren erfüllt. Die Höhe der einzelnen Pensionen ist abhängig von der Höhe des Entgelts und der Anzahl der pensionsfähigen Dienstjahre der Pensionsempfänger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum 31. Dezember 2022 mit 3,90 Prozent (Vorjahr: 1,10 Prozent) diskontiert. Als biometrische Grundlagen für die Bewertung wurden wie im Vorjahr die Richttafeln von Prof. Dr. Heubeck RT 2018 G verwendet. Die Gehaltsdynamik berücksichtigt die verschiedenen Ursachen für Gehaltsanhebungen, wie z. B. Tariferhöhungen und Beförderungen. Auf Basis unterschiedlicher vertraglicher Grundlagen erfolgt die Rentenanpassung mit 2,00 Prozent. Fluktuationswahrscheinlichkeiten, Sterblichkeitsraten und Invalidisierung wurden anhand statistischer Grundlagen berechnet.

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

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

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

Die Pensionsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

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

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

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

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

 $^{^{1)}}$ Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 "Anpassungen im Konzernabschluss").

16. Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung

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

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

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

17. Verbindlichkeiten und sonstige Schulden

Die Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

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

Bei den abgegrenzten Schulden steht die Verbindlichkeit dem Grunde nach fest, es bestehen lediglich unwesentliche Restunsicherheiten hinsichtlich Höhe und Zeitpunkt. Dies betrifft zu einem wesentlichen Teil ausstehende Rechnungen (Betriebskosten und Instandhaltung), deren Anteil um 15,2 Mio. € auf 26,9 Mio. € angestiegen ist.

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

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

18. Steuerschulden

Die kurzfristigen Steuerschulden von 9,6 Mio. € betreffen Gewerbe- und Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag.

19. Latente Steuern

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

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

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

Es wurden aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen bei Leasingverbindlichkeiten angesetzt, bei denen das korrespondierende Right-of-Use Asset in den Anwendungsbereich des IAS 40 (8.185 T €) bzw. in den Anwendungsbereich des IFRS 16 (24.545 T €) fällt. Die passiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen bei Right-of-Use Assets entfallen auf die Bilanzposten Immobilienvermögen $10.376 \text{ T} \in \text{(Vorjahr: } -10.407 \text{ T} \in \text{)}$ und Sachanlagen $-24.164 \text{ T} \in \text{(Vorjahr: } -25.488 \text{ T} \in \text{)}$.

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

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

Der Anstieg der passiven latenten Steuern für Immobilien im Geschäftsjahr 2022 resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

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

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionen sowie die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte werden ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst. Die Veränderung der daraus entstandenen ergebnisneutral erfassten latenten Steueransprüche betrug im Geschäftsjahr -9,6 Mio. € (Vorjahr: -3,1 Mio. €). Alle übrigen Veränderungen der latenten Steuern wurden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Es bestehen gemäß IAS 12.15(b) nicht berücksichtigte passive temporäre Differenzen von 756,5 Mio. € (Vorjahr: 761,3 Mio. €).

Weiterhin bestehen temporäre Differenzen bei Tochterunternehmen in Höhe von 134 Mio. € (Vorjahr: 122 Mio. €), die gemäß IAS 12.39 nicht berücksichtigt sind, da nicht beabsichtigt ist, Anteile zu veräußern oder Ausschüttungen vorzunehmen. Die Gewobag ist in der Lage, den zeitlichen Verlauf der Auflösung der temporären Differenz zu steuern. Bei einer Ausschüttung oder Veräußerung der Tochtergesellschaften würden 5 Prozent der ausgeschütteten Beträge oder der Veräußerungsgewinne der Besteuerung unterliegen, woraus sich in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde.

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

E Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2022	2021
Sollmieten	406.244	389.121
Betriebskosten	202.769	170.171
Zuschüsse	1.755	1.578
Sonstiges	1.161	953
Summe	611.929	561.823
Erlösschmälerungen	-20.070	-21.609
Erlöse Vermietung und Betriebskosten	591.859	540.214

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

2. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungsbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

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

3. Ergebnis aus Verkauf

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

4. Ergebnis aus sonstigen Leistungen

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

5. Angaben zu IFRS 15 und IFRS 16

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

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

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

Geschäftsjahr 2021

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

6. Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

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

7. Aktivierte Eigenleistungen

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

8. Sonstige betriebliche Erträge

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

9. Sonstige Steuern

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

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

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet. Der Buchwert der Investment Properties entspricht somit ihrem beizulegenden Zeitwert. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung führte im Geschäftsjahr 2022 saldiert zu einem positiven Ergebnis von 28,9 Mio. € (Vorjahr: 857,9 Mio. €).

11. Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

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

12. Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen

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

13. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

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

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahrs ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2022 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer 30,175 Prozent (Vorjahr: 30,175 Prozent).

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

Angaben in Mio. €	2022	2021
Ergebnis vor Ertragsteuern	172	996
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz 30,175 %)	52	301
Effekte aus Nutzung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung	-8	0
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und		
Zinsvorträge	0	-1
Periodenfremde Ertragsteuern	0	1
Sonstige Effekte	12	13
Effektiver Steueraufwand	56	314
Effektiver Steuersatz:	32,50 %	31,50 %

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

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

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

F Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

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

Die flüssigen Mittel des Konzerns umfassen zum 31. Dezember 2022 184,3 Mio. € (Vorjahr: 335,8 Mio. €).

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt entwickelt:

Angaben in Mio. €	Anfangs- bestand	Zahlungs- wirksame Änderungen	Änderungen des Konso- lidierungs- kreises	Änderungen des Zeitwerts	Aufzinsungen und Zinsab- grenzungen	Endbestand
Finanzverbindlichkeiten	4.555,5	49,1	-	-	8,6	4.613,1
Unternehmensanleihen	492,7	-0,3		-	1,7	494,1
Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	26,1	-3,9	-	-22,2	-	
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	123,0	-22,6	-	-	-	100,4

G Sonstige Angaben

1. Finanzrisikomanagement

Grundsätze des Risikomanagements

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

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

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

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

Derivative Finanzinstrumente

Der Gewobag-Konzern verfügt zum 31. Dezember 2022 über keine derivativen Finanzinstrumente. Die im Vorjahr noch bestehenden vier Zinsswaps wurden im Geschäftsjahr 2022 vollständig aufgelöst.

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

Liquiditätsrisiko

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

Der Gewobag-Konzern nutzt kurzfristige Finanzierungsmittel zur Liquiditätssteuerung und Senkung des Zinsaufwands. Bei zwei Kreditinstituten bestehen eingeräumte Kreditrahmen von jeweils 40 Mio. €. Diese wurden zum Bilanzstichtag nur teilweise für Bürgschaften in Anspruch genommen (1,9 Mio. €). Zusätzlich besteht ein Bürgschaftsrahmen bei einem Kreditinstitut in Höhe von 40 Mio. €, der in Höhe von 8,4 Mio. € per 31. Dezember 2022 in Anspruch genommen ist. Ein weiterer Bürgschaftsrahmen bei einem anderen Kreditinstitut in Höhe von 50 Mio. € ist per 31. Dezember 2022 in Höhe von 5,8 Mio. € in Anspruch genommen worden.

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

Seit 2017 besteht die Möglichkeit, Geldhandel mit der EIB zu betreiben. Die Gewobag kann sich hierbei kurzfristig für bis zu sechs Monate Geld zu günstigen Konditionen leihen. Zum 31. Dezember 2022 ist der Geldhandel mit 50 Mio. € in Anspruch genommen.

Darüber hinaus wurde 2019 ein Commercial-Paper(CP)-Programm über 500 Mio. € aufgelegt. Dabei hat die Gewobag die Möglichkeit, einzelne CP mit einer Laufzeit von unter einem Jahr zu emittieren. Dies trägt dazu bei, die teureren Kreditlinien zu schonen. Per 31. Dezember 2022 gab es eine Inanspruchnahme von 125 Mio. €.

Marktrisiko

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

Aufgrund der derzeit niedrigen Zinsen auf den Finanz- und Geldmärkten entstehen für den Konzern vermehrt Handlungsoptionen, den künftigen Finanzmittelbedarf für geplante Investitionen durch entsprechende Zinsvereinbarungen abzusichern. Gleiches gilt auch für die Prolongation von auslaufenden Kreditverträgen. Aufmerksam wird zudem die zunehmende Staatsverschuldung im Euro-Raum beobachtet; hier bestehen für die Gesellschaft aufgrund der branchenüblich hohen Fremdfinanzierungsanteile Risiken durch zusätzliche Belastungen bei langfristig steigenden Kapitalmarktzinsen.

Zinsbedingte Cashflow-Risiken

Veränderungen an den Zins- und Währungsmärkten wirken sich unmittelbar auf die variabel verzinsten Darlehen aus. Die Darlehensverbindlichkeiten sind zu rund 99,50 Prozent fest verzinslich bzw. über Zinssicherungsgeschäfte gesichert und zu rund 0,50 Prozent variabel verzinslich. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,37 Prozent (Vorjahr: 1,49). Dadurch wirken sich steigende Zinsen nur in geringem Maße auf das Kreditportfolio der Gewobag aus. Für den Zinsaufwand wird im Rahmen der Planung eine Steigerung unterstellt. Hintergrund ist eine vorsichtige Bewertung der künftigen Prolongations- sowie Neukonditionen, die sich an den historischen Langfristzinsen orientieren.

Bei den variabel verzinslichen Darlehen ohne Sicherungsbeziehung hätte eine Veränderung des Zinssatzes um +50 BP bzw. -50 BP zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg um 608 T € (Vorjahr: 1.071 T €) bzw. einer Verringerung des Zinsaufwands um -384 T € (Vorjahr: -807 T €) geführt.

Ausfall- und Kreditrisiko

Unter dem Ausfall- bzw. Kreditrisiko versteht man das Risiko eines Verlusts für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Risiken ergeben sich insbesondere für Forderungen gegen MieterInnen und werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert sowie durch Mietkautionen (Bestand am 31. Dezember 2022: 65,0 Mio. €) abgesichert. Im operativen Geschäft werden die damit verbundenen Ausfallrisiken anhand der Altersstruktur der Forderungen überwacht und durch Einzelwertberichtigungen und pauschalierte Einzelwertberichtigungen korrigiert. Zum Bilanzstichtag wurden demnach auf alle überfälligen Forderungen Wertberichtigungen gebildet, sodass das maximale Ausfallrisiko dem Buchwert entspricht. Bei den Forderungen aus Vermietung wurden zusätzlich Wertberichtigungen auf Portfoliobasis für erwartete Forderungsausfälle in der Zukunft gebildet.

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

Rating

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

Kapitalsteuerung

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

31.12.2022	31.12.2021
6.273.139	6.128.336
13.333.258	13.128.463
47,0 %	46,7 %
4.613.147	4.555.466
494.095	492.707
-184.303	-335.822
4.922.938	4.712.352
12.968.392	12.611.533
-36.669	-34.490
12.931.723	12.577.043
38,1 %	37,5 %
221.126	205.324
59.843	73.713
3,7	2,8
	6.273.139 13.333.258 47,0 % 4.613.147 494.095 -184.303 4.922.938 12.968.392 -36.669 12.931.723 38,1 % 221.126 59.843

¹⁾ EBITDA ohne Erstattung der Grunderwerbsteuer für Erwerb von Einzelgesellschaften der ADO Properties S.A.

²⁾ Bereinigt um Verwahrentgelte (Strafzinsen auf Guthaben), Bereitstellungszinsen, Vorfälligkeitsentschädigungen und Auflösungsgebühren für Zinsswaps.

³⁾ Inklusive Ertrag 9.750 T € für im Geschäftsjahr 2022 aktivierte Fremdkapitalzinsen.

2. Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

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

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

3. Zusatzangaben zu den Finanzinstrumenten

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

31.12.2022

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

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

31.12.2022

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

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

AC – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)

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

31.12.2021

J1.1L.LOL1				
	Zum Fair Value bewertet	Keine Finanzinstrumente gemäß IAS 32	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Summe Bilanzposten
Angaben in Mio. €	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-		-	20,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-	6,1	-	36,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-	-	-	335,8
Summe finanzieller Vermögenswerte	-	6,1	-	392,3
Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	4.555,5
Unternehmensanleihen	-	-	-	492,7
Verbindlichkeiten aus Leasing	-	-	110,9	110,9
Derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps)	26,1		-	26,1
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	-	18,0	-	123,0
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	26,1	18,0	110,9	5.308,2
-				

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

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

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

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

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

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

H Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Es bestehen Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten von 327,6 T € für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke.

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

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

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

2. ArbeitnehmerInnen

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

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

3. Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Im Berichtsjahr sind auf Konzernebene folgende Aufwendungen entstanden:

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

4. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurden vertraglich garantierte Ausgleichszahlungen von insgesamt 3,2 Mio. € durch die Tochterunternehmen Gewobag WB bzw. Gewobag PB an die BERLETAS als einziges Gemeinschaftsunternehmen des Gewobag-Konzerns geleistet.

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

- a) dem Erwerb von Grundstücken im Rahmen bezirklicher Vorkaufsrechte des Landes Berlin. Im Geschäftsjahr 2022 wurden in diesem Zusammenhang keine Grundstücke erworben;
- b) der Einbringung eines Grundstücks mit Nutzen-/Lastenwechsel. Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Grundstücke eingebracht;
- c) Vermietungen an das Land Berlin bzw. an Berliner Bezirke. Die Jahresnettokaltmiete aller in diesem Zusammenhang bestehenden Mietverträge beträgt in Summe 7,9 Mio. €;
- d) der Vereinbarung und Entgegennahme von Zuschüssen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Zuschüsse von in Summe 1,8 Mio. € vereinnahmt. Seit 2019 besteht die Betrauung der Gewobag mit gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen der sozialen Wohnraumförderung für bestimmte Immobilien in Berlin-Friedrichshain. Dafür wurden 2019 und 2020 insgesamt 53,8 Mio. € vom Land Berlin gewährt, die vollständig mit den Anschaffungskosten der bezuschussten Objekte verrechnet sind;
- e) den "Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln" auf Grundlage des Beschlusses des Berliner Senats vom 1. Juni 2021;
- f) dem mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 1. November 2022 ausgesprochenen Kündigungsmoratorium und Mietenstopp bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und dem entsprechenden Beschluss der Hauptversammlung zur Vornahme dieser Geschäftsführungsmaßnahme vom 21. Dezember 2022 und
- g) der Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" vom 5. April 2017 sowie der Ergänzungsvereinbarung vom 11. März 2021.

Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend bereits in den Vorjahren vereinbart.

5. Mitglieder des Vorstands der Gewobag (Muttergesellschaft)

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

Die Vorstandsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr folgende Bezüge und Nebenleistungen:

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

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

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

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

6. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind und waren:

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

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

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

7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

8. Corporate Governance

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

Berlin, 30. März 2023

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Grane Tichaelit

Snezana Michaelis Vorstandsmitglied

Markus Terboven Vorstandsmitglied

Anlage 1 zum Konzernanhang

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

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

¹⁾ Weitere 5,35 Prozent der Anteile werden von der Gewobag EB und der Gewobag VB gehalten.
²⁾ Im Vorjahr wurde auf die Einbeziehung im Wege der Vollkonsolidierung aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet, da sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter

Bedeutung sind.

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

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

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB	
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR, Berlin	99,9
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG, Berlin	99,7
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR, Berlin	99,3
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG, Berlin	98,3
Pallasseum Wohnbauten KG, Berlin	92,0
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	90,0

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

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

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

Kleinstbeteiligungen an folgenden Immobilienfonds:

Kleinstbeteiligungen an folgenden Immobilienfonds:	Buchwert in T €	Beteiligung in %
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Bauträger KG, Berlin ¹⁾	830	22,8
Fasanenstr. 6 Wohnbau KG "FAKA" Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG i.L., Berlin $^{1)}$	1.158	23,6
Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin "Wohnen an der Spree" KG, Berlin ¹⁾	587	13,6
BETA Anlage-Fonds 1 GbR i.L., Berlin	153	10,7
NBW Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Dennewitzplatz KG, Berlin	21	1,2
Grundstücksgesellschaft Elsenstr. 26 b.R., Berlin	77	1,2
Metropole Berlin GmbH & Co. Wohnen in Charlottenburg KG, Berlin	34	1,1
Grundstücksgesellschaft Berlin-Lichtenrade GbR i.L., Berlin	15	0,2
Beta Sechste Beteiligungsgesellschaft f. Wohnungsbau mbH & Co.KG i.L., Berlin	91	12,4

 $^{^{1)}}$ Auf die Einbeziehung als assoziiertes Unternehmen wurde wegen untergeordneter Bedeutung verzichtet.

AVW GmbH & Co. KG, Hamburg	
Mittelbare Beteiligungen der Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	1,6
Mittelbare Beteiligungen der Gewobag VB Vermögensverwaltungs- u. Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	0,4

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

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





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) **才**

Konzept, Design, Redaktion und Entwicklung:

heureka GmbH – einfach kommunizieren. Renteilichtung 1

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.