

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023

Inhalt

- A Allgemeine Angaben →
- B Konsolidierungskreis →
- C Konsolidierungsgrundsätze →
- D Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden →
- E Erläuterungen zur Konzernbilanz und zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung →
- F Latente Steuern →
- G Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen →
- H Sonstige Angaben →

A Allgemeine Angaben

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

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

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte gemäß der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (in der Fassung vom 14. Juni 2023). Das gesetzlich vorgeschriebene Gliederungsschema für Jahresabschlüsse von Wohnungsbaugesellschaften ist beachtet worden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

B Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der Gewobag werden neben der Muttergesellschaft alle Unternehmen (Tochterunternehmen), auf die die Gewobag unmittel- oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen.

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

Das Geschäftsjahr aller voll konsolidierten Gesellschaften ist das Kalenderjahr.

Aufstellung des Anteilsbesitzes des Gewobag-Konzerns gemäß § 313 Abs. 2 HGB zum 31.12.2023:

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
Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG	Berlin	98,1
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 ³⁾
Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG	Berlin	90,9
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG	Berlin	86,9
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	Berlin	80,9 ²⁾
Plata Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Platanenallee 32 KG	Berlin	64,5 ²⁾
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.)	Berlin	55,2 ²⁾
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH	Berlin	89,9
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	89,9 ¹⁾
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	Zossen	40,0 ¹⁾
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	Zossen	40,0 ¹⁾
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	Bremen	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	8,9 ²⁾

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

²⁾ Weitere 90 % der Anteile werden von der Gewobag WB gehalten.

³⁾ Weitere 5,35 % der Anteile werden von der Gewobag EB und der Gewobag VB gehalten.

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital in %
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB		
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR	Berlin	99,9
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Bülowstraße 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
Pallaseum Wohnbauten KG	Berlin	92,1
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	90,0

Aufgrund des Verschmelzungsvertrages vom 9. Februar 2023 und der Zustimmungsbeschlüsse der Gesellschafterversammlungen der beteiligten Rechtsträger vom selben Tag wurde die ZSB: Lichtenberg Projekt Landsberger Allee I GmbH durch Übertragung ihres Vermögens unter Auflösung ohne Abwicklung als Ganzes auf die ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG verschmolzen.

Aufgrund des Verschmelzungsvertrages vom 9. Februar 2023 und der Zustimmungsbeschlüsse der Gesellschafterversammlungen der beteiligten Rechtsträger vom selben Tag wurde die ZSB: Lichtenberg Projekt Landsberger Allee III GmbH durch Übertragung ihres Vermögens unter Auflösung ohne Abwicklung als Ganzes auf die ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG verschmolzen.

Gegenüber dem Vorjahr haben sich folgende Erweiterungen des Konsolidierungskreises ergeben:

Gesellschaft	Sitz	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	Berlin	4.04.2023
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	Berlin	14.06.2023

Neben den jeweils gehaltenen Grundstücken bestehen bei diesen Gesellschaften keine wesentlichen Vermögensgegenstände und Schulden und kein Geschäftsbetrieb. Die Auswirkungen der Erstkonsolidierung sind in einer separaten Spalte im Konzernanlagespiegel dargestellt.

Aufgrund der Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung des Gewobag-Konzerns im Geschäftsjahr 2022 wird die BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V. in den Konzernabschluss einbezogen. Die Versorgungskasse, an der rechtsformbedingt keine Beteiligung bestehen kann, ist eine soziale Einrichtung zur Finanzierung und Abwicklung der betrieblichen Altersversorgung für die Trägerunternehmen des Gewobag-Konzerns. Zweck des Vereins ist ausschließlich und unabänderlich die Unterstützung der Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger mit Leistungen der Alters-, Invaliditäts-/Erwerbsminderungs- oder Hinterbliebenenversorgung.

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

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

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

Die BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin, hat im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von 2.367 T € erzielt und weist danach ein Eigenkapital von 9.352 T € aus. Unbeschränkt haftende Gesellschafterin ist die in den Konzernabschluss einbezogene TREUCONSULT Immobilien GmbH, Berlin.

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

	Sitz	Buchwert der Beteiligung	Beteiligung in %
Kleinstbeteiligung an folgenden Fonds:			
Pritzwalker Str. 13 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (ehem. Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Bauträger KG)	Berlin	830,2	22,79
Fasanenstr. 6 Wohnbau KG „FAKA“ Grundstücksgesellschaft mbH & Co. i. L.	Berlin	1,50	23,62
Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG	Berlin	587,7	13,59
BETA Anlage-Fonds 1 GbR i. L.	Berlin	153,3	10,65
NBW Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Dennewitzplatz KG	Berlin	20,5	1,21
Grundstücksgesellschaft Elsenstr. 26 b. R.	Berlin	76,5	1,20
Metropole Berlin GmbH & Co. Wohnen in Charlottenburg KG	Berlin	33,6	1,14
Grundstücksgesellschaft Berlin-Lichtenrade GbR i. L.	Berlin	1,5	0,19
Beta Sechste Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. KG i. L.	Berlin	90,7	12,44

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

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung in %
Mittelbare Beteiligung der Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin		
AVW GmbH & Co. KG	Hamburg	11,76
Mittelbare Beteiligungen der Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin		
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR	Berlin	3,10
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR	Berlin	1,56
Mittelbare Beteiligungen der Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin		
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR	Berlin	2,72
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR	Berlin	0,37

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

C Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bei der Aufstellung der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden unverändert folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

1. Im **Geschäfts- oder Firmenwert** werden Kaufpreiszahlungen für Beteiligungen dargestellt, die die neu bewerteten Vermögensgegenstände und Schulden des erworbenen Unternehmens übersteigen. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden entweder anhand der gewichteten Restnutzungsdauer der erworbenen Vermögensgegenstände oder gemäß § 253 Absatz 3 HGB über zehn Jahre abgeschrieben.

2. **Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und ggf. außerplanmäßige Abschreibungen, bilanziert.

Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten, zurechenbare Material- und Fertigungsgemeinkosten sowie unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 2 S. 3 HGB auch angemessene Teile der Kosten der allgemeinen Verwaltung. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Verwaltungsgemeinkosten von 7.774 T € einbezogen. Korrespondierend werden diese Kosten im Posten „Andere aktivierte Eigenleistungen“ in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet.

Weiterhin werden in die Herstellungskosten der Bauten des Anlagevermögens unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 3 S. 2 HGB die auf den Zeitraum der Herstellung entfallenden Fremdkapitalzinsen einbezogen. In die Herstellungskosten sind im Geschäftsjahr 2023 Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 4.538 T € einbezogen worden.

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

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

Die Abschreibungssätze werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bestimmt, die überwiegend mit den vom Bundesministerium für Finanzen veröffentlichten Abschreibungstabellen übereinstimmen. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, soweit aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung der Ansatz mit einem niedrigeren beizulegenden Wert erforderlich ist.

Die Anschaffungskosten für Gebäude, die bis zum 31. Dezember 1924 bezugsfertig wurden, werden ab Modernisierungsfertigstellung über eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben. Die Anschaffungskosten für Gebäude, die ab dem 1. Januar 1925 bezugsfertig waren, und alle Neubauten werden über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben. Zuschreibungen erfolgen, soweit der Grund für in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen entfallen ist, maximal bis zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen der immateriellen Vermögensgegenstände werden über die voraussichtlichen Nutzungsdauern von drei bis fünf Jahren vorgenommen.

Das übrige Anlagevermögen wird in Abhängigkeit vom Anlagegut über die voraussichtlichen Nutzungsdauern von drei bis 15 Jahren abgeschrieben.

Im Geschäfts- oder Firmenwert werden Kaufpreiszahlungen für Beteiligungen dargestellt, die die neu bewerteten Vermögensgegenstände und Schulden des erworbenen Unternehmens übersteigen. Die Geschäfts- oder Firmenwerte sind zum Bilanzstichtag vollständig abgeschrieben.

3. **Geringwertige Wirtschaftsgüter**, deren Anschaffungskosten mindestens 250,00 €, aber nicht mehr als 800,00 € netto betragen, werden in einem Sammelposten zusammengefasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben (§ 6 Abs. 2a EStG).
4. Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten oder bei dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Zuschreibungen erfolgen, soweit der Grund für in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen entfallen ist.
5. Die **unfertigen Leistungen** sind zu Anschaffungskosten bewertet. Sie betreffen noch nicht mit den Mieterinnen und Mietern abgerechnete Umlagen für kalte Betriebskosten sowie für Heiz- und Warmwasserkosten. Bei den unfertigen Leistungen wurde ein Abschlag vorgenommen, um die infolge von Leerstand voraussichtlich nicht abrechenbaren Betriebskosten zu berücksichtigen.
6. Die **anderen Vorräte** des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten nach dem FIFO-Verfahren und unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.
7. **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert abzüglich Wertabschlägen für erkennbare Einzelrisiken zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Dem allgemeinen Kreditrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Zweifelhafte oder uneinbringliche Forderungen gegen Mieterinnen oder Mieter werden vollständig einzelwertberichtigt.
8. Die **flüssigen Mittel** sind zum Nominalwert bilanziert.
9. Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Unter den Anleihen wird eine im Jahr 2021 als Social Bond emittierte unbesicherte Anleihe ausgewiesen, der angefallene Unterschiedsbetrag (Disagio) wird gemäß § 250 Abs. 3 HGB als Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert.

Die Geldbeschaffungskosten betreffen Disagien, die über die Zinsbindungsfristen linear abgeschrieben werden.
10. Das **gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.
11. Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste sowie ungewisse Verbindlichkeiten und werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

12. Die **Rückstellungen für Pensionen** und ähnliche Verpflichtungen betreffen zum 31. Dezember 2023 unmittelbare Pensionszusagen und werden im Rahmen des § 249 Abs. 1 HGB i. V. m. § 253 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB auf Basis der folgenden Berechnungsgrundsätze und Rechnungsgrundlagen bewertet:

Berechnungsgrundlagen und Berechnungsmethode	
Bewertungsverfahren	Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode)
Biometrie	Richttafeln 2018 G der Heubeck-Richttafeln-GmbH
Finanzierungsendalter	Vollendung des 63. Lebensjahres
Rechnungszins (10-Jahres-Durchschnitt)*	1,83 % (Vorjahr: 1,79 %)
Rechnungszins (7-Jahres-Durchschnitt)*	1,75 % (Vorjahr: 1,45 %)
Rententrend	2,25 % (Vorjahr: 2,0 %)
Anwartschaftstrend	2,50 % (Vorjahr: 2,0 %)

* bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren

Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanzergebnis berücksichtigt.

Weiterhin ist die Gewobag Mitglied der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die VBL ist eine Anstalt öffentlichen Rechtes, die für MitarbeiterInnen öffentlicher Körperschaften sowie bestimmte juristische Personen des Privatrechts eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Durch die Einschaltung der VBL handelt es sich um eine mittelbare Versorgungszusage, die durch mehrere Träger finanziert wird, sodass in dieser Hinsicht keine Informationen im Hinblick auf zugeordnetes Vermögen und Verpflichtung vorliegen und daher ein möglicher Fehlbetrag nicht verlässlich quantifiziert werden kann. Bei einem Austritt der Gewobag aus der VBL könnten Zahlungsansprüche seitens der VBL erwachsen. Derzeit gehen wir davon aus, dass solche Verpflichtungen nicht eintreten. Im Jahr 2023 beinhaltet der Beitrag zur VBL nur die allgemeine Umlage von 5,49 %. Ein Sanierungsbeitrag wurde nicht erhoben. Die Summe des VBL-pflichtigen Entgelts betrug bei der Gewobag im Jahr 2023 3.061 T €, der Beitrag betrug insgesamt 167,6 T €.

Schließlich bestehen im Rahmen verschiedener Leistungspläne mittelbare Versorgungszusagen über die BuBl Gruppen-Versorgungskasse e. V. Dabei handelt es sich zum einen um eine arbeitgeber-/arbeitnehmerfinanzierte beitragsorientierte Leistungszusage, bei der die eingebrachten Versorgungsbeiträge verzinslich angesammelt werden (Rahmenleistungsplan 2019). Zum anderen handelt es sich um eine arbeitgeberfinanzierte Gesamtversorgungszusage, die im Jahr 2022 mit Wirkung zum 1. Januar 2023 erteilt wurde. 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 Vermögens zur Auszahlung dieser mittelbaren Leistungszusagen erfolgt durch den Versorgungsträger BuBl Gruppen-Versorgungskasse e. V.

Bei den **mittelbaren Versorgungsverpflichtungen** wird das Wahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 S. 2 EGHGB ausgeübt. Die Unterdeckung aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen wird nicht passiviert, sondern im Anhang angegeben. Der Fehlbetrag entspricht der Unterdeckung der Verpflichtungen der BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V. (Anwartschaftsbarwerte abzüglich Vermögen der Unterstützungskasse, das im Wesentlichen aus börsennotierten Fondsanteilen besteht).

Der Fehlbetrag wegen nicht bilanzierter Versorgungsverpflichtungen im Sinne von Art. 28 Abs. 2 EGHGB setzt sich wie folgt zusammen:

T €	31.12.2023	31.12.2022
Notwendiger Erfüllungsbetrag der Versorgungsverpflichtungen	27.393	27.792
Beizulegender Zeitwert der anteiligen Vermögensgegenstände der BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V.	17.149	14.927
Fehlbetrag wegen nicht bilanzierter Versorgungsverpflichtungen	10.243	8.865

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

Berechnungsgrundlagen und Berechnungsmethode	
Bewertungsverfahren	Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode)
Biometrie	Richttafeln 2018 G der Heubeck-Richttafeln-GmbH
Finanzierungsendalter	Vollendung des 67. Lebensjahres
Rechnungszins (10-Jahres-Durchschnitt)*	1,82 % / 1,83 % (Vorjahr: 1,78 %)
Rechnungszins (7-Jahres-Durchschnitt)*	1,74 % / 1,75 % (Vorjahr: 1,44 %)
Rententrend	1,00 % (Vorjahr: 1,00 %)
Anwartschaftstrend	2,50 % (Vorjahr: 2,00 %)

* bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren

Das Vermögen der BuBI-Unterstützungskasse stellt im Konzernabschluss Deckungsvermögen im Sinne von § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB dar und wird insofern mit der Pensionsverpflichtung in gleicher Höhe verrechnet. Die Anschaffungskosten der Vermögensgegenstände des Deckungsvermögens betragen 16,8 Mio. €.

Für die darüber hinaus bestehende Unterdeckung gilt weiterhin das Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 2 EGHGB (vgl. DRSC 19.47).

13. Die **Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Nach § 253 Abs. 2 HGB werden die Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem durchschnittlichen fristenkongruenten Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

14. Die **Verbindlichkeiten und erhaltenen Anzahlungen** sind zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

15. Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet abgegrenzte Zahlungen für die Einräumung von Erbbaurechten, die anteilig über die Laufzeit des jeweiligen Erbbaurechts aufgelöst werden. Weiterhin enthält der Posten nicht rückzahlbare Zuschüsse als Bestandteil der Förderdarlehen mit Mietpreisbindung. Die Auflösung erfolgt über den Zeitraum der Mietpreisbindung. Es bestehen weiterhin Zuschüsse des Landes Berlin für den Kauf von 151 Wohnungen in der Karl-Marx-Allee 133–143 gemäß Betrauungsakt vom 18. Oktober 2019, deren Auflösung bei erwartungsgemäßer Entwicklung über die Laufzeit des Betrauungsakts bis 2038 vorgesehen ist.
16. Für die Ermittlung der **latenten Steuern** nach § 298 i. V. m. § 274 HGB wurden alle Tochterunternehmen einbezogen. Die ermittelten steuerlichen Latenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen bei Handels- und Steuerbilanz im Hinblick auf die Grundstücke und Gebäude im Anlagevermögen und aus Bewertungsunterschieden bei den Rückstellungen. Für 2023 lag der Steuersatz zur Berechnung der latenten Steuern bei 30,175 Prozent bzw. bei Gesellschaften, die die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung in Anspruch nehmen, bei 15,825 Prozent. Wenn sich für den jeweiligen steuerlichen Organkreis ein aktiver Saldo an latenten Steuern ergibt, wird dieser gemäß dem Wahlrecht nicht aktiviert.

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

I Konzernbilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel (Bestandteil des Anhangs) zu entnehmen. Kumulierte Abschreibungen der übernommenen Gesellschaften werden im Konzern fortgeführt. Daher werden einschlägig im Anlagenspiegel Zugänge an Abschreibungen durch Änderungen des Konsolidierungskreises ausgewiesen.

In den Herstellungskosten der Bauten innerhalb der Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten sind im Geschäftsjahr 2023 einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 4.538 T € berücksichtigt.
2. Als **unfertige Leistungen** in Höhe von 240.725 T € werden noch nicht gegenüber Mieterinnen und Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten für das Geschäftsjahr ausgewiesen. Dem stehen erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten von 249.124 T € gegenüber.
3. Die Angaben zu den Restlaufzeiten der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind dem Forderungsspiegel zu entnehmen (Bestandteil des Anhangs). Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen das Ergebnis des Geschäftsjahres 2023 der BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin, in Höhe von 1.056 T €.
4. Der **Kassenbestand und das Guthaben bei Kreditinstituten** beträgt zum Bilanzstichtag 119.750 T €. Es werden keine liquiden Mittel in Form von Mietkautionen ausgewiesen. Die Mietkautionenbeträge werden als Sicherheitsleistungen getrennt vom Vermögen auf separaten Treuhandsammelkonten verwahrt und als Treuhandvermögen qualifiziert. Der Ausweis erfolgt nachrichtlich in einer Nachzeile zur Bilanz.
5. Im **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** ist ein Disagio in Höhe von 3,1 Mio. € enthalten.
6. Die Struktur und die Entwicklung des **Eigenkapitals** sind dem Eigenkapitalsspiegel zu entnehmen.
7. Das **gezeichnete Kapital** der Muttergesellschaft beträgt 84.458.262,00 €.

Die Aktien zu je 1,00 € werden zusammengefasst und sind eingeteilt in vier Aktien im Nennwert von je 20.000.000,00 €, eine Aktie im Nennwert von 1.665.329 €, eine Aktie im Nennwert von 2.234.346,00 € und eine Aktie im Nennwert von 558.587,00 €.

Die Gewobag verfügt über zwei vinkulierte Namensaktien der eigenen Gesellschaft im Gesamtnennwert von 2.792.933,00 € (3,31 Prozent). Der Aktionär, das Land Berlin, verfügt über fünf vinkulierte Namensaktien im Gesamtnennwert von 81.665.329,00 € (96,69 Prozent).

8. Die **Kapitalrücklage** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 12.549 T € erhöht und beträgt 65.646 T € und resultiert aus der Übertragung zweier Grundstücke. Die Übertragung erfolgte auf dem Wege gesellschaftlicher Einbringung ohne Gegenleistung. Bei der Bewertung eingebrachter Grundstücke werden die aktuell ermittelten Verkehrswerte berücksichtigt, vermindert um Belastungen durch die Verpflichtung zur vergünstigten Vermietung sowie um mögliche Altlastenbelastungen der Grundstücke.

9. Aus der Abzinsung der **Rückstellungen für Pensionen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 154 T € (Vorjahr: 721 T €). Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

10. Der Fehlbetrag aus den mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen (anteilige Unterdeckung der Verpflichtungen der BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V.) beträgt zum 31. Dezember 2023 10.243 T € (Vorjahr: 8.865 T €). Bei der Abzinsung der Verpflichtungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 341 T € (Vorjahr: 1.257 T €).

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

T €	31.12.2023
Unterlassene Instandhaltung und ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	18.101
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	5.767
Verpflichtungen gegenüber Personal	4.038
Prozessrisiken	1.269
Wärmelieferung	15.741
Abrechnungsrisiken	3.000
Restitution und Verwaltungsbetreuung	329
Sonstiges	3.650
Gesamt:	51.895

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

Unter den Anleihen wird eine 2021 als Social Bond emittierte unbesicherte Anleihe mit einem Erfüllungsbetrag von 500 Mio. € und einer Laufzeit von sechs Jahren ausgewiesen. Der angefallene Unterschiedsbetrag (Disagio) von ursprünglich 5,3 Mio. € wird gemäß § 250 Abs. 3 HGB als Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert. Bei der Mittelverwendung der Anleihe folgt die Gewobag den Kriterien ihres „Social Finance Frameworks“, die im Einklang mit der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 5. April 2017 sowie deren Ergänzung vom 11. März 2021 stehen.

II Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die **Umsatzerlöse** werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (600.432 T €) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (416.090 T €), Erlösschmälerungen (-18.527 T €), Erlöse aus abgerechneten Umlagen (193.625 T €) und aus Zuschüssen (7.524 T €).
2. In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind periodenfremde Erträge von 9.849 T € enthalten, davon 8.403 T € aus der Auflösung von Rückstellungen.
3. **Grundsteuern** werden in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen, da sie zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören.
4. In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind periodenfremde Aufwendungen von 334 T € enthalten.
5. **Abschreibungen** auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen des Anlagevermögens von 97.940 T €, da eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung vorliegt.
6. Die **Steuern vom Einkommen** und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen Ertragsteuerzahlungen für das Geschäftsjahr 2023.

III Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds in der Kapitalflussrechnung (119,3 Mio. €; Vorjahr: 183,8 Mio. €) entspricht den flüssigen Mitteln in der Konzernbilanz (119,8 Mio. €; Vorjahr: 184,3 Mio. €) abzüglich der Treuhandkonten (0,5 Mio.€; Vorjahr: 0,5 Mio. €).

F Latente Steuern

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

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

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

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

Aus der Erstkonsolidierung ergaben sich 2023 erfolgsneutral gebildete passive latente Steuern i. S. d. § 306 HGB in Höhe von 6,4 Mio. €.

G Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

1. Für die Beteiligungsunternehmen in der Rechtsform der GbR besteht eine unbeschränkte Haftung für deren Verpflichtungen (Abschnitt B, Aufstellung des Anteilsbesitzes). Aufgrund der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaften wird keine Inanspruchnahme erwartet.
2. Es bestehen Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten von 341,4 T € für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke.
3. Es bestehen für Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 661,5 Mio. € und finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen von 69,29 Mio. €.
4. Für diverse Projektentwicklungen bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 2.150,3 Mio. €.

H Sonstige Angaben

1. Anzahl der ArbeitnehmerInnen

Neben den Vorständen und der Geschäftsführung der Tochterunternehmen betrug die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Geschäftsjahr 723 (davon waren 650 kaufmännische und technische Angestellte sowie neun gewerbliche ArbeitnehmerInnen und HauswartInnen), 13 Beschäftigungsverhältnisse ruhten.

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

Nachfolgende Tochtergesellschaften nehmen für das Geschäftsjahr 2023 die Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 und § 264b HGB in Anspruch, auf die Aufstellung eines Lageberichts, auf die Aufstellung eines Anhangs sowie auf die Offenlegung zu verzichten:

Gesellschaft	Sitz
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH	Berlin
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH	Berlin
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	Berlin
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH	Berlin
Gewobag ID Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH	Berlin
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin
Gewobag RS GmbH & Co.KG ¹⁾	Berlin
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ¹⁾	Berlin
Treucon/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH ¹⁾	Berlin
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin
ZS/Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Straße GmbH ¹⁾	Berlin
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Bremen
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH ¹⁾	Berlin
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH ¹⁾	Berlin
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH ¹⁾	Berlin
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ¹⁾	Berlin
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH ¹⁾	Berlin
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH	Berlin
TREUCONSULT Immobilien GmbH	Berlin
Gewobag KA GmbH & Co. KG	Berlin

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

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat sich als oberstes Mutterunternehmen des Konzerns verpflichtet, für die bis zum 31. Dezember 2023 eingegangenen Verpflichtungen der vorstehenden Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2024 einzustehen.

3. Konzernabschluss

Der Konzernabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin ist der größte und kleinste Konsolidierungskreis, in den die Gesellschaft einbezogen ist.

4. Vorstand

Vorstandsmitglieder der Gewobag sind Frau Snezana Michaelis (bis 31. Dezember 2023), Herr Malte Bädelt (ab 1. Januar 2024) und Herr Markus Terboven.

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr 2023 folgende Bezüge und Nebenleistungen:

in €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	203.333	203.333
Sonderzahlungen für 2022	70.000	70.000
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	38.636	38.636
Geldwerte Vorteile	4.513	11.242
Bezüge:	316.482	323.311
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	4.983	4.854
Gesamt:	321.465	328.065

Für die Vorstände wurde die variable Zieltantieme mit Wirkung ab 1. Mai 2023 von jeweils bis zu 70 T € auf jeweils bis zu 80 T € für das Jahr 2023 erhöht. Über die tatsächliche Höhe der Tantieme wird in der Sitzung des Aufsichtsrates am 16. April 2024 entschieden.

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern der Gewobag und ihren Hinterbliebenen haben sich um 225 T € verringert. Die laufenden Pensionen betragen im Geschäftsjahr 2023 388 T €.

5. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind und waren:

Name	Beruf	Vergütung netto in €
Anke Brummer-Kohler	Vorsitzende Abteilungsleiterin für Stadtentwicklung, Wohnen und öffentliches Baurecht a. D. im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)	8.200,00
Stephan Machulik (seit 14.06.2023)	Stellv. Vorsitzender (seit 28.06.2023) Staatssekretär für Wohnen und Mieterschutz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin	3.723,02
Dr. Jochen Lang (28.03.2023 bis 12.06.2023)	Stellv. Vorsitzender (30.03.2023 bis 12.06.2023) Abteilungsleiter Wohnungswesen, Stadterneuerung, Städtebauförderung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin	1.444,66
Ülker Radziwill (bis 15.03.2023)	stellv. Vorsitzende (bis 15.03.2023) Staatssekretärin für Mieterschutz und Quartiersentwicklung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin	1.398,90
Arnt von Bodelschwingh	Diplom-Volkswirt und Geschäftsführer der RegioKontext GmbH, Berlin	6.900,00
Steffen Hontscha	Leiter des Referates für Standortförderung, Finanzierungshilfen und Bürgschaften sowie Beteiligungen Berlins an den Anstalten des öffentlichen Rechts der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin	4.900,00
Kerstin Mieth	Referatsleiterin im Ministerium für Soziales, Gesundheit und Sport Mecklenburg-Vorpommern	4.900,00
Carla Dietrich	Arbeitnehmervertreterin Gewerkschaftssekretärin für landeseigene Wohnungsbaugesellschaften und outgesourcte Facility-Unternehmen, ver.di – Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft Landesbezirk Berlin-Brandenburg	4.900,00
Olaf Kleindienst	Arbeitnehmervertreter Kfm. Angestellter der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	4.900,00
Jean Lukoschat	Arbeitnehmervertreter Angestellter/Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	4.900,00
Klemens Witte	Vertreter des Mieterrats Politologe und Wirtschaftsrechtler, Geschäftsführer der GreenHomeNow UG (haftungsbeschränkt), Berlin	4.900,00

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

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

6. Honorare des Abschlussprüfers

Das im Aufwand erfasste Gesamthonorar für den Abschlussprüfer beträgt auf Konzernebene für das Geschäftsjahr 620 T €. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen 620 T €.

7. Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

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

8. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

- a) den Erwerb von Grundstücken vom Land Berlin sowie im Rahmen bezirklicher Vorkaufsrechte seit 1. Januar 2017 (keine im Jahr 2023),
- b) die Einbringung von Grundstücken seit 1. Januar 2015 (zwei Grundstücke 2023),
- c) die Vermietungen an das Land Berlin bzw. an Berliner Bezirke im Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023,
- d) die Vereinbarung und Entgegennahme von Zuschüssen, teilweise mittels beihilferechtlicher DAWI-Betrauungsakte (2023 keine),
- e) die „Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln“ auf Grundlage des Beschlusses des Berliner Senats vom 1. Juni 2021 und des entsprechenden Beschlusses der Hauptversammlung zur Vornahme dieser Geschäftsführungsmaßnahme vom 1. September 2021,
- f) das mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 1. November 2022 ausgesprochene Kündigungsmoratorium und Mietenstopp bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und den entsprechenden Beschluss der Hauptversammlung zur Vornahme dieser Geschäftsführungsmaßnahme vom 21. Dezember 2022 sowie
- g) die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 5. April 2017 sowie die Ergänzungsvereinbarungen vom 11. März 2021, 31. März 2022 und 20. Dezember 2022.

Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend bereits in den Vorjahren vereinbart.

9. Nachtragsbericht

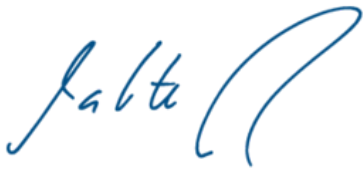
Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

10. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 des Mutterunternehmens schließt mit einem Jahresfehlbetrag von –29,2 Mio. € ab. Der Vorstand schlägt vor, diesen und den Gewinnvortrag (Bilanzgewinn) auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 18. März 2024

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



Malte Bädelt
Vorstandsmitglied



Markus Terboven
Vorstandsmitglied