

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023 (IFRS)

## Inhalt

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

# A Allgemeine Informationen

## 1. Grundlagen des Konzerns

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

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

Das Kerngeschäft des Gewobag-Konzerns ist die Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung eigener Wohnungsbestände. Der Konzern bewirtschaftet rund 100.000 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, erstellt. Mit Datum vom 18. März 2024 wurde ein Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 und ein Konzernlagebericht nach den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

## 3. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr

Die Gewobag hat im Konzernabschluss 2023 die bereits im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert fortgeführt, soweit keine neuen Standards oder Interpretationen verpflichtend anzuwenden waren.

Die Gewobag hat die Gliederung der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung überarbeitet und gemäß IAS 1.102 Gesamtkostenverfahren aufgestellt, um eine bessere Vergleichbarkeit mit Unternehmen der Immobilienbranche zu ermöglichen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

### 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.

Titel des neuen Standards bzw. der Interpretation	Veröffentlichung IASB	Datum des Endorsements	Anzuwenden bei Geschäfts-jahresbeginn ab	Geänderte Paragraphen, insbesondere in Bezug auf Anhangangaben	Auswirkungen auf den Gewobag-Konzernabschluss
IFRS 17 Versicherungsverträge (inkl. Änderungen an IFRS 17 vom 25.06.2020)	Mai 17	Nov. 21	1.01.2023	Umfangreiche Überarbeitung von IFRS 17. Mit Relevanz für den Anhang: Anpassung von IFRS 17.97, .99–101, .103–105, .106–107 und .109. Hinzufügung von IFRS 17.105A–105B und .109A sowie IFRS 9.7.2.36–42 (Transition)	Keine Auswirkung
Änderungen an IFRS 17: Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen	Dez. 21	Sep. 22	1.01.2023	Hinzufügung von IFRS 17.C2A, .C28A–C28E, .C33A sowie der Überschrift vor IFRS 17.C28A.	Keine Auswirkung
Änderungen an IAS 12 Ertragsteuern: Latente Steuern hinsichtlich Vermögenswerten und Verbindlichkeiten aus Einzeltransaktionen	Mai 21	Aug. 22	1.01.2023	Anpassung von IAS 12.15, .22 und .24. Hinzufügung von IAS 12.22A und .98J–98L. Hinzufügung von IFRS 1.39AH und Anpassung von IFRS 1.B1 und .B14 in Appendix B zu IFRS 1. Hinzufügung von Illustrative Example 8 zu IAS 12.22(b).	Keine Auswirkung

Titel des neuen Standards bzw. der Interpretation	Veröffentlichung IASB	Datum des Endorsements	Anzuwenden bei Geschäftsjahresbeginn ab	Geänderte Paragraphen, insbesondere in Bezug auf Anhangangaben	Auswirkungen auf den Gewobag-Konzernabschluss
Änderungen an IAS 1 Darstellung des Abschlusses und IFRS Practice Statement 2: Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	Feb. 21	Mrz. 22	1.01.2023	Anpassung von IAS 1.7, .10, .114, .117, .122.	Die Anhangangaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden überarbeitet
				Hinzufügung von IAS 1.117A–117E und .139V.	
				Streichung von IAS 1.118, .119 und .121.	
				Anpassung von IFRS 7.21 und .B5.	
				Hinzufügung von IFRS 7.44II.	
				Anpassung von IAS 26.34 und Hinzufügung von IAS 26.38.	
Änderungen an IAS 8 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler: Definition von Schätzungen	Feb. 21	Mrz. 22	1.01.2023	Anpassung von IAS 8.5, .32, .34, .38, .48 und der Überschrift zu IAS 8.32.	Keine Auswirkung
				Streichung des bish. Illustrative Examples 3 und Hinzufügung der Examples 4–5.	
				Hinzufügung von IAS 8.32A–32B, .34A, .54I und der Überschriften zu IAS 8.34 und .36.	
				Änderung der Überschrift zu IAS 8.39 in eine Unterüberschrift zu IAS 8.34.	
Änderungen an IAS 12: Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln	Mai 23	Nov. 23	1.01.2023	Hinzufügung von IAS 12.4A, IAS 12.88A, IAS 12.88B–88D und .98M; IAS 12.BC96–BC117.	Keine Auswirkung

### 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 bzw. geplante Änderungen (Endorsements):

Titel des neuen Standards bzw. der Interpretation	Veröffentlichung IASB	Datum des Endorsements	Anzuwenden bei Geschäftsjahresbeginn ab	Geänderte Paragraphen, insbesondere in Bezug auf Anhangangaben	Auswirkungen auf den Gewobag-Konzernabschluss
Änderungen an IAS 1: • Klassifizierung von Schulden als lang- oder kurzfristig • Klassifizierung von Schulden als lang- oder kurzfristig – Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts	Jan. 2020 / Jul. 2020	1.01.2024	19.12.2023	Anpassung von IAS 1.69, .73., .74 und .76.	Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet.
				Hinzufügung von IAS 1.72A, .75A, .76A und .76B sowie .139U.	
Änderungen an IAS 1: Langfristige Verbindlichkeiten mit Covenants	Okt. 22	1.01.2024	19.12.2023	Anpassung von IAS 1.60, .71, .72A, .74 und .139U. Hinzufügung von IAS 1.76ZA, .72B und .139W.	Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet.
Änderungen an IFRS 16: Leasingverbindlichkeit bei Sale & Lease back	Sep. 22	Jan. 24	1.11.2023	Anpassung von Example 24. Hinzufügung von IFRS 16.102A sowie Example 25.	Keine Auswirkung
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7: Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	Mai 23	Jan. 24	Noch offen	Hinzufügung von IAS 7.44F–44H sowie IAS 7.62–63, IAS 7.BC28–BC44, IFRS 7.44JJ, IFRS 7.IG18A, IFRS 7.BC58E und Anpassung IFRS 7.B11F, IFRS 7.IG18.	Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet.
Änderungen an IAS 21: Fehlende Umtauschbarkeit	Aug. 23	Jan. 25	Noch offen	Anpassung von IAS 21.8 und .26 und Appendix B und IFRS 1.31C und Appendix D27.	Keine Auswirkung
				Hinzufügung von IAS 21.8A–8B, IAS 21.19A, IAS 21.57A–57B und IAS 21.60L–60M und Appendix A, IAS 21.IE1–IE18, IAS 21.BC41–BC65 und IFRS 1.39AI und IFRS 1.BC95A.	

## 4. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses unter Beachtung der IFRS erfordert, dass Annahmen und Ermessensentscheidungen getroffen und Schätzungen verwendet werden, die 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 Mietentwicklung, 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 im Hinblick auf 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:

- Die Gewobag bewertet als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management, wie gemäß IAS 40 gestattet, das Anschaffungskostenmodell gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich voneinander abweichen.
- Die Kriterien zur Beurteilung, in welche Kategorie ein finanzieller Vermögenswert oder eine finanzielle Verbindlichkeit 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 assoziiertes Unternehmen, da alle wesentlichen Entscheidungen durch die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit getroffen werden können. Bei der BERLETAS handelt es sich um eine Beteiligungsgesellschaft ohne eigene operative Tätigkeit.
- 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. Fehlerkorrekturen in den Konzernabschlüssen zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2022

Im Folgenden werden die in den Vorjahren durchgeführten Fehlerkorrekturen dargestellt, die zu den folgenden Änderungen in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021 geführt haben:

### Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2021

<b>Aktiva</b>					
Angaben in T €	31.12.2021	Entkonsolidierung von Projektentwicklungsgesellschaften	Anpassung der Laufzeit bei Leasingverträgen im Anwendungsbereich des IFRS 16	Bilanzierung des Zuschusses aus dem Betrauungsakt Karl-Marx-Allee	Saldierung der Forderungen aus noch nicht abgerechnete Betriebskosten auf Objektenebene
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.611.533	-437.737	0	0	0
Sachanlagen	119.015	-14	-4.153	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	1.668	0	0	0	0
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	0	45.775	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente	0	229.954	0	0	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	12.409	381.630	0	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	19.982	0	0	0	0
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>12.764.608</b>	<b>219.608</b>	<b>-4.153</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sonstige Vorräte	319	0	0	0	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	24.073	216	0	0	7.102
Forderungen aus Ertragsteuern	3.642	-916	0	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	0	-11	0	0	0
Flüssige Mittel	335.822	-8.680	0	0	0
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>363.855</b>	<b>-9.391</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.102</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>13.128.463</b>				



Aktiva				(angepasst)
Angaben in T €	Nettopensions- verpflichtung aus mittelbaren Pensions- verpflichtungen	Umgliederung der Anteile von Minderheits- gesellschaftern von Personen- gesellschaften	Separater Ausweis der nicht finanziellen Vermögenswerte und Verbind- lichkeiten	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	0	12.173.797
Sachanlagen	0	0	0	114.848
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	1.668
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	45.774
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	229.954
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	0	-3.559	390.479
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	19.982
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	0	0	3.559	3.559
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.980.062</b>
Sonstige Vorräte	0	0	0	319
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	0	-7.155	24.236
Forderungen aus Ertragsteuern	0	0	0	2.726
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	0	0	7.155	7.144
Flüssige Mittel	0	0	0	327.142
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>361.566</b>
<b>Summe Aktiva</b>				<b>13.341.629</b>

## Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2021

<b>Passiva</b>					
<b>Angaben in T €</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Entkonsolidierung von Projektentwicklungsgesellschaften</b>	<b>Anpassung der Laufzeit bei Leasingverträgen im Anwendungsbereich des IFRS 16</b>	<b>Bilanzierung des Zuschusses aus dem Betrauungsakt Karl-Marx-Allee</b>	<b>Saldierung der Forderungen aus noch nicht abgerechnete Betriebskosten auf Objektenebene</b>
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					
Eigenkapital	81.665	0	0	0	0
Gezeichnetes Kapital	84.458	0	0	0	0
Nennwert eigener Anteile	-2.793	0	0	0	0
Kapitalrücklage	51.518	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	-24.034	0	0	0	0
Gewinnrücklagen	5.839.828	150.420	31	-48.144	0
Nicht beherrschende Anteile	179.359	10.491	0	0	0
<b>Eigenkapital</b>	<b>6.128.336</b>	<b>160.911</b>	<b>31</b>	<b>-48.144</b>	<b>0</b>
Finanzverbindlichkeiten	4.010.608	0	0	0	0
Unternehmensanleihen	492.382	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Leasing	106.633	-42	-4.183	0	0
Pensionsrückstellungen	24.423	0	0	0	0
Sonstige Rückstellungen	5.120	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	26.137	0	0	0	0
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	17.447	805	0	0	0
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	45.487	0
Passive latente Steuern	1.650.858	51.656	0	0	0
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>6.333.609</b>	<b>52.418</b>	<b>-4.183</b>	<b>45.487</b>	<b>0</b>
Finanzverbindlichkeiten	544.858	-1	0	0	0
Unternehmensanleihen	325	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Leasing	4.272	42	0	0	0
Sonstige Rückstellungen	1.592	0	0	0	0
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	105.587	-36	0	0	7.102
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	9.885	-3.120	0	0	0
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	2.657	0
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>666.518</b>	<b>-3.115</b>	<b>0</b>	<b>2.657</b>	<b>7.102</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>13.128.463</b>				

<b>Passiva</b>				(angepasst)
<b>Angaben in T €</b>	<b>Nettopensions- verpflichtung aus mittelbaren Pensions- verpflichtungen</b>	<b>Umgliederung der Anteile von Minderheits- gesellschaftern von Personen- gesellschaften</b>	<b>Separater Ausweis der nicht finanziellen Vermögenswerte und Verbindlich- keiten</b>	<b>31.12.2021</b>
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital				
Eigenkapital	0	0	0	81.665
Gezeichnetes Kapital	0	0	0	84.458
Nennwert eigener Anteile	0	0	0	-2.793
Kapitalrücklage	0	0	0	51.518
Sonstiges Ergebnis	6.325	0	0	-17.710
Gewinnrücklagen	-6.088	0	0	5.936.047
Nicht beherrschende Anteile	0	-17.261	0	172.589
<b>Eigenkapital</b>	<b>237</b>	<b>-17.261</b>	<b>0</b>	<b>6.224.109</b>
Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	4.010.608
Unternehmensanleihen	0	0	0	492.382
Verbindlichkeiten aus Leasing	0	0	0	102.408
Pensionsrückstellungen	4.882	0	0	29.306
Sonstige Rückstellungen	-5.120	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungs- beziehung	0	0	0	26.137
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	0	17.261	-9.526	25.987
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	9.526	55.013
Passive latente Steuern	0	0	0	1.702.514
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>-237</b>	<b>17.261</b>	<b>0</b>	<b>6.444.355</b>
Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	544.857
Unternehmensanleihen	0	0	0	325
Verbindlichkeiten aus Leasing	0	0	0	4.314
Sonstige Rückstellungen	0	0	0	1.592
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	0	0	-24.381	88.272
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	0	0	0	6.765
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	24.381	27.038
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>673.164</b>
<b>Summe Passiva</b>				<b>13.341.629</b>

Im Folgenden werden die in den Vorjahren durchgeführten Fehlerkorrekturen dargestellt, die zu den folgenden Änderungen in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022 geführt haben:

## Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2022

<b>Aktiva</b>					
<b>Angaben in T €</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Entkonsolidierung von Projektentwicklungsgesellschaften</b>	<b>Anpassung der Laufzeit bei Leasingverträgen im Anwendungsbereich des IFRS 16</b>	<b>Bilanzierung des Zuschusses aus dem Betrauungsakt Karl-Marx-Allee</b>	<b>Saldierung der Forderungen aus noch nicht abgerechnete Betriebskosten auf Objektenebene</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.968.392	-447.394	0	0	0
Sachanlagen	122.738	0	-4.175	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	1.300	-2	0	0	0
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	0	37.487	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente	0	221.924	0	0	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	16.069	412.479	0	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.449	0	0	0	0
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>13.114.948</b>	<b>224.494</b>	<b>-4.175</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sonstige Vorräte	430	0	0	0	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	33.377	-1.285	0	0	15.773
Forderungen aus Ertragsteuern	200	-20	0	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	0	4.048	0	0	0
Flüssige Mittel	184.303	-7.690	0	0	0
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>218.311</b>	<b>-4.947</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.773</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>13.333.258</b>				

Aktiva				(angepasst)
Angaben in T €	Nettopensions- verpflichtung aus mittelbaren Pensions- verpflichtungen	Umgliederung der Anteile von Minderheits- gesellschaftern von Personen- gesellschaften	Separater Ausweis der nicht finanziellen Vermögenswerte und Verbind- lichkeiten	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	0	12.520.997
Sachanlagen	0	0	0	118.563
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	1.299
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	37.487
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	221.924
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	0	-333	428.215
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	6.449
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	0	0	333	333
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.335.267</b>
Sonstige Vorräte	0	0	0	430
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	0	-7.049	40.816
Forderungen aus Ertragsteuern	0	0	0	180
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	0	0	7.049	11.097
Flüssige Mittel	0	0	0	176.614
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>229.137</b>
<b>Summe Aktiva</b>				<b>13.564.404</b>

## Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2022

<b>Passiva</b>					
<b>Angaben in T €</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Entkonsolidierung von Projektentwicklungsgesellschaften</b>	<b>Anpassung der Laufzeit bei Leasingverträgen im Anwendungsbereich des IFRS 16</b>	<b>Bilanzierung des Zuschusses aus dem Betrauungsakt Karl-Marx-Allee</b>	<b>Saldierung der Forderungen aus noch nicht abgerechnete Betriebskosten auf Objekt-ebene</b>
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					
Eigenkapital	81.665	0	0	0	0
Gezeichnetes Kapital	84.458	0	0	0	0
Nennwert eigener Anteile	-2.793	0	0	0	0
Kapitalrücklage	53.097	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	-3.694	0	0	0	0
Gewinnrücklagen	5.959.446	157.720	50	-45.487	0
Nicht beherrschende Anteile	182.624	14.436	0	0	0
<b>Eigenkapital</b>	<b>6.273.139</b>	<b>172.156</b>	<b>50</b>	<b>-45.487</b>	<b>0</b>
Finanzverbindlichkeiten	4.099.724	1	0	0	0
Unternehmensanleihen	493.770	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Leasing	105.809	-41	-4.226	0	0
Pensionsrückstellungen	21.953	0	0	0	0
Sonstige Rückstellungen	0	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	17.367	-121	0	0	0
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	42.830	0
Passive latente Steuern	1.709.616	48.936	0	0	0
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>6.448.238</b>	<b>48.775</b>	<b>-4.226</b>	<b>42.830</b>	<b>0</b>
Finanzverbindlichkeiten	513.423	-1	0	0	0
Unternehmensanleihen	325	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Leasing	4.408	42	0	0	0
Sonstige Rückstellungen	1.071	0	0	0	0
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	83.050	-1.233	0	0	15.773
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	9.604	-190	0	0	0
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	2.657	0
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>611.881</b>	<b>-1.382</b>	<b>0</b>	<b>2.657</b>	<b>15.773</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>13.333.258</b>				

<b>Passiva</b>				<b>(angepasst)</b>
<b>Angaben in T €</b>	<b>Nettopensions- verpflichtung aus mittelbaren Pensions- verpflichtungen</b>	<b>Umgliederung der Anteile von Minderheits- gesellschaftern von Personen- gesellschaften</b>	<b>Separater Ausweis der nicht finanziellen Vermögenswerte und Verbind- lichkeiten</b>	<b>31.12.2022</b>
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital				
Eigenkapital	0	0	0	81.665
Gezeichnetes Kapital	0	0	0	84.458
Nennwert eigener Anteile	0	0	0	-2.793
Kapitalrücklage	0	0	0	53.097
Sonstiges Ergebnis	3.694	0	0	0
Gewinnrücklagen	-3.694	0	0	6.068.037
Nicht beherrschende Anteile	0	-23.751	0	173.309
<b>Eigenkapital</b>	<b>0</b>	<b>-23.751</b>	<b>0</b>	<b>6.376.107</b>
Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	4.099.724
Unternehmensanleihen	0	0	0	493.770
Verbindlichkeiten aus Leasing	0	0	0	101.542
Pensionsrückstellungen	0	0	0	21.953
Sonstige Rückstellungen	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungs- beziehung	0	0	0	0
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	0	23.751	-13.265	27.732
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	13.265	56.095
Passive latente Steuern	0	0	0	1.758.552
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>0</b>	<b>23.751</b>	<b>0</b>	<b>6.559.367</b>
Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	513.422
Unternehmensanleihen	0	0	0	325
Verbindlichkeiten aus Leasing	0	0	0	4.450
Sonstige Rückstellungen	0	0	0	1.071
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	0	0	-19.947	77.643
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	0	0	0	9.414
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	19.947	22.604
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>628.929</b>
<b>Summe Passiva</b>				<b>13.564.404</b>

Im Folgenden werden die in den Vorjahren durchgeführten Fehlerkorrekturen dargestellt, die zu den folgenden Änderungen in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2022 geführt haben:

## Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung (nach dem Umsatzkostenverfahren)

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

Angaben in T €	2022	Entkonsolidierung von Projektentwicklungsgesellschaften	Anpassung der Laufzeit bei Leasingverträgen im Anwendungsbereich des IFRS 16	Bilanzierung des Zuschusses aus dem Betrauungsakt Karl-Marx-Allee	Nettopensionsverpflichtung aus mittelbaren Pensionsverpflichtungen	(angepasst)
						2022
Erlöse aus Vermietung	389.090	-1.550	0	2.657	0	390.197
Erlöse aus Betriebskosten	202.769	-485	0	0	0	202.284
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungsbewirtschaftung	-354.762	689	0	0	0	-354.073
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>237.098</b>					<b>238.408</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung	-9	0	0	0	0	-9
Buchwertabgang	0	0	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>-9</b>					<b>-9</b>
Erlöse aus sonstigen Leistungen	6.692	0	0	0	0	6.692
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-6.771	43	0	0	0	-6.727
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>-78</b>					<b>-35</b>
Verwaltungskosten	-44.516	231	0	0	-5.214	-49.499
Aktivierte Eigenleistungen	8.037	0	0	0	0	8.037
Sonstige betriebliche Erträge	31.248	-1.404	0	0	-2.339	27.506
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-2.507	7	0	0	0	-2.501
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.221	1.627	0	0	0	-6.594
Sonstige Steuern	686	56	0	0	0	742
<b>Zwischenergebnis [EBITDA]</b>	<b>221.737</b>					<b>216.056</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	28.933	0	0	0	0	28.933
Abschreibungen	-9.540	0	-23	0	0	-9.563



Angaben in T €	2022	Entkonsolidierung von Projektentwicklungsgesellschaften	Anpassung der Laufzeit bei Leasingverträgen im Anwendungsbereich des IFRS 16	Bilanzierung des Zuschusses aus dem Betrauungsakt Karl-Marx-Allee	Nettopensionsverpflichtung aus mittelbaren Pensionsverpflichtungen	(angepasst)
						2022
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen [EBIT]</b>	<b>241.130</b>					<b>235.426</b>
Finanzerträge	637	-1	0	0	0	636
Finanzaufwendungen	-70.371	-6.120	42	0	-55	-76.503
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen	0	-1.486	0	0	0	-1.486
Ergebnis aus Ausleihungen und sonstigen Beteiligungen	230	3.536	0	0	0	3.765
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	0	7.138	0	0	0	7.138
<b>Ergebnis vor Steuern [EBT]</b>	<b>171.625</b>					<b>168.976</b>
Ertragsteuern	-55.750	4.473	0	0	0	-51.277
<b>Konzernergebnis</b>	<b>115.875</b>					<b>117.699</b>
Davon entfallen auf:						
Anteilseigner des Mutterunternehmens	119.618					121.989
Nicht beherrschende Anteile	-3.743					-4.289

Im Folgenden werden die in den Vorjahren durchgeführten Fehlerkorrekturen und Anpassungen dargestellt, die zu den folgenden Änderungen in der Konzern-Kapitalflussrechnung des Geschäftsjahres 2022 geführt haben:

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

in T €	2022	Entkonsolidierung von Projektentwicklungsgesellschaften	Änderung des Ausweises erhaltener Zinsen aus Ausleihungen in den Cashflow aus Investitionstätigkeit	Bruttodarstellung von Neuaufnahme und Tilgung kurzfristiger Darlehen innerhalb eines Geschäftsjahres	Sonstige Korrekturen in der Konzern-Kapitalflussrechnung des Jahres 2022 im Rahmen der Anpassung der Konzernbilanz und Konzern-GuV 2022	(angepasst)
						2022
Erhaltene Zinsen aus Ausleihungen	0	2.840	831			3.672
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-335.295</b>	<b>2.840</b>	<b>831</b>		<b>71.538</b>	<b>-260.086</b>
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von Darlehen	-53.101	37.857		-50.000	-374.443	-439.686
Auszahlungen für übrige Tilgungen von Darlehen	-374.443				374.443	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	476.614	-32.940		50.000		493.673
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-4.308				-21	-4.329
Gezahlte Zinsen	-74.336	4.899	637			-68.800
Erhaltene Zinsen	1.468		-1.468			0
Ausgleichszahlungen/Garantiedividenden an nicht beherrschende Anteilseigner	-1.862				-271	-2.133
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen des Landes Berlin	1.764					1.764
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-28.203</b>	<b>9.816</b>	<b>-831</b>	<b>0</b>	<b>-292</b>	<b>-19.510</b>

## Korrektur des IFRS-Konsolidierungskreises wegen der Entkonsolidierung von Projektentwicklungsgesellschaften aufgrund fehlender Kontrolle

Die Gewobag war per 31. Dezember 2021 an insgesamt 13 Projektgesellschaften als Minderheits- oder Hauptgesellschafter beteiligt. Im Eigentum dieser Gesellschaften stehen in der Regel unbebaute oder bebaute Grundstücke, auf denen nach der Baurechtschaffung zusammen mit einem Projektentwickler, der die übrigen Anteile an der Projektgesellschaft hält, Neubauvorhaben realisiert werden sollen. Für den Erwerb weiterer Anteile an den Projektgesellschaften besitzt die Gewobag stets Call-Optionen, die bei Erfüllung bestimmter Bedingungen ausgeübt werden können.

Nach der bisherigen Bilanzierungspraxis wurden auch Projektgesellschaften im Rahmen der Vollkonsolidierung in den IFRS-Konzernabschluss einbezogen, an denen die Gewobag mit einem Anteil von 40 Prozent beteiligt ist und bei denen die Bedingungen für die Ausübung der Call-Option durch die Gewobag nicht oder nur teilweise erfüllt sind. Aufgrund der fehlenden Verfügungsgewalt besitzt die Gewobag keine Kontrolle über diese Projektgesellschaften im Sinne des IFRS 10.

Gemäß den zwischen der Gewobag und den Projektentwicklern geschlossenen Joint-Venture-Verträgen müssen Entscheidungen aufgrund der Stimmrechtsverteilung gemeinsam getroffen werden. Beiden Vertragsparteien obliegt die gemeinsame Führung der Projektgesellschaft (Joint Control).

Diese Projektgesellschaften sind nach IAS 28 als Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) unter Verwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss der Gewobag einzubeziehen. Im Rahmen der Folgebewertung nach der Equity-Methode ist der Equity-Buchwert in jeder Folgeperiode um die auf die Gewobag entfallende Nettovermögensänderung der Projektgesellschaft fortzuschreiben.

Aus diesem Grund wurde zum 31. Dezember 2021 eine Korrektur des Konsolidierungskreises vorgenommen und es wurden insgesamt 11 der 13 Projektgesellschaften entkonsolidiert.

Die folgende Übersicht gibt einen Überblick über die auf die Gewobag entfallenden Anteile an der jeweils genannten Projektgesellschaft zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021:

<b>Projektgesellschaften</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Aufgrund bestehender Stimmrechtsmehrheit oder jederzeit ausübbarer Call-Option vollkonsolidierte Projektgesellschaften:</b>	
Gewobag RS GmbH & Co. KG	94,90 %
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	40,00 %
<b>Aufgrund fehlender Kontrolle entkonsolidierte Projektgesellschaften:</b>	
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH	40,00 %
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	40,00 %
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	40,00 %
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	40,00 %
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	40,00 %
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	40,00 %
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm Zweite GmbH	40,00 %
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	40,00 %
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quide-Straße GmbH & Co. KG	40,00 %
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	40,00 %
Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	40,00 %

Die folgende Übersicht gibt einen Überblick über die auf die Gewobag entfallenden Anteile an der jeweils genannten Projektgesellschaft zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022:

<b>Projektgesellschaften</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Aufgrund bestehender Stimmrechtsmehrheit oder jederzeit ausübbarer Call-Option vollkonsolidierte Projektgesellschaften:</b>	
Gewobag RS GmbH & Co. KG	94,90 %
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH	89,90 %
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	40,00 %
<b>Aufgrund fehlender Kontrolle entkonsolidierte Projektgesellschaften:</b>	
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	40,00 %
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	40,00 %
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	40,00 %
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	40,00 %
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	40,00 %
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	40,00 %
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	40,00 %
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	40,00 %
Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	40,00 %
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	40,00 %

#### Anpassungen der Konzernbilanz zum 01.01.2022:

Die Entkonsolidierung der Projektgesellschaften führte im Wesentlichen zu einem Aktivtausch von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (–437.737 T €) zu Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen (+45.775 T €) und Forderungen und sonstigen Vermögenswerten (+381.846 T €).

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte beinhalten zum Stichtag 1. Januar 2022 Forderungen der Gewobag aus Darlehen gegenüber den Projektgesellschaften in Höhe von 276.622 T € bzw. gegenüber den Joint-Venture-Partnern in Höhe von 106.007 T €.

Die Veränderung der flüssigen Mittel von –8.680 T € und der Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern in Höhe von –3.120 T € resultiert aus der Entkonsolidierung der Projektgesellschaften.

Die Bewertung der Call-Optionen der Gewobag zum Erwerb weiterer Unternehmensanteile an den Projektgesellschaften zum beizulegenden Zeitwert führte zu einem Ausweis von derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von 229.954 T €.

Für die Projektgesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG, die unverändert im Rahmen der Vollkonsolidierung aufgrund bestehender Stimmrechtsmehrheit oder einer jederzeit ausübbarer Call-Option in den Konzernabschluss einbezogen werden, wurde der Minderheitenanteil des Joint-Venture-Partners ermittelt und innerhalb der langfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden ausgewiesen (+10.491 T €). Die Minderheitenanteile von FremdgeSELLschaftern an Personengesellschaften wurden bisher innerhalb des Konzerneigenkapitals innerhalb der nicht beherrschenden Anteile ausgewiesen. Da Minderheitenanteile an Personengesellschaften Fremdkapitalcharakter haben, wurden in Summe 6.770 T € von der Eigenkapitalposition nicht beherrschende Anteile in die Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden umgegliedert. Die dort ausgewiesenen Minderheitenanteile entfallend auf FremdgeSELLschafter von Personengesellschaften betragen per 31. Dezember 2021 damit insgesamt 17.261 T €. Im Rahmen einer weiteren Fehlerkorrektur erhöhten sich die Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden um + 7.102 T € (siehe Erläuterung zur Saldierung der Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen auf Ebene des Immobilienobjekts in diesem Kapitel). Gegenläufig wirkte sich eine Anpassung der Darstellung der Bilanz (siehe Erläuterungen zum separaten Ausweis der nicht finanziellen Vermögenswerte und

Verbindlichkeiten in diesem Kapitel) aus, die zu einer Verringerung der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden von –33.907 T € geführt hat.

Die im Joint-Venture-Vertrag der RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH vereinbarte Garantiedividende des Joint-Venture-Partners in Höhe von 1.005 T € wurde als langfristige Verbindlichkeit und sonstige Schuld eingestellt.

Die Entkonsolidierung der Projektgesellschaften führte zu einer Verringerung der passiven latenten Steuern aufgrund der entfallenden temporären Differenzen beim Immobilienvermögen in Höhe von –17.741 T €. Gegenläufig wirkten sich neu angesetzte passive latente Steuern aufgrund von temporären Differenzen bei derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von +69.397 T € aus, sodass sich die passiven latenten Steuern insgesamt um 51.656 T € erhöht haben.

Die Korrekturen im Hinblick auf die Entkonsolidierung der Projektgesellschaften führten insgesamt zu einer Anpassung der Gewinnrücklagen in Höhe von +150.420 T €.

#### Anpassungen in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022 und in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung 2022:

Die Bewertung der Anteile an den Projektgesellschaften, die als Gemeinschaftsunternehmen eingestuft wurden, führte zu einer Aufwertung Höhe von 1.964 T €. Im Geschäftsjahr 2022 wurden 40 Prozent an der Projektgesellschaft OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH erworben, was zu einem Anstieg der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen von 4.954 T € geführt hat.

Für die ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH wurde der Anteilskaufvertrag zur Aufstockung der Anteile von 40 Prozent um 49,90 Prozent auf 89,90 Prozent im Geschäftsjahr 2022 vollzogen. Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2022 im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

Auf Basis der erzielten Jahresergebnisse (IFRS) des Geschäftsjahres 2022 wurden die auf Minderheitsgesellschafter entfallenden Anteile am Ergebnis von Projektgesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft von –546 T € innerhalb der langfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden erfasst. Der sich im Rahmen der Erstkonsolidierung der ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH ergebende Minderheitenanteil von 4.492 T € wurde innerhalb des Konzerneigenkapitals unter der Position nicht beherrschende Anteile erfasst.

Darüber hinaus erfolgten in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021 und der zum 31. Dezember 2022 bzw. in der jeweiligen Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung weitere Fehlerkorrekturen, die im Folgenden beschrieben werden.

#### **Neueinstufung der Anteile an der BERLETAS**

Die Gewobag ist mit 48,48 Prozent an der BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin, kurz „BERLETAS“, beteiligt. Im Geschäftsjahr 2023 ist eine Neueinstufung als assoziiertes Unternehmen vorgenommen worden (Vorjahr: Einstufung als Gemeinschaftsunternehmen) aufgrund einer geänderten Einschätzung der Relevanz der Einflussnahme der Gewobag auf die Finanz- und Geschäftspolitik der BERLETAS.

Beschlüsse der Gesellschafterversammlung der BERLETAS bedürfen der einfachen Mehrheit. Die für die Einstufung als Gemeinschaftsunternehmen notwendige gemeinschaftliche Führung der BERLETAS durch die Gesellschafter ist nicht gegeben.

Die Bewertung der Anteile erfolgte unverändert und kontinuierlich unter Anwendung der Equity-Methode.

Die Neueinstufung hatte keine Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns.

## **Ausweiskorrektur nicht beherrschende Anteile im Konzerneigenkapital: Umgliederung der Anteile von Minderheitsgesellschaftern einzelner Kommanditgesellschaften**

Bisher wurde das anteilige Jahresergebnis von Minderheitsgesellschaftern einzelner Kommanditgesellschaften innerhalb der nicht beherrschenden Anteile im Konzerneigenkapital ausgewiesen. Aufgrund des Fremdkapitalcharakters ist ein Ausweis innerhalb der langfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden erforderlich. Aus diesem Grund erfolgte zum Stichtag 1. Januar 2022 eine anteilige Reduzierung der nicht beherrschenden Anteile von Minderheitsgesellschaften von Personengesellschaften im Konzerneigenkapital in Summe von –6.770 T €. Die langfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden haben sich dementsprechend erhöht.

Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

## **Anpassung der Nettopensionsverpflichtung aus mittelbaren Pensionsverpflichtungen aufgrund der Änderung der Vorjahresangaben in den Pensionsgutachten**

Aufgrund der nachträglichen Korrektur der Vorjahresergebnisse in den Gutachten zur Bewertung der Pensionsrückstellungen für mittelbare Pensionszusagen zum 31. Dezember 2023 hat sich gezeigt, dass die Bilanzierung zu den Abschlüssen zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2022 fehlerhaft war. Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 erfolgt deshalb nun eine retrospektive Anpassung.

Insbesondere erfolgte zum 1. Januar 2022 eine retrospektive Fehlerkorrektur der Nettopensionsverpflichtung i. H. v. von 237 T € (von 5.120 T € auf 4.882 T €). Die Korrektur erfolgte erfolgsneutral gegen die Gewinnrücklagen.

Darüber hinaus wird zukünftig in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf einen separaten Ausweis der Position Neubewertungsrücklage für Pensionen verzichtet. Daher wurde der in dieser Position ausgewiesene Betrag zum 1. Januar die 2022 in die Gewinnrücklagen umgegliedert. Hiermit soll die Vergleichbarkeit zu anderen IFRS-Abschlüssen verbessert werden.

Im Geschäftsjahr 2022 führte die Änderung der Gutachten zu einer Korrektur der erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinne/Verluste aus der Neubewertung bei Pensionen von +7.370 T €. In der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung 2022 erhöhte sich der Personalaufwand von 51.523 T € um 5.214 T € auf 56.737 T € aufgrund des erfassten Dienstzeitaufwands sowie der Zinsaufwand um +55 T €. Die Rücknahme einer im Geschäftsjahr 2022 erfassten teilweisen Auflösung von Rückstellungen für mittelbare Pensionszusagen führte zu einer Verringerung der sonstigen betrieblichen Erträge von –2.338 T €.

Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

## **Korrektur des Konsolidierungskreises im IFRS-Konzernabschluss aufgrund der Entkonsolidierung der BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V.**

Die im Vorjahr in den Konzernabschluss einbezogene Gruppenunterstützungskasse der Gewobag – BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V. – wurde im Geschäftsjahr 2023 entkonsolidiert. Da es sich bei den Vermögenswerten der Unterstützungskasse um Planvermögen im Sinne des IAS 19.8 handelt, ist die Unterstützungskasse im IFRS-Konzernabschluss der Gewobag gemäß IFRS 10.4A nicht als Zweckgesellschaft zu konsolidieren.

Die Entkonsolidierung der BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V. hatte keine Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns.

## **Bilanzierung des Zuschusses aus dem Betrauungsakt Karl-Marx-Allee als Zuschuss für sozial gebundene Mieten (Ertragszuschuss)**

Im Kontext des Ankaufs von drei Wohn- und Geschäftshäusern in der Karl-Marx-Allee, Berlin, wurden im Jahr 2019 zwei Betrauungsakte zwischen dem Land Berlin und der Gewobag AG (betraultes Unternehmen) abgeschlossen, die der Gewobag gemeinwirtschaftliche Verpflichtungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung als öffentliche Aufgabe auferlegen. Dazu gehören Maßnahmen wie eine sozial gebundene Vermietung, Mietpreisbindungen und die Begrenzung der Mieterhöhungspotenziale für diesen Bestand.

Zur Förderung dieser Maßnahmen wurde die Gewährung eines Zuschusses als Ausgleichsleistung über die Laufzeit des Betrauungsakts bis zum 31. Dezember 2039 in Höhe von 53.850 T € vereinbart, der im Geschäftsjahr 2020 vollständig an die Gewobag AG ausgezahlt wurde.

Im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde die gewährte Ausgleichsleistung als Investitionszuschuss behandelt und vollständig mit den Anschaffungskosten der bezuschussten Objekte verrechnet.

Der gewährte Zuschuss ist als Zuschuss für sozial gebundene Mieten zu behandeln. Der für die Restlaufzeit des Betrauungsakts per 31. Dezember 2021 verbleibende Zuschuss in Höhe von 48.144 T € wurde im Rahmen einer Fehlerkorrektur als passiver Rechnungsabgrenzungsposten zum 1. Januar 2022 wieder eingestellt. Der Ausweis erfolgt innerhalb der sonstigen nicht finanziellen Verbindlichkeiten. Der auf das Geschäftsjahr 2022 entfallende Auflösungsbetrag von 2.657 T € wird innerhalb der kurzfristigen sonstigen nicht finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Anteil in Höhe von 2.657 T € erfolgswirksam aufgelöst. Der Ausweis erfolgt innerhalb der sonstigen Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung.

Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

## **Saldierung der Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen auf Ebene des Immobilienobjekts**

Eine Saldierung der Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen ist bei Erfüllung der Voraussetzungen nach IFRS 15.4 maximal auf Ebene des Immobilienobjekts zulässig.

### Anpassung der Konzernbilanz zum 1. Dezember 2022:

Die Verrechnung der Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten (167.044 T €) mit den erhaltenen Anzahlungen für nicht abgerechnete Betriebskosten der MieterInnen (182.607 T €) ist zum 31. Dezember 2021 auf Konzernebene durchgeführt worden. In der Bilanz des Geschäftsjahrs 2021 wurde der sich ergebende Passivsaldo (Gesamtnettogröße) von 15.563 T € innerhalb der kurzfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden ausgewiesen.

Die Fehlerkorrektur zum 1. Januar 2022 führte zu einer Bilanzverlängerung von 7.102 T €. In Summe ergeben sich zum 1. Dezember 2022 nach der Fehlerkorrektur im Wege der Saldierung auf Ebene des Immobilienobjekts Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten von 7.102 T € (Ausweis innerhalb der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte) bzw. Verbindlichkeiten aus nicht abgerechneten Betriebskosten von 22.665 T € (Ausweis innerhalb der kurzfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden).

### Anpassung der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022:

Die Verrechnung der Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten (193.211 T €) mit den erhaltenen Anzahlungen für nicht abgerechnete Betriebskosten der MieterInnen (192.167 T €) ist zum 31. Dezember 2022 auf Konzernebene durchgeführt worden. In der Bilanz des Geschäftsjahrs 2022 wurde der sich ergebende Aktivsaldo (Gesamtnettogröße) von 1.044 T € innerhalb der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte ausgewiesen.

Die Fehlerkorrektur im Vorjahr führte zu einer Bilanzverlängerung von 15.773 T €. In Summe ergeben sich zum 31. Dezember 2022 nach der Fehlerkorrektur im Wege der Saldierung auf Ebene des Immobilienobjekts Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten von 16.955 T € (Ausweis innerhalb der kurzfristigen Forderungen und sonstige Vermögenswerte) bzw. Verbindlichkeiten aus nicht abgerechneten Betriebskosten von 15.911 T € (Ausweis innerhalb der kurzfristigen Verbindlichkeiten und sonstige Schulden).

Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

#### **Anpassung der Leasinglaufzeit bei einem Gewerbemietvertrag (Gewobag ist Leasingnehmer)**

Die Anpassung der Leasinglaufzeit bei einem Gewerbemietvertrag per 31. Dezember 2021 hat zu einer Reduzierung des angesetzten Buchwerts des Nutzungsrechts (Ausweis innerhalb der Sachanlagen) von 8.319 T € um 4.153 T € auf 4.166 T € und der korrespondierenden Leasingverbindlichkeit von 8.368 T € um 4.183 T € auf 4.185 T € geführt. Der sich aus dieser Fehlerkorrektur ergebende Unterschiedsbetrag von 31 T € wurde erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen erfasst. Die Anpassung der Folgebewertung für diesen Leasingvertrag im Geschäftsjahr 2022 führte zu einer Erhöhung der Abschreibung auf das Nutzungsrecht von 416 T € um 23 T € auf 439 T € und zu einer Verringerung des Zinsaufwands aus der Aufzinsung der Leasingverbindlichkeit von 66 T € um 42 T € auf 24 T € (Ausweis innerhalb der Finanzaufwendungen).

Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

#### **Separater Ausweis der nicht finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in der Konzernbilanz**

Zur Verbesserung der Darstellung der Anhangangaben für Finanzinstrumente wurden die nicht finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten separat dargestellt. Diese bestehen in geleisteten bzw. erhaltenen Anzahlungen und aktiven bzw. passiven Rechnungsabgrenzungsposten, die keine Finanzinstrumente darstellen. Diese Bilanzposten wurden im Vorjahr innerhalb der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte bzw. innerhalb der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden ausgewiesen.

Die Anpassung der Aktivseite zum 1. Januar 2022 führte zu einer Verringerung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte von 10.714 T € und einem Ausweis von nicht finanziellen Vermögenswerten in gleicher Höhe (Aktivtausch).

Die Anpassung der Passivseite zum 1. Januar 2022 führte zu einer Verringerung der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden von 33.907 T € und einem Ausweis von nicht finanziellen Verbindlichkeiten in gleicher Höhe im kurz- bzw. langfristigen Bereich (Passivtausch).

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 betragen die nicht finanziellen Vermögenswerte in Summe 11.430 T € (Vorjahr: 10.703 T €) bzw. die nicht finanziellen Verbindlichkeiten in Summe 78.699 T € (Vorjahr: 82.051 T €).

Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.



### **Anpassung der Darstellung der Konzern-Kapitalflussrechnung: Zusammenfassung der planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen, Bruttodarstellung der Neuaufnahme und Tilgung von kurzfristigen Darlehen innerhalb der gleichen Periode und geänderter Ausweis der erhaltenen Zinsen aus Ausleihungen in den Cashflow aus Investitionstätigkeit**

Innerhalb des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit wurden die Auszahlungen für die planmäßige (Vorjahr: –53.101 T €) und außerplanmäßige Tilgung (Vorjahr: –374.443 T €) von Darlehen zur Position Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen zusammengefasst, um eine bessere Vergleichbarkeit mit Unternehmen der Immobilienbranche zu ermöglichen.

Sofern kurzfristige Finanzierungen, wie zum Beispiel Commercial Paper, innerhalb eines Geschäftsjahres aufgenommen und getilgt wurden, erfolgt eine Bruttodarstellung dieser Zahlungsströme. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 sind Einzahlungen aus der Aufnahme von kurzfristigen Finanzierungsmitteln (Commercial Paper) und Auszahlungen für die Tilgung dieser Finanzierungsmittel von 450 Mio. € in der Konzern-Kapitalflussrechnung ausgewiesen. Die Anpassung der Vorjahresangabe führte zu einer Erhöhung der Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und der Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen von jeweils 50 Mio. €.

Der Ausweis der erhaltenen Zinsen aus Ausleihungen erfolgt im Cashflow aus Investitionstätigkeit. Die sonstigen erhaltenen Zinsen werden saldiert mit den gezahlten Zinsen im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Die Anpassung der Vorjahresangaben führte zu einer Erhöhung der erhaltenen Zinsen von 831 T € im Cashflow aus Investitionstätigkeit und zu einer Verringerung in gleicher Höhe im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit.

Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

## **6. Anpassungen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023**

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

### **Umstellung der Darstellung der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung auf das Gesamtkostenverfahren**

Die Gewobag hat die Gliederung der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung überarbeitet und gemäß IAS 1.102 Gesamtkostenverfahren aufgestellt, um eine bessere Vergleichbarkeit mit Unternehmen der Immobilienbranche zu ermöglichen.

Die Aufwendungen einer Periode werden beim Gesamtkostenverfahren nach Aufwandsarten (z. B. Material- und Personalkosten) gegliedert. Die vorherige Darstellung nach dem Umsatzkostenverfahren erforderte eine Gliederung der Aufwendungen nach Funktionsbereichen.

Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

# 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, an dem die Beherrschung beginnt, und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung endet, enthalten. Das Geschäftsjahr aller voll konsolidierten Gesellschaften entspricht dem Kalenderjahr.

Die in den Vorperioden durchgeführten Fehlerkorrekturen haben zu einer Anpassung des Konsolidierungskreises in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 geführt (siehe Kapitel A.5 Fehlerkorrekturen in den Konzernabschlüssen zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2022).

Im Geschäftsjahr 2023 haben sich die folgenden Änderungen beim Konsolidierungskreis der Gewobag ergeben:

Für die ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG wurde der Anteilskaufvertrag zur Aufstockung der Anteile von 40 Prozent um 49,90 Prozent auf 89,90 Prozent im Geschäftsjahr 2023 vollzogen. Die Gesellschaft wurde zum Stichtag 31. Dezember 2023 im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

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.

Neben den jeweils gehaltenen Grundstücken bestehen bei diesen Gesellschaften keine wesentlichen Vermögensgegenstände und Schulden und kein Geschäftsbetrieb.

Die im Vorjahr zum 31. Dezember 2022 konsolidierte BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V. wurde im Kontext einer Fehlerkorrektur zum 1. Dezember 2023 entkonsolidiert. Die Entkonsolidierung hatte keine Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns.

Zum 31. Dezember 2023 wurden damit insgesamt 31 (inklusive der Konzernmuttergesellschaft Gewobag AG; Vorjahr: 30) Gesellschaften 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. Da im Fall der Projektgesellschaften in der Regel kein Geschäftsbetrieb vorliegt, erfolgt die Kapitalkonsolidierung als Vermögenserwerb (Asset Acquisition). Da es sich bei den Projektgesellschaften in der Regel um Immobilienobjektgesellschaften handelt, werden die sich im Rahmen der Kapitalkonsolidierung ergebenden stillen Reserven oder stillen Lasten der Immobilie zugeordnet, was zu einer Auf- oder Abstockung im Konzernimmobilienvermögen führt.

Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert sind, werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Eigentümer über maßgeblichen Einfluss verfügt. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der Parteien, die die gemeinschaftliche Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen.

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. Der nicht beherrschende Anteil von Minderheitsgesellschaftern bei Personengesellschaften wird aufgrund seines Fremdkapitalcharakters innerhalb der langfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden ausgewiesen.

# 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

Verschiedene Rechnungslegungsmethoden und eine Reihe von notwendigen Angaben durch den Konzern 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 Bemessungstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar ist 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 Bewertungstichtag 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 im Kapitel D.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien enthalten.

## 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 dieses Bestands erfolgte durch ein externes Gutachten der CBRE GmbH nach den gleichen Bewertungsmethoden.

- 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 Zweiten 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 für den für die Immobilienbewertung adäquaten Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssatz 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 Minstdiskontierungssatz der Gewobag liegt bei 4,40 Prozent (Vorjahr: 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 werden oder wenn sie 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 im Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien.

### **3. Sachanlagen**

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich aktivierungspflichtiger Kosten für Rückbauverpflichtungen abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungen angesetzt. Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde, die in Abhängigkeit von der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Anlageguts drei bis 15 Jahre betragen. Die Festlegung der spezifischen Nutzungsdauern für die Betriebs- und Geschäftsausstattung und die technischen Anlagen und Maschinen erfolgt in Anlehnung an die AfA-Tabellen des Bundesfinanzministeriums. Die Abschreibung von Nutzungsrechten im Anwendungsbereich des IFRS 16 erfolgt über die spezifische Laufzeit des Leasingvertrags.

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

### **4. Immaterielle Vermögenswerte**

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertminderungen angesetzt. Diese betreffen im Wesentlichen Softwarelizenzen. Die Abschreibungen erfolgen linear unter Zugrundelegung einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren. Standardsoftware wird über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Unternehmensspezifisch angepasste ERP-Software wird über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben. 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 assoziierten Unternehmen

Anteile an assoziierten Unternehmen werden gemäß IAS 28 von dem Zeitpunkt an, ab dem die Kriterien eines assoziierten Unternehmens erfüllt sind, nach der Equity-Methode bewertet.

Bei der Equity-Methode werden die Anteile am assoziierten Unternehmen 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 assoziierten Unternehmens 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 assoziierten Unternehmens, 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 assoziiertes Unternehmen 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. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß IFRS 11.24 i. V. m. IAS 28 von dem Zeitpunkt an, 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.

## 7. Derivative Finanzinstrumente

Die Gewobag verfügt bei Immobilienprojektgesellschaften, die als Gemeinschaftsunternehmen bilanziert werden, über Call-Optionen (Kaufoptionen) die Möglichkeit, die eigenen Anteile aufzustocken, um die Stimmrechtsmehrheit und damit die Kontrolle über die Projektgesellschaft zu erlangen. Die in den Joint-Venture-Verträgen vereinbarten Optionen sind regelmäßig erst mit Baurechtschaffung ausübbar.

Optionen, die noch nicht ausgeübt werden können, werden gemäß IFRS 10.B91 i. V. m. IFRS 5.2.1 zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Der Wert der Optionen wird zu jedem Bilanzstichtag auf der Grundlage von aktualisierten Immobilienwertgutachten und den zwischen der Gewobag und dem Joint-Venture-Partner geschlossenen Finanzierungsplänen ermittelt.

Sofern die Voraussetzungen zur Ausübung der Call-Option durch die Gewobag erfüllt sind, wird der beizulegende Zeitwert der Call-Option, sofern Beherrschung (Kontrolle) über die Projektgesellschaft erlangt wurde, im Rahmen der Vollkonsolidierung (asset acquisition) in die Anschaffungskosten der Projektgesellschaft einbezogen.

## 8. 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 Immobilien werden Fremdkapitalzinsen aktiviert, die direkt dem Erwerb (Anschaffungskosten) und dem Bau oder der Herstellung dieser Vermögenswerte (Herstellungskosten) zugeordnet werden können.

Die Aktivierung von Fremdkapitalzinsen auf Anschaffungskosten betrifft ausschließlich Zinsaufwendungen aus der Grundstücksfinanzierung der Projektentwicklungsgesellschaften. Die Aktivierung der Fremdkapitalzinsen auf Anschaffungskosten beginnt im Jahr der Erstkonsolidierung der Projektgesellschaft und endet im Jahr der Fertigstellung des Neubaus. Der aktivierte Zinsaufwand ergibt sich aus den Anschaffungskosten der Projektgesellschaft multipliziert mit dem Durchschnittszinssatz des Konzerns, jeweils aktualisiert zum Bilanzstichtag.

Der aktivierte Zinsaufwand resultiert überwiegend aus unbesicherten Finanzierungsformen wie z. B. Anleihen und Schuldscheindarlehen (SSD), die die Gewobag zur Finanzierung ihrer Neubautätigkeit nutzt. Es wird im Rahmen der Aktivierung geprüft, ob der Betrag der aktivierten Fremdkapitalzinsen den Betrag der in der Periode angefallenen Fremdkapitalzinsen nicht übersteigt.

Darüber hinaus werden Fremdkapitalzinsen für die Herstellung von Neubauten aktiviert (Bauzeitinsen). Diese können in der Regel direkt vom Darlehen zugeordnet werden.

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.



## 9. 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.

## 10. 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, die auf die Änderung des Geschäftsmodells folgt, reklassifiziert.

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 bestimmbareren 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 des Konzerns angewendet.

Die Gewobag wendet für die Wertberichtigung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte das vereinfachte Verfahren (Simplified Approach) des IFRS 9 an. Den Kernbestand an Forderungen stellen die Forderungen aus Vermietung dar, die in der Regel kurzfristiger Natur sind und demzufolge keine wesentliche Zinskomponente enthalten. Die Kurzfristigkeit der Forderungen (in der Regel sind die Mietforderungen innerhalb eines Monats fällig) führt dazu, dass der erwartete Verlust für Mietforderungen dem erwarteten Verlust der Restlaufzeit der Mietforderungen entspricht und somit ein Transfer von Stufe 1 zu Stufe 2 nicht relevant ist. Die Gewobag wendet keine einheitliche Wertberichtigungsmatrix an, sondern monitort täglich das Zahlungsverhalten der Mieterinnen und Mieter. Ergeben sich bei dieser Einzelfallprüfung erkennbare Einzelrisiken, dann werden 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. Diese endgültige Abschreibung von Forderungen erfolgt sehr frühzeitig. 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.

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 erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. 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.

## **11. 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.

## 12. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel in der Konzernbilanz enthalten neben Zahlungsmitteln wie dem Kassenbestand und dem Bankguthaben auch Zahlungsmitteläquivalente wie Fest- und Tagesgelder. Finanzinvestitionen gelten nur dann als Zahlungsmitteläquivalente, wenn sie im Erwerbszeitpunkt eine kurze Laufzeit von höchstens drei Monaten aufweisen. Mietkautionen und Treuhandkonten werden nicht bilanziert, da die Gewobag über diese nicht verfügen kann und entsprechende Rückgabeverpflichtungen bestehen.

## 13. 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, oder wenn zum jeweiligen Bilanzstichtag eine Entscheidung zur Veräußerung getroffen worden ist und die Veräußerung der Immobilien innerhalb von 12 Monaten nach der Entscheidung als höchstwahrscheinlich eingeschätzt wird.

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt entsprechend IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten ausgewiesen sind, erfolgt die Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40.

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

## 14. 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 und bei der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode bewertet. 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.

Sofern es sich nicht um ein derivatives Finanzinstrument handelt, werden finanzielle Verbindlichkeiten als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten oder Verbindlichkeiten und sonstige Schulden klassifiziert, die zu fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost) bewertet werden.

## **15. 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 verzinlichen 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.

## **16. 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.

## **17. 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 berechnigte 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 und die Gewinne und Verluste aus der Neubewertung des Planvermögens werden ergebnisneutral im sonstigen Periodenergebnis erfasst. Der Aufwand aus der Aufzinsung wird zusammen mit den Zinserträgen auf das Planvermögen in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten Finanzaufwendungen ausgewiesen.

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.

Weiterhin bestehen in geringem Umfang Entgeltumwandlungszusagen über versicherungsförmige Durchführungswege, die als beitragsorientierter Plan eingestuft werden. Diese werden auch weiterhin im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung angeboten.

## 18. 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.

## 19. Leasingverhältnisse

Als Leasingverhältnis – bei dem die Gewobag Leasingnehmerin 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, die die Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40) erfüllen, werden vom Erstanwendungszeitpunkt an 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 (bis zu 12 Monate ohne Kaufoption) oder solche in Bezug auf Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Die Gewobag übt das Wahlrecht dahin gehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden. 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 in Bezug auf 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 Mietern abgeschlossen, die unverändert als Operating Leasing eingestuft werden. Der Konzern ist damit Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasing-Verhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltung in Bezug auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, aus denen der überwiegende Teil der Erträge erzielt wird. Die Erträge aus Operating-Leasing-Verträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in den Erlösen aus Vermietung erfasst.

## **20. Ertragsrealisierung**

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Darüber hinaus müssen zur Realisation der Erträge die Ansatzkriterien des IFRS 15 bzw. IFRS 16 erfüllt sein.

Die Gewobag erzielt im Wesentlichen Umsatzerlöse aus der Vermietung von Grundstücken und Gebäuden bzw. Mietwohnungen sowie aus damit in Zusammenhang stehenden Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten. Hierbei muss unterschieden werden zwischen Umsatzerlösen (im Wesentlichen Erlöse aus Mietzins), die in den Anwendungsbereich von IFRS 16 (Leasingverhältnisse) fallen, und Umsatzerlösen aus der Erbringung von Dienstleistungen bzw. Lieferung von Gütern, die in den Anwendungsbereich von IFRS 15 (Umsatzerlöse) fallen.

### **20.1 Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden**

Die Umsatzerlöse aus Gütern oder Dienstleistungen werden mit Übergang der Kontrolle von der Gewobag auf die Kundin oder den Kunden 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 dem Mieter oder der Mieterin als primär Verantwortlicher auf und trägt das Vorratsrisiko (Prinzipal).

### **20.2 Mieterträge**

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

### **20.3 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.

### **20.4 Dienstleistungen**

Erträge werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.

## 21. Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine hinreichende Sicherheit dafür besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und die Gewobag 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, Tilgungszuschüssen und zinsbegünstigten Darlehen erhalten. Weiterhin wurden Zuschüsse im Rahmen von Betrauungsakten zur Sicherung von sozial gebundenen Mieten gewährt.

Die Aufwendungszuschüsse, in Form von Mietzuschüssen, und die Zuschüsse aus Betrauungsakten werden im Zeitpunkt der Gewährung als passiver Rechnungsabgrenzungsposten erfasst. Der Ausweis dieser bilanziell abgegrenzten Zuschüsse erfolgt innerhalb der nicht finanziellen Verbindlichkeiten. Die Auflösung erfolgt ratierlich ertragswirksam über den vereinbarten Zuwendungszeitraum bzw. die vereinbarte Laufzeit des Betrauungsakts. Der Erträge aus der ratierlichen Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens werden unter den sonstigen Erlösen innerhalb der anderen Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung ausgewiesen.

Aufwendungs- und zinsbegünstigte Darlehen sind objektgebundene Finanzierungen und werden innerhalb der Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Beide weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrige Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf.

Förderdarlehen, 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.

Für die in den Geschäftsjahren 2012 bis 2021 neu abgeschlossenen Förderdarlehen wurde aufgrund des sehr niedrigen allgemeinen Zinsniveaus aus Wesentlichkeitsgründen keine Fair-Value-Berechnung durchgeführt.

Für die neu seit dem Geschäftsjahr 2022 abgeschlossenen Förderdarlehen wird der Vorteil, der sich aus einem öffentlichen Darlehen zu einem unter dem Marktzins liegenden Zinssatz ergibt, wie eine Zuwendung der öffentlichen Hand behandelt. Das Darlehen wird gemäß IFRS 9 (Finanzinstrumente) angesetzt und bewertet. Der Vorteil aus dem unter dem Marktzins liegenden Zinssatz wird als Differenz zwischen dem nach IFRS 9 ermittelten ursprünglichen Buchwert des Darlehens und den erhaltenen Zahlungen bewertet. Der sich daraus ergebende Zinsvorteil wird als passiver Rechnungsabgrenzungsposten innerhalb der nicht finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen und über die Laufzeit des Förderdarlehens aufgelöst.

Der Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Darlehensverbindlichkeit wird zusammen mit dem Ertrag aus der ratierlichen Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens innerhalb der Finanzaufwendungen ausgewiesen (Nettoausweis).

Tilgungszuschüsse reduzieren die Restschuld aus einem Förderdarlehen. Der gewährte Tilgungszuschuss wird mit den Anschaffungskosten der geförderten Immobilie verrechnet.

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

## 22. Aktivierte Eigenleistungen

Die direkt zurechenbaren Einzelkosten der Herstellung (Sach- und Personalkosten), die im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen bei Bestandsimmobilien und für die Herstellung von Neubauten anfallen, werden als Zugang zum 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 unter der Position aktivierte Eigenleistungen ausgewiesen.

## 23. 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. Dabei 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 Geschäftsvorfalles 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 €	(angepasst)	
	31.12.2023	31.12.2022
<b>Periodenbeginn<sup>1</sup></b>	<b>12.520.997</b>	<b>12.173.797</b>
Zugänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	3.979	3.619
Zukäufe und Neubauten <sup>1</sup>	256.235	260.143
Einbringungen durch das Land Berlin	12.549	–
Aktiviere umfassende Modernisierungsmaßnahmen	51.887	54.506
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–504.212	28.933
<b>Periodenende<sup>1</sup></b>	<b>12.341.435</b>	<b>12.520.997</b>

<sup>1</sup> Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 Fehlerkorrekturen in den Konzernabschlüssen zum 31.12.2021 und zum 31.12.2022)

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Rahmen von Operating-Leasing-Verhältnissen mit monatlich zu zahlenden Mieten an MieterInnen vermietet. Leasingerträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen, bei denen die Gewobag als Leasinggeber auftritt, werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses in den Erlösen aus Vermietung erfasst.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine neuen Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsgrundstücken – die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen – angesetzt (Vorjahr: 3.619 T €). Der beizulegende Zeitwert dieser Nutzungsrechte beträgt zum Bilanzstichtag 23.671 T € (Vorjahr: 36.669 T €; siehe Abschnitt D.16 Leasingverhältnisse).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind teilweise zur Besicherung von Darlehen mit einem Buchwert von 1.666 Mio. € (Vorjahr: 1.523 Mio. €) mit Grundpfandrechten belastet und werden im Rahmen von Operating-Leasing-Verhältnissen (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) vermietet.

Die daraus resultierenden Mieterlöse beliefen sich im Geschäftsjahr auf 395,3 Mio. € (Vorjahr: 384,6 Mio. €). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen 120,2 Mio. € (Vorjahr: 120,3 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen Instandhaltungsaufwendungen.

Die ausstehenden Mindestleasingzahlungen aus Leasingverträgen „Wohnen“ sind aufgrund der für unbefristete Mietverhältnisse geltenden gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten nur kurzfristig prognostizierbar. Aus den bestehenden Operating-Leasing-Verhältnissen und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die Gewobag im Jahr 2024 voraussichtlich Leasingzahlungen von 405,6 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 bei Kündigung 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.

Die Zugänge bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden, sofern zahlungswirksam, innerhalb des Cashflows aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Der Bewertung der Bestände wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

Parameter	31.12.2023	31.12.2022
<b>Erlösseite</b>		
Mieterhöhungen im frei finanzierten Bereich (nicht öffentlich geförderter Wohnungsbau), soweit Ist-Miete unter Zielmiete	Jahr 1: bis zu 13 %, Jahr 2–5: 4,77 %, ab Jahr 7: 6,27 %	3,20 %
Zielmietenentwicklung	0,50 % bis 2,50 %	0,00 % bis 2,50 %
Erlösschmälerungsentwicklung	0,50 % bis –0,50 %	0,50 % bis –0,50 %
<b>Kostenseite</b>		
Laufende Instandhaltung	5,81 €/m <sup>2</sup> bis 11,43 €/m <sup>2</sup>	5,60 €/m <sup>2</sup> bis 11,01 €/m <sup>2</sup>
Periodische Instandsetzung	7,26 €/m <sup>2</sup> bis 14,31 €/m <sup>2</sup>	6,99 €/m <sup>2</sup> bis 13,79 €/m <sup>2</sup>
Aufschlag Instandsetzung bei ewiger Rente	50,00 %	50,00 %
Verwaltungskosten	306,71 €/Einheit bis 356,71 €/Einheit	343,69 €/Einheit
Instandhaltung Garagen/Stellplätze	107,52 €/Einheit	103,59 €/Einheit
Kostenentwicklung (Inflationszuwachs)	1,80 %	1,80 %
<b>Diskontierungszins</b>	<b>4,40 % bis 6,70 %</b>	<b>3,80 % bis 5,00 %</b>
<b>Kapitalisierungszins</b>	<b>2,40 % bis 5,40 %</b>	<b>1,60 % bis 4,30 %</b>
<b>Multiplikator Vertragsmiete</b>	<b>28,5</b>	<b>30,0</b>

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	0,50 %	–0,50 %	0,50 %	–0,50 %
<b>Zinsänderung nur Diskontierung</b>				
Fair-Value-Änderung in Mio. €	–456	462	–1.950	2.975
in %	–3,9	4,0	–16,0	24,4

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

	31.12.2023	
	0,50 %	–0,50 %
<b>Zinsänderung nur Kapitalisierung</b>		
Fair-Value-Änderung in Mio. €	–1.129	1.478
in %	–9,8	12,8

Der Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien würde sich bei einer Änderung der Marktmieten um jeweils 500 Basispunkte wie folgt entwickeln:

	31.12.2023	
<b>Änderung Marktmiete</b>	<b>5,00 %</b>	<b>-5,00 %</b>
Fair-Value-Änderung in Mio. €	379	-384
in %	3,3	-3,3

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 2023 auf 819.481 T € (Vorjahr: 897.950 T €). Diese beinhaltet einen Anteil in Höhe von 16.761 T € für ein mögliches Nachverdichtungspotenzial.

Wesentliche Bewertungsparameter sind:

Parameter	31.12.2023	31.12.2022
Laufende Instandhaltung	11,50 €/m <sup>2</sup> bis 13,00 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup> bis 11,30 €/m <sup>2</sup>
Periodische Instandsetzung	16,68 €/m <sup>2</sup>	14,19 €/m <sup>2</sup>
Verwaltungskosten	260 €/Einheit bis 285 €/Einheit	215 €/Einheit bis 240 €/Einheit
Instandhaltung Garagen/Stellplätze	85,00 €/Einheit bzw. 36,50 €/Einheit	73,50 €/Einheit bzw. 31,50 €/Einheit
Kostenentwicklung (Inflationszuwachs)	2,70 %, 2,00 % (ab Jahr 2)	6,90 %, 2,00 % (ab Jahr 2)
Diskontierungszins	4,35 % bis 5,20 %	4,08 % bis 4,68 %
Kapitalisierungszins	2,35 % bis 3,20 %	2,08 % bis 2,70 %

Der Fair Value dieses Portfolios würde sich bei einer Änderung des Diskontierungszinssatzes um jeweils 50 Basispunkte wie folgt entwickeln:

	31.12.2023		31.12.2022	
<b>Zinsänderung nur Diskontierung</b>	<b>0,50 %</b>	<b>-0,50 %</b>	<b>0,50 %</b>	<b>-0,50 %</b>
Fair-Value-Änderung in Mio. €	-33,4	35,7	-137,3	201,7
in %	-4,2	4,4	-15,5	22,7

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

31.12.2023

Zinsänderung nur Kapitalisierung	0,50 %	-0,50 %
Fair-Value-Änderung in Mio. €	-92,5	132,4
in %	-11,5	16,5

Der Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien würde sich bei einer Änderung der Marktmieten um jeweils 500 Basispunkte wie folgt entwickeln:

31.12.2023

Änderung Marktmiete	5,00 %	-5,00 %
Fair-Value-Änderung in Mio. €	22,6	-23,9
in %	2,8	-3,0

### **Klimabezogene Risiken, ESG-Risiken und Asbestsanierung bei Bestandsimmobilien**

Die Themen klimabezogene Risiken und andere ESG-Risiken sind bei der Gewobag insbesondere bei der Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen im Hinblick auf die Modernisierung des Immobilienbestands von Bedeutung. Bis 2045 strebt die Gewobag einen klimaneutralen Gebäudebestand an. Diese Themen stehen im Fokus der Gewobag. Die Beobachtung und Steuerung von Risiken bei den Nachhaltigkeitsthemen erfolgt seit 2018 organisatorisch durch ein zentrales Nachhaltigkeitsmanagement.

Klimabezogene Risiken oder andere ESG-Risiken sind insbesondere bei der Bewertung des Immobilienbestands relevant. Modernisierungskosten, die auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand entstehen, werden dabei in angemessener Weise berücksichtigt.

Als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen wird die Ertragslage durch verschiedene politische und regulatorische Vorgaben beeinflusst. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die strikte Begrenzung der Mietentwicklung bei gleichzeitigem Anstieg des Investitionsbedarfs für die Themen Asbest, Klima und Energie. Im Hinblick auf das Thema Asbestsanierung erfolgt bereits jetzt eine sukzessive Schadstoffbeseitigung im Bestand, sowohl großflächig bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als auch einzelfallbezogen im Rahmen der Mieterfluktuation. Aus den in Bezug auf dieses Thema geplanten Änderungen (Referentenentwurf zur Novelle der Gefahrstoffverordnung) können sich erhebliche Kosten- und Prozessrisiken für den Gewobag-Konzern ergeben.

## 2. Sachanlagen

Die Sachanlagen entfallen vollständig auf Technische Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen (siehe hierzu auch Abschnitt D.16 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 €				31.12.2023
	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte (IFRS 16)	Summe
<b>Anschaffungskosten Periodenbeginn<sup>1</sup></b>	33.262	26.366	96.756	<b>156.384</b>
Zugänge	3.740	2.368	4.005	<b>10.113</b>
Abgänge	-8	-241	-	<b>-249</b>
Umbuchungen	-	11	-	<b>11</b>
<b>Anschaffungskosten Periodenende<sup>1</sup></b>	<b>36.994</b>	<b>28.505</b>	<b>100.761</b>	<b>166.259</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn</b>	-5.075	-11.894	-20.853	<b>-37.822</b>
Zugänge	-2.608	-2.845	-4.649	<b>-10.102</b>
Abgänge	-	229	-	<b>229</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen Periodenende</b>	<b>-7.682</b>	<b>-14.511</b>	<b>-25.502</b>	<b>-47.695</b>
<b>Restbuchwerte Periodenende</b>	<b>29.311</b>	<b>13.994</b>	<b>75.259</b>	<b>118.564</b>

Entwicklung in T €				31.12.2022
	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte (IFRS 16) <sup>1</sup>	Summe <sup>1</sup>
<b>Anschaffungskosten Periodenbeginn<sup>1</sup></b>	27.682	20.183	96.756	<b>144.621</b>
Zugänge	5.580	3.704	-	<b>9.284</b>
Abgänge <sup>1</sup>	0	-745	-	<b>-745</b>
Umbuchungen	-	3.224	-	<b>3.224</b>
<b>Anschaffungskosten Periodenende<sup>1</sup></b>	<b>33.262</b>	<b>26.366</b>	<b>96.756</b>	<b>156.384</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn<sup>1</sup></b>	-3.210	-10.120	-16.443	<b>-29.773</b>
Zugänge <sup>1</sup>	-1.864	-2.504	-4.410	<b>-8.778</b>
Abgänge	-	730	-	<b>730</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen Periodenende<sup>1</sup></b>	<b>-5.075</b>	<b>-11.894</b>	<b>-20.853</b>	<b>-37.822</b>
<b>Restbuchwerte Periodenende<sup>1</sup></b>	<b>28.187</b>	<b>14.472</b>	<b>75.904</b>	<b>118.563</b>

<sup>1</sup> Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 Fehlerkorrekturen in den Konzernabschlüssen zum 31.12.2021 und zum 31.12.2022)

### 3. Immaterielle Vermögenswerte

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

	2023		
Entwicklung in T €	Softwarelizenzen	Markenrechte	Summe
<b>Anschaffungskosten Periodenbeginn<sup>1&gt;/sup&gt;</sup></b>	6.559	64	<b>6.623</b>
Zugänge	464	–	<b>464</b>
Abgänge	–182	–	<b>–182</b>
<b>Anschaffungskosten Periodenende</b>	<b>6.842</b>	<b>64</b>	<b>6.906</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn</b>	–5.325	–	<b>–5.325</b>
Zugänge	–732	–	<b>–732</b>
Abgänge	181	–	<b>181</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen Periodenende</b>	<b>–5.876</b>	<b>–</b>	<b>–5.876</b>
<b>Restbuchwerte Periodenende</b>	<b>966</b>	<b>64</b>	<b>1.030</b>

	2022		
Entwicklung in T €	Softwarelizenzen	Markenrechte	Summe
<b>Anschaffungskosten Periodenbeginn</b>	6.115	64	<b>6.179</b>
Zugänge <sup>1</sup>	444	–	<b>444</b>
Abgänge	–	–	<b>–</b>
<b>Anschaffungskosten Periodenende<sup>1</sup></b>	<b>6.559</b>	<b>64</b>	<b>6.624</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn</b>	–4.511	–	<b>–4.511</b>
Zugänge	–813	–	<b>–813</b>
Abgänge	–	–	<b>–</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen Periodenende</b>	<b>–5.325</b>	<b>–</b>	<b>–5.325</b>
<b>Restbuchwerte Periodenende<sup>1</sup></b>	<b>1.234</b>	<b>64</b>	<b>1.299</b>

<sup>1</sup> Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 Fehlerkorrekturen in den Konzernabschlüssen zum 31.12.2021 und zum 31.12.2022)

## 4. Anteile an assoziierten Unternehmen

Bei den Anteilen an assoziierten Unternehmen handelt es sich ausschließlich um Anteile an der BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin, kurz „BERLETAS“, in Höhe 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 assoziierten Unternehmen wird die Look-Through-Methode angewendet. Danach werden die indirekt über das assoziierte Unternehmen 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 2023 beträgt der auf die BERLETAS entfallende nicht beherrschende Anteil am Konzerneigenkapital der Gewobag 167.818 T € (Vorjahr: 168.817 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 €	31.12.2023	31.12.2022
Beteiligungen an Gewobag WB und PB	334.811	336.751
Beteiligung Eckwerk Entwicklungs GmbH, Berlin	0	0
Sonstige Forderungen	4	0
Guthaben bei Kreditinstituten	2.774	2.365
<b>Summe Aktiva</b>	<b>337.589</b>	<b>339.116</b>
Kapitaleinlage Stiftung Berliner Leben	52	52
Kapitaleinlage Gewobag	48	48
Sondereinlage Gewobag	9.252	9.252
Sonstiges Ergebnis	325.633	327.573
<b>Eigenkapital</b>	<b>334.985</b>	<b>336.925</b>
Rückstellungen	422	837
Verbindlichkeiten Gewobag	1.058	656
Verbindlichkeiten Stiftung Berliner Leben	1.124	698
<b>Summe Passiva</b>	<b>337.589</b>	<b>339.116</b>

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 2 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 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien dargestellt.

Die ausstehenden Verbindlichkeiten gegenüber der Gewobag und der Stiftung Berliner Leben resultieren vollständig aus der Verteilung des handelsrechtlichen Jahresergebnisses 2023.

Die BERLETAS ist weiterhin an der Eckwerk Entwicklungs GmbH, Berlin, kurz „EEG“, beteiligt. Aufgrund aktueller Rechtsstreitigkeiten bezüglich der Beteiligung an der EEG und der Unsicherheiten in Bezug auf das Bestehen eines Erbbaurechts zugunsten der EEG als deren einzig relevanten Vermögensgegenstand wurde der Beteiligungsbuchwert im Hinblick auf die EEG bereits zum 31. Dezember 2017 auf 1 € abgeschrieben.

## 5. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Die Gewobag ist zum Stichtag 31. Dezember 2023 an insgesamt 11 (Vorjahr: 10) Immobilienprojektgesellschaften („Projektgesellschaften“) zu je 40 Prozent beteiligt, die aufgrund gemeinschaftlicher Vereinbarungen zusammen mit Joint-Venture-Partnern geführt werden. Vertragliche Grundlage bilden die zwischen der Gewobag und den Joint-Venture-Partnern geschlossenen Joint-Venture-Verträge, die Optionen für die Gewobag zum Erwerb weiterer Unternehmensanteile (Call-Optionen) enthalten (siehe Kapitel D.6 Derivative Finanzinstrumente).

Für die ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG wurde der Anteilskaufvertrag zur Aufstockung der Anteile von 40 Prozent um 49,90 Prozent auf 89,90 Prozent im Geschäftsjahr 2023 vollzogen. Die Gesellschaft wurde zum Stichtag 31. Dezember 2023 im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Anteile von jeweils 40 Prozent an den Projektgesellschaften OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG und ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH erworben.

Die Projektgesellschaften halten in der Regel unbebaute oder bebaute Grundstücke. Ziel der Projektpartner ist die Baurechtschaffung und die Errichtung von Neubauobjekten. Zur Finanzierung der Projektstätigkeit wurden zwischen der Gewobag und den Projektgesellschaften bzw. zwischen der Gewobag und den Joint-Venture-Partnern Darlehensverträge abgeschlossen. Die folgende Übersicht gibt einen Überblick zur Höhe der von der Gewobag an die Projektgesellschaften ausgegebenen Darlehen. Der Buchwert der Ausleihungen entspricht im Wesentlichen dem Fair Value.



Projektgesellschaften	Anteil in %		Buchwert in T €	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	40 %	40 %	15.980	15.813
Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerfinder Straße GmbH & Co. KG	40 %	40 %	59.518	57.635
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	40 %	40 %	2.873	2.478
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	40 %	40 %	5.877	5.831
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	40 %	40 %	2.307	2.225
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG*	89 %	40 %	–	132.017
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	40 %	40 %	2.509	2.485
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	40 %	40 %	21.759	20.926
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	40 %	40 %	65.707	64.014
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	40 %	40 %	23.285	22.889
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	40 %	–	1.497	–
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	40 %	–	45.805	–
<b>Summe Ausleihungen an Projektgesellschaften</b>			<b>247.117</b>	<b>326.313</b>

\* Einbezug in den Konzernabschluss im Rahmen der Vollkonsolidierung zum 31.12.2023

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen entwickelten sich wie folgt:

Angaben in T €	Buchwert		Veränderung	
	2023	2022	2023	2022
Equity-Buchwert Periodenbeginn				45.774
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	87	151	–64	–45
Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	1.212	1.524	–311	1.149
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH <sup>1</sup>			0	–15.206
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	0	0	0	0
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	4.055	4.046	9	13
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	0	0	0	0
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	13.636	13.988	–352	1.264
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	7.549	7.555	–6	107
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	4.951	5.269	–318	–524
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH <sup>2</sup>	4.492	4.954	–463	4.954
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG <sup>3</sup>	0		0	0
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH <sup>3</sup>	0		0	0
<b>Equity-Buchwert Periodenende</b>	<b>35.982</b>	<b>37.487</b>	<b>–1.505</b>	<b>–8.287</b>

<sup>1</sup> Einbezug in den Konzernabschluss im Rahmen der Vollkonsolidierung zum 31.12.2022

<sup>2</sup> Anteilswerb erfolgte im Geschäftsjahr 2022

<sup>3</sup> Anteilswerb erfolgte im Geschäftsjahr 2023

Die Aufstellung der IFRS-Abschlüsse der Projektgesellschaften erfolgte nach den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns. Die Einzelabschlüsse (IFRS) der Projektgesellschaften zum Bilanzstichtag stellen sich wie folgt dar:

Angaben in T € zum 31.12.2023	Summe kurzfr. Vermögenswerte	Sonstige kurzfr. Vermögenswerte	Flüssige Mittel	Summe langfr. Vermögenswerte
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	436	0	436	23.570
Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	103	0	103	65.350
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	63	0	63	2.646
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	805	0	805	19.772
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	14	0	14	2.177
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	5.925	31	5.894	51.511
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	1.606	3	1.603	47.222
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	133	0	133	82.634
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	716	0	716	37.768
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	87	0	87	2.259
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	114	0	114	44.755
<b>Summe</b>	<b>10.002</b>	<b>34</b>	<b>9.968</b>	<b>379.664</b>

Angaben in T € zum 31.12.2023	Summe kurzfr. Schulden	Finanzverbindlichkeiten	Sonstige kurzfr. Schulden	Summe langfr. Schulden	Nettovermögen
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	25	0	25	24.692	-712
Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	66	0	66	62.356	3.031
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	24	0	24	2.873	-189
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	41	0	41	10.400	10.136
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	16	0	16	2.307	-132
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	0	0	0	23.345	34.091
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	0	0	0	29.955	18.873
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	24	0	24	70.229	12.514
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	440	0	440	26.817	11.227
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	9	0	9	2.389	-52
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	9	0	9	45.851	-991
<b>Summe</b>	<b>653</b>	<b>0</b>	<b>653</b>	<b>301.216</b>	<b>87.797</b>

<b>Angaben in T € zum 31.12.2022</b>	<b>Summe kurzfr. Vermögenswerte</b>	<b>Sonstige kurzfr. Vermögenswerte</b>	<b>Flüssige Mittel</b>	<b>Summe langfr. Vermögenswerte</b>
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	1.051	0	1.051	22.965
Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	181	0	181	64.167
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	73	0	73	2.294
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	747	0	747	19.773
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	8	0	8	2.145
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	3.679	0	3.679	45.514
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	1.314	0	1.314	46.714
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	95	0	95	82.084
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	487	0	487	37.947
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	-	-	-	-
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>7.634</b>	<b>0</b>	<b>7.634</b>	<b>323.603</b>

<b>Angaben in T € zum 31.12.2022</b>	<b>Summe kurzfr. Schulden</b>	<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>Sonstige kurzfr. Schulden</b>	<b>Summe langfr. Schulden</b>	<b>Nettovermögen</b>
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	40	0	40	24.515	-539
Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	70	0	70	60.469	3.809
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	18	0	18	2.478	-128
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	46	0	46	10.359	10.115
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	15	0	15	2.225	-87
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	94	0	94	14.129	34.970
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	18	0	18	29.122	18.888
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	21	0	21	68.847	13.310
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	417	0	417	25.633	12.386
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	-	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>738</b>	<b>0</b>	<b>738</b>	<b>237.777</b>	<b>92.723</b>

Die folgende Übersicht gibt einen Überblick über die Periodenergebnisse (IFRS) und eine Überleitung zum Nettovermögen der Projektgesellschaften, die im Rahmen der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen wurden:

Angaben in T € zum 31.12.2023	Nettovermögen zum 1.01.	Anteil vom Periodenergebnis	Anteil vom sonstigen Ergebnis	Dividende erhalten	Nettovermögen zum 31.12.
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungs- gesellschaft mbH	-539	-173	0	0	-712
Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	3.809	-778	0	0	3.031
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	-128	-60	0	0	-189
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	10.115	21	0	0	10.136
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig- Quidde-Straße GmbH & Co. KG	-87	-45	0	0	-132
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	34.970	-879	0	0	34.091
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	18.888	-14	0	0	18.873
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	13.310	-796	0	0	12.514
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungs- gesellschaft mbH	12.386	-1.159	0	0	11.227
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	16	-68	0	0	-52
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	131	-1.121	0	0	-991
<b>Summe</b>	<b>92.723</b>	<b>-5.072</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87.797</b>

Angaben in T € zum 31.12.2022	Nettovermögen zum 1.01.	Anteil vom Periodenergebnis	Anteil vom sonstigen Ergebnis	Dividende erhalten	Nettovermögen zum 31.12.
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungs- gesellschaft mbH	-427	-112	0	0	-539
Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	938	2.871	0	0	3.809
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	-66	-62	0	0	-128
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	10.082	33	0	0	10.115
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig- Quidde-Straße GmbH & Co. KG	-81	-7	0	0	-87
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	31.811	3.159	0	0	34.970
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	18.619	269	0	0	18.888
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	14.271	-961	0	0	13.310
<b>Summe</b>	<b>75.147</b>	<b>5.190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>92.723</b>

Angaben in T € – Geschäftsjahr 2023	Summe Erlöse	Zwischen- ergebnis [EBITDA]	Ergebnis vor Steuern und Zinsen [EBIT]	Ergebnis vor Steuern [EBT]	Perioden- ergebnis	Sonstiges Ergebnis	Gesamtergebnis (-) Verlust/ (+) Gewinn
Kronberg/Gewobag Grundstücks- entwicklungs- gesellschaft mbH	198	-6	-6	-173	-173	0	-173
Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	8	-176	-161	-774	-778	0	-778
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	0	-34	-34	-60	-60	0	-60
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	247	73	73	17	21	0	21
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	0	-22	-22	-45	-45	0	-45
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	1.090	585	522	257	-879	0	-879
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	262	198	198	-14	-14	0	-14
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	0	-151	-150	-796	-796	0	-796
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücks- entwicklungs- gesellschaft mbH	795	218	82	-926	-1.159	0	-1.159
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	2	-21	-21	-68	-68	0	-68
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	0	-178	-178	-1.121	-1.121	0	-1.121
<b>Summe</b>	<b>2.602</b>	<b>485</b>	<b>302</b>	<b>-3.704</b>	<b>-5.073</b>	<b>0</b>	<b>-5.073</b>

Angaben in T € – Geschäftsjahr 2022	Summe Erlöse	Zwischen- ergebnis [EBITDA]	Ergebnis vor Steuern und Zinsen [EBIT]	Ergebnis vor Steuern [EBT]	Perioden- ergebnis	Sonstiges Ergebnis	Gesamtergebnis (-) Verlust/ (+) Gewinn
Kronberg/Gewobag Grundstücks- entwicklungs- gesellschaft mbH	206	51	51	-112	-112	0	-112
Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	8	-188	5.087	4.516	2.872	0	2.872
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	0	-39	-39	-62	-62	0	-62
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	261	85	85	28	33	0	33
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	0	15	15	-7	-7	0	-7
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	975	487	2.444	2.413	3.159	0	3.159
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	504	475	475	269	269	0	269
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	0	46	46	-588	-961	0	-961
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücks- entwicklungs- gesellschaft mbH	-	-	-	-	-	-	-
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	-	-	-	-	-	-	-
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>1.955</b>	<b>932</b>	<b>8.165</b>	<b>6.456</b>	<b>5.190</b>	<b>0</b>	<b>5.190</b>

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 beträgt der nicht beherrschende Anteil von Fremdgesellschaftern, die an Gemeinschaftsunternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft beteiligt sind, am Konzerneigenkapital der Gewobag 4.472 T € (Vorjahr: 4.492 T €). Der auf Minderheitsgesellschafter von Gemeinschaftsunternehmen in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft entfallende Anteil von 8.994 T € (Vorjahr: 9.944 T €) wird aufgrund seines Fremdkapitalcharakters innerhalb der langfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden ausgewiesen.

## 6. Derivative Finanzinstrumente

Die ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumente entfallen vollständig auf die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Call-Optionen (Kaufoptionen) der Gewobag zum Erwerb von zusätzlichen Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen. Die Optionen können in der Regel erst mit Baurechtschaffung ausgeübt werden.

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Residualwertgutachten und den mit den Joint-Venture-Partnern beschlossenen Finanzierungsplänen. Wesentliche bewertungsrelevante Parameter sind die Baukosten, die (29-fache) Jahresmiete, die Anzahl an Parkplätzen, Zahlungen, die bereits im Rahmen des Projekts geleistet wurden, vertraglich vereinbarte Zahlungen, die noch nicht geleistet wurden, sowie einzelne Bilanzposten der IFRS-Einzelabschlüsse der Gemeinschaftsunternehmen.

Die folgende Übersicht fasst die Auswirkungen der Änderung der wesentlichen bewertungsrelevanten Inputparameter (Baukosten und Mietpreise) auf den Wert der Call-Optionen insgesamt zusammen. Die Analyse basiert auf der Annahme, dass die Baukosten und Mietpreise um 10 Prozent steigen bzw. um 10 Prozent sinken, wenn alle anderen bewertungsrelevanten Inputparameter konstant gehalten werden.

Angaben in T €	Änderung des beizulegenden Zeitwerts der Call-Optionen gesamt		
	2021	2022	2023
<b>Sensitivitätsanalyse</b>			
Baukosten – Zunahme 10 %	314.542.227	300.585.546	577.523.792
Mietkosten – Zunahme 10 %	308.387.597	315.525.502	583.310.647
Baukosten – Abnahme 10 %	145.366.333	138.332.069	391.688.220
Mietkosten – Abnahme 10 %	151.520.963	158.658.868	389.955.283

## 7. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Angaben in T €	(angepasst)	
	31.12.2023	31.12.2022
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen <sup>1</sup>	247.117	326.313
Ausleihungen an Partner von Gemeinschaftsunternehmen <sup>1</sup>	88.857	87.187
Ausleihungen an nicht beherrschende Anteilseigner	1.677	1.677
Sonstige Ausleihungen	16.274	11.620
Forderungen aus Vermietung	13.448	6.368
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten <sup>1</sup>	17.936	16.955
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	353	434
Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	125	456
Forderungen aus Versicherungserstattungen	9.754	11.758
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.242	6.263
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte<sup>1</sup></b>	<b>405.784</b>	<b>469.031</b>
<b>Langfristig</b>	<b>354.362</b>	<b>428.215</b>
<b>Kurzfristig</b>	<b>51.421</b>	<b>40.816</b>

<sup>1</sup> Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 Fehlerkorrekturen in den Konzernabschlüssen zum 31.12.2021 und zum 31.12.2022)



Die Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen bzw. an die Partner von Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Bautätigkeit der Immobilienprojektgesellschaften, an denen die Gewobag mit 40 Prozent beteiligt ist. Es handelt sich dabei um endfällige und grundpfandrechlich besicherte Darlehen, die überwiegend kurze Restlaufzeiten bis zum Jahr 2025 aufweisen und in der Regel niedrig verzinst sind. Weiterhin ist in den Darlehensverträgen eine Kapitalisierungsoption vereinbart, die für alle ausgegebenen Darlehen zu jedem Bilanzstichtag ausgeübt wird.

Die sonstigen Ausleihungen bestehen im Wesentlichen in solchen an die Stiftung Berliner Leben und an den Verein Oberlinhaus.

Der Rückgang der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus der Erstkonsolidierung der ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG, die zuvor als Gemeinschaftsunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen wurde, und der damit einhergehenden Eliminierung der Konzernforderungen aus Ausleihungen.

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

Zum 31. Dezember 2023 waren Forderungen aus Vermietung von 667 T € (Vorjahr: 546 T €), Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken von 20 T € (Vorjahr: 24 T €), Forderungen aus Betreuungstätigkeit von 156 T € (Vorjahr: 156 T €) und Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen von 151 T € (Vorjahr: 151 T €) wertberichtigt.

Bei den Forderungen aus Vermietung wurden zusätzlich Wertberichtigungen auf Portfoliobasis für erwartete Forderungsausfälle in der Zukunft in Höhe von 17 T € (Vorjahr: 0 T €) gebildet. Bei den übrigen Forderungen ergibt sich kein wesentlicher Wertberichtigungsbedarf für erwartete Forderungsausfälle in der Zukunft, weshalb für diesen Forderungsbestand aus Wesentlichkeitsüberlegungen keine Wertberichtigung für erwartete Forderungsausfälle in der Zukunft gebildet wurde.

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

Angaben in T €	(angepasst)	
	2023	2022
<b>Stand der Wertberichtigungen am 1.01.</b>	<b>-876</b>	<b>-1.506</b>
Zuführung	-491	-385
Verbrauch	59	400
Auflösung	297	615
<b>Stand der Wertberichtigungen am 31.12.</b>	<b>-1.011</b>	<b>-876</b>

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

Angaben in T €	(angepasst)	
	31.12.2023	31.12.2022
Bis zu 1 Jahr	51.421	40.816
1 bis 5 Jahre	266	1.257
Über 5 Jahre	354.096	426.957
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>405.784</b>	<b>469.031</b>

## 8. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2023	31.12.2022
Anteile an Start-up-Unternehmen	3.351	3.000
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	2.623	3.405
Wandeldarlehen an Start-up-Unternehmen	2.125	0
Treuhandvermögen Altersversorgung	247	0
Übrige	40	43
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>8.386</b>	<b>6.449</b>
<b>Langfristig</b>	<b>6.261</b>	<b>6.449</b>
<b>Kurzfristig</b>	<b>2.125</b>	<b>0</b>

Der Anstieg der sonstigen finanziellen Vermögenswerte resultiert aus der Begebung von drei Wandeldarlehen an Start-up-Unternehmen im Dezember 2023 mit einer Laufzeit von unter einem Jahr. Für die Wandeldarlehen wurde eine marktgerechte Verzinsung vereinbart. Die Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2023 entsprechen daher im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert.

Die Bewertung der Anteile an Start-up-Unternehmen erfolgt auf Grundlage der Post-Money-Bewertung aus der letzten Finanzierungsrunde. Für die Bewertung der Anteile an wesentlichen geschlossenen Immobilienfonds erfolgt eine Bewertung nach dem Net-Asset-Value-Verfahren.

Das Treuhandvermögen dient der Deckung von mittelbaren Pensionsverpflichtungen und besteht aus Anteilen an börsengehandelten Indexfonds. Die Bewertung erfolgte zum letzten Handelskurs.

Die Buchwerte der sonstigen finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

Angaben in T €	Anteile an Start-up-Unternehmen und geschlossenen Immobilienfonds	Wandeldarlehen an Start-up-Unternehmen
<b>Anfangsbestand am 1.01.2022</b>	<b>3.405</b>	<b>0</b>
Ankauf neuer Anteile	3.000	0
Ergebniswirksam erfasste Fair-Value-Änderungen	0	0
<b>Endbestand am 31.12.2022</b>	<b>6.405</b>	<b>0</b>
<b>Anfangsbestand am 1.01.2023</b>	<b>6.405</b>	<b>0</b>
Ankauf neuer Anteile	300	0
Ausgabe neuer Instrumente	0	2.125
Ergebniswirksam erfasste Fair-Value-Änderungen	430	0
Tilgung oder Wandlung	-827	0
Verrechnung von Liquidationserlösen bei geschlossenen Immobilienfonds	-334	0
<b>Endbestand am 31.12.2023</b>	<b>5.974</b>	<b>2.125</b>

Die nachstehende Sensitivitätsanalyse zeigt, wie der Fair Value der Anteile an Start-up-Unternehmen und an geschlossenen Immobilienfonds durch mögliche Änderungen der Marktzinssätze beeinflusst worden wäre:

Effekt in T €	31.12.2023		31.12.2022	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Marktzinssatz (Veränderung 100 Basispunkte)	-47	+47	-44	+44

## 9. Sonstige Vorräte

Als Vorräte werden im Wesentlichen Heizölbestände ausgewiesen.

## 10. Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte

Vermögenswerte und Schulden die nicht als Finanzinstrument einzustufen sind, werden separat innerhalb der nicht finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ausgewiesen. Diese Bilanzpositionen beinhalten erhaltene und geleistete Anzahlungen, aktive und passive Rechnungsabgrenzungsposten sowie Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage von Wohneigentümergeinschaften. Die sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	(angepasst)	
	2023	2022
Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage von Wohneigentümergeinschaften	6.485	5.566
Geleistete Anzahlungen für Neuanteile an Gemeinschaftsunternehmen	0	4.048
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1.056	1.767
Geleistete Anzahlungen	3	49
<b>Summe nicht finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>7.544</b>	<b>11.430</b>
<b>Langfristig</b>	<b>262</b>	<b>333</b>
<b>Kurzfristig</b>	<b>7.282</b>	<b>11.097</b>

## 11. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel von 109.782 T € (Vorjahr: 176.614 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.

## 12. 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 2023 84.458 T € (Vorjahr: 84.458 T €), ist voll eingezahlt und im Handelsregister eingetragen. Die Gewobag hält zwei vinkulierte Namensaktien der eigenen Gesellschaft im Gesamtnennwert von 2.793 T € (Vorjahr: 2.793 T €). Das Land Berlin hält die übrigen fünf vinkulierten Namensaktien im Gesamtwert von 81.665 T € (Vorjahr: 81.665 T €).

### Kapitalrücklage

Im aktuellen Berichtsjahr erhöhte sich die Kapitalrücklage auf 65.646 T € (Vorjahr: 53.097 T €). Die Veränderung resultiert aus der Einbringung von zwei Grundstücken durch den Gesellschafter Land Berlin mit einem Verkehrswert von insgesamt 12.549 T €. Die Einbringung erfolgte auf dem Wege gesellschaftlicher Einbringung ohne Gegenleistung. Die Bewertung der Einbringungsgrundstücke zum 31. Dezember 2023 hat einen Fair Value von 13.580 T € ergeben. Der Bewertungsgewinn wird innerhalb des Ergebnisses aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

### Sonstiges Ergebnis und Gewinnrücklagen

Das sonstige Ergebnis betrifft die versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste aus den Pensionsverpflichtungen und die Gewinne/Verluste aus der Neubewertung des Planvermögens sowie die darauf entfallenden latenten Steuern. Die Summe der im sonstigen Ergebnis im Geschäftsjahr 2023 erfassten Beträge (ohne künftige Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung) in Höhe von -2.284 T € (Vorjahr: +10.001 T €) wurde innerhalb des Eigenkapitals vom sonstigen Ergebnis in die Gewinnrücklagen übertragen.

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 42.229 T € und ist nach Maßgabe des § 150 Abs. 2 AktG in Verbindung mit den Satzungsbestimmungen der Gewobag voll eingezahlt.

Das in den Gewinnrücklagen enthaltene kumulierte Periodenergebnis umfasst neben dem Konzernergebnis der Gewobag den Ergebnisvortrag. Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 30. März 2023 wurde der Bilanzgewinn der Muttergesellschaft Gewobag AG des Geschäftsjahres 2022 (93.752 T €) auf neue Rechnung vorgetragen.

## 13. Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile (Minderheitsanteile) von 172.290 T € (Vorjahr: 173.309 T €) werden in der Konzernbilanz innerhalb des Eigenkapitals gesondert ausgewiesen und beinhalten den auf Minderheitsgesellschafter entfallenden Anteil am Konzernergebnis des Geschäftsjahres.

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 beträgt der auf die BERLETAS entfallende nicht beherrschende Anteil am Konzerneigenkapital der Gewobag 167.818 T € (Vorjahr: 168.817 T €) und der Anteil von Minderheitsgesellschaftern von Gemeinschaftsunternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft 4.472 T € (Vorjahr: 4.492 T €).

Die Gewobag wendet bei der Bilanzierung der Anteile an der BERLETAS (siehe Kapitel D.4 Anteile an assoziierten Unternehmen) die Look-Through-Methode an. Der nicht beherrschende Anteil entfallend auf die BERLETAS repräsentiert den auf die Stiftung Berliner Leben (externe Dritte und Gesellschafterin der BERLETAS mit einem Anteil von 51,52 Prozent) entfallenden Anteil am IFRS-Eigenkapital der BERLETAS. Bei der BERLETAS handelt es sich um eine rein beteiligungshaltende Gesellschaft. Die Gewobag hält über die BERLETAS mittelbar Anteile an den vollkonsolidierten Tochtergesellschaften Gewobag WB und Gewobag PB. Es handelt sich daher bei den im IFRS-Konzerneigenkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteilen entfallend auf die BERLETAS um die Minderheitenanteile an der Gewobag WB (9,94 Prozent) und an der Gewobag PB (1,10 Prozent), deren Abschlussstruktur zum 31. Dezember 2023 im Folgenden dargestellt ist:

Angaben in Mio. €	2023		2022	
	Gewobag WB	Gewobag PB	Gewobag WB	Gewobag PB
Anlageimmobilien	2.699	2.463	2.788	2.377
Anteile (98,9 %) an Gewobag PB	229	0	229	0
Konzernforderungen	37	0	15	17
Übrige Aktiva	36	30	89	20
Liquide Mittel	8	17	5	8
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.009</b>	<b>2.510</b>	<b>3.126</b>	<b>2.423</b>
Eigenkapital	1.870	1.543	1.982	1.424
Passive latente Steuern	468	627	518	617
Pensionsrückstellungen	15	0	15	0
Darlehensverbindlichkeiten	318	294	313	310
Konzernverbindlichkeiten	308	36	268	62
Übrige Passiva	30	10	29	10
<b>Summe Passiva</b>	<b>3.009</b>	<b>2.510</b>	<b>3.126</b>	<b>2.423</b>

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.

## 14. 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 €	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.182.191	2.174.698
Schuldscheindarlehen/Namensschuldverschreibungen	2.034.840	2.039.162
Verbindlichkeiten Europäische Investitionsbank (EIB)	371.822	382.296
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.297	16.990
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.605.149</b>	<b>4.613.147</b>
<b>Langfristig</b>	<b>4.181.173</b>	<b>4.099.724</b>
<b>Kurzfristig</b>	<b>423.976</b>	<b>513.422</b>

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 100 Prozent (Vorjahr: rund 99 Prozent) festverzinslich. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,57 Prozent (Vorjahr: 1,37 Prozent).

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Fälligkeitsstruktur auf:

Angaben in T €	31.12.2023	31.12.2022
Bis zu 1 Jahr	423.976	513.422
1 bis 5 Jahre	795.812	672.345
Über 5 Jahre	3.385.361	3.427.379
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.605.149</b>	<b>4.613.147</b>

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 unwahrscheinlich.

Die zukünftigen Prolongationsvolumina (Restschuldbeträge am Ende der Zinsbindungsfrist) für die Verbindlichkeiten, bei denen Zinsbindungsfristen (bis maximal 2043) vereinbart sind, stellen sich wie folgt dar:

Angaben in T €	2024	2025	2026	2027	2028	> 2029
2023	423.976	11.385	226.771	607.914	191.010	2.141.224
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>&gt; 2028</b>
2022	513.422	62.965	81.792	226.771	605.036	1.877.931

Die Verbindlichkeiten sind in Höhe von 1.666,5 Mio. € (Vorjahr: 1.523,2 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 zum 31. Dezember 2023 auf:

in T €		2024			
	Nominalverpflichtung 31.12.2023	Zins & Verwaltungs- kostenbeitrag	Laufende Tilgung	Rück- zahlung	Summe
Festverzinsliche Darlehen	2.395.740	36.932	49.710	325.593	<b>412.235</b>
Aufwendungsdarlehen	166.747	1.286	1.459	0	<b>2.745</b>
Schuldscheindarlehen (festverzinslich)	2.039.167	37.324	1.667	28.500	<b>67.490</b>
Übrige	3.495	0	153	0	<b>153</b>
<b>Summe</b>	<b>4.605.149</b>	<b>75.541</b>	<b>52.990</b>	<b>354.093</b>	<b>482.624</b>

in T €		2025–2027			
		Zins & Verwaltungs- kostenbeitrag	Laufende Tilgung	Rück- zahlung	Summe
Festverzinsliche Darlehen		84.898	144.558	214.587	<b>444.042</b>
Aufwendungsdarlehen		12.231	7.395	4.868	<b>24.494</b>
Schuldscheindarlehen (festverzinslich)		109.677	5.000	196.500	<b>311.177</b>
Übrige		0	460	0	<b>460</b>
<b>Summe</b>		<b>206.806</b>	<b>157.413</b>	<b>415.955</b>	<b>780.173</b>

in T €		> 2027			
	Zins & Verwaltungs- kostenbeitrag	Laufende Tilgung	Rück- zahlung	Summe	Summe der Zahlungen
Festverzinsliche Darlehen	109.856	274.393	1.386.901	<b>1.812.052</b>	2.668.330
Aufwendungsdarlehen	33.479	23.354	129.671	<b>186.504</b>	213.743
Schuldscheindarlehen (festverzinslich)	192.773	10.000	1.797.500	<b>2.000.273</b>	2.378.940
Übrige	0	920	1.961	<b>2.881</b>	3.495
<b>Summe</b>	<b>336.108</b>	<b>308.668</b>	<b>3.316.032</b>	<b>4.001.710</b>	<b>5.264.507</b>

Die Zeitpunkte der Rückzahlung werden nach der Darlehenslaufzeit bestimmt, die länger sein kann als die Zinsbindungsfrist. Die dem Geschäftsjahr 2024 zugeordneten Rückzahlungen beinhalten auch Darlehen ohne bestimmte Laufzeit und Zwischenfinanzierungen. Die Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge sind zur Komplexitätsreduktion bis maximal 2033 ermittelt, auch auf Grundlage des gemäß § 489 BGB nach 10 Jahren bestehenden Sonderkündigungsrechts.

Im Vorjahr wiesen die Nominalverpflichtungen aus den Finanzverbindlichkeiten (Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungen), ohne die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern und abgegrenzte Zinsen, folgende undiskontierte Fälligkeitsstrukturen der Zahlungsströme zum 31. Dezember 2022 auf:

in T €		2023			
	Nominalverpflichtung 31.12.2022	Zins & Verwaltungs- kostenbeitrag	Laufende Tilgung	Rück- zahlung	Summe
Festverzinsliche Darlehen	2.367.803	28.041	51.963	433.760	<b>513.764</b>
Variable Darlehen (inkl. variabel verzinster SSD)	26.588	170	313	26.276	<b>26.758</b>
Aufwendungsdarlehen	171.274	549	675	2.525	<b>3.750</b>
Schuldscheindarlehen (festverzinslich)	2.043.833	37.369	1.667	3.000	<b>42.036</b>
Übrige	3.648	0	153	0	<b>153</b>
<b>Summe</b>	<b>4.613.147</b>	<b>66.129</b>	<b>54.771</b>	<b>465.561</b>	<b>586.461</b>

in T €		2024–2026			
		Zins & Verwaltungs- kostenbeitrag	Laufende Tilgung	Rück- zahlung	Summe
Festverzinsliche Darlehen		69.218	146.527	229.283	<b>445.028</b>
Variable Darlehen (inkl. variabel verzinster SSD)		0	0	0	<b>0</b>
Aufwendungsdarlehen		8.569	4.660	815	<b>14.043</b>
Schuldscheindarlehen (festverzinslich)		111.150	5.000	142.000	<b>258.150</b>
Übrige		0	460	0	<b>460</b>
<b>Summe</b>		<b>188.937</b>	<b>156.647</b>	<b>372.098</b>	<b>717.682</b>

in T €		> 2026				
		Zins & Verwaltungs- kostenbeitrag	Laufende Tilgung	Rück- zahlung	Summe	Summe der Zahlungen
Festverzinsliche Darlehen		85.447	282.363	1.292.571	<b>1.660.382</b>	2.619.174
Variable Darlehen (inkl. variabel verzinster SSD)		0	0	0	<b>0</b>	26.758
Aufwendungsdarlehen		32.462	19.596	145.398	<b>197.456</b>	215.250
Schuldscheindarlehen (festverzinslich)		201.026	10.000	1.882.167	<b>2.093.193</b>	2.393.379
Übrige		0	920	2.114	<b>3.035</b>	3.648
<b>Summe</b>		<b>318.936</b>	<b>312.880</b>	<b>3.322.250</b>	<b>3.954.066</b>	<b>5.258.209</b>



## 15. Unternehmensanleihen

Der Konzern ist bestrebt, seine Finanzierungsbasis laufend zu verbreitern. Zu diesem Zweck wurde im Geschäftsjahr 2021 erstmals 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 mit 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:

31.12.2023				Restlaufzeit
Angaben in T €	Buchwert	2024	2025–2027	> 2027
Unternehmensanleihe	495.482	625	501.873	0

31.12.2022				Restlaufzeit
Angaben in T €	Buchwert	2023	2024–2026	> 2026
Unternehmensanleihe	494.095	625	1.875	500.623

## 16. Leasingverhältnisse

Die Gewobag bewirtschaftet und vermietet im Eigentum befindliche Wohngebäude, die auf Erbbaurechtsgrundstücken errichtet wurden. Die Nutzungsrechte an diesen Grundstücken resultieren aus lang laufenden Erbbaurechtsverträgen, bei denen das Land Berlin Eigentümer und Erbbaurechtsgeber ist. Die aufstehenden Wohngebäude befinden sich im Eigentum der Gewobag.

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.

Mit der Stiftung Berliner Leben als Verpächterin wurde von der Gewobag ein Pachtvertrag für ein Wohn- und Geschäftshaus in der Bülowstr. 90, 10783 Berlin, abgeschlossen. Der bis zum Jahr 2039 abgeschlossene Pachtvertrag (unkündbare Festlaufzeit) dient der Realisierung des Innovationsprojekts „Bülow90“ der Gewobag. Es bestehen zwei Verlängerungsoptionen von jeweils 10 Jahren, deren Ausübung zum gegenwärtigen Zeitpunkt als nicht hinreichend sicher eingeschätzt wird. Indexmietanpassungen der Gesamtpacht sind frühestens ab dem 01.01.2025 vereinbart.

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

Angaben in T €	31.12.2023	31.12.2022
Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken (innerhalb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	23.671	36.669
<b>Nutzungsrechte an Sachanlagen</b>		
Gewerbemietverträge <sup>1</sup>	59.290	62.908
Pachtverträge	15.946	12.980
Kfz-Leasing	23	16
<b>Buchwert Nutzungsrechte<sup>1</sup></b>	<b>98.930</b>	<b>112.572</b>

<sup>1</sup> Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 Fehlerkorrekturen in den Konzernabschlüssen zum 31.12.2021 und zum 31.12.2022)

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 sind zusätzliche Nutzungsrechte für Kfz-Leasingverträge bilanziell erfasst worden. Für den mit der Stiftung Berliner Leben abgeschlossenen Pachtvertrag wurde ein Nachtrag abgeschlossen, der die Erhöhung des Pachtzinses mit Wirkung zum 1. Januar 2023 vorsieht. Die Erhöhung der Pacht führte zu einer Neubewertung der Leasingverbindlichkeiten (Lease Modification). Bei zwei Gewerbemietverträgen für Lager- und Archivräume erhöhte sich die Gewerbemiete aufgrund von Indexmietanpassungen, was ebenfalls zu einer Neubewertung der Leasingverbindlichkeit führte (Lease Reassessment). Daraus ergab sich eine Erhöhung der Leasingverbindlichkeiten, die in einer gleichwertigen Änderung der korrespondierenden Nutzungsrechte (horizontale Bewertungseinheit) resultierte.

Die folgende Tabelle zeigt die Auswirkungen der bilanzierten Leasingverhältnisse auf die Gewinn- und Verlustrechnung:

Angaben in T €	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2022	Zugänge 2023	Abschreibungen 2023	Fair-Value- Anpassung 2023	Buchwert Nutzungs- rechte 31.12.2023	Zinsauf- wendungen 2023
Erbbaurechte (IAS 40)	36.669	0	0	-12.998	23.671	-488
Gewerbemietverträge	62.908	16	-3.634	0	59.290	-1.324
Pachtverträge	12.980	3.963	-997	0	15.946	-609
Kfz-Leasing	16	26	-18	0	23	-1
<b>Summe</b>	<b>112.572</b>	<b>4.005</b>	<b>-4.649</b>	<b>-12.998</b>	<b>98.930</b>	<b>-2.422</b>

Angaben in T €	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2021	Zugänge 2022	Abschreibungen 2022	Fair-Value- Anpassung 2022	Buchwert Nutzungs- rechte 31.12.2022	Zinsauf- wendungen 2022
Erbbaurechte (IAS 40)	34.490	3.619	0	-1.441	36.669	-464
Gewerbemietverträge <sup>1</sup>	66.539	0	-3.631	0	62.908	-1.382
Pachtverträge	13.744	0	-764	0	12.980	-297
Kfz-Leasing	31	0	-15	0	16	0
<b>Summe<sup>1</sup></b>	<b>114.803</b>	<b>3.619</b>	<b>-4.410</b>	<b>-1.441</b>	<b>112.572</b>	<b>-2.143</b>

<sup>1</sup> Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 Fehlerkorrekturen in den Konzernabschlüssen zum 31.12.2021 und zum 31.12.2022)

Im Geschäftsjahr 2023 sind Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und solche über geringwertige Vermögenswerte in Höhe von 698 T € (Vorjahr: 424 T €) angefallen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Leasingkosten für Kaffeevollautomaten, Wasserspender und Multifunktionsdrucker.

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

31.12.2023		Fälligkeitsstruktur			
Angaben in T €	Buchwert	2024	2025–2027	> 2027	
Erbbaurechte (IAS 40)	26.516	643	2.003	23.871	
Gewerbemietverträge	62.190	3.230	10.014	48.946	
Pachtverträge	16.709	789	2.544	13.375	
Kfz-Leasing	24	15	9	0	
<b>Verbindlichkeiten aus Leasing</b>	<b>105.439</b>	<b>4.678</b>	<b>14.569</b>	<b>86.192</b>	

31.12.2022		Fälligkeitsstruktur			
Angaben in T €	Buchwert	2023	2024–2026	> 2026	
Erbbaurechte (IAS 40)	27.127	610	2.012	24.504	
Gewerbemietverträge <sup>1</sup>	65.341	3.164	9.848	52.329	
Pachtverträge	13.508	666	2.086	10.756	
Kfz-Leasing	16	9	6	0	
<b>Verbindlichkeiten aus Leasing<sup>1</sup></b>	<b>105.991</b>	<b>4.450</b>	<b>13.952</b>	<b>87.590</b>	

<sup>1</sup> Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 Fehlerkorrekturen in den Konzernabschlüssen zum 31.12.2021 und zum 31.12.2022)

Die Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betragen im aktuellen Berichtsjahr insgesamt 5.255 T € (Vorjahr: 4.774 T €), davon für Small Ticket Leases 698 T € (Vorjahr: 424 T €).

## 17. 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 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 LeistungsempfängerInnen mit Leistungen der Alters-, Invaliditäts-/Erwerbsminderungs- oder Hinterbliebenenversorgung. Durch die BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V., im Folgenden Unterstützungskasse der Gewobag genannt, wurde ein Planvermögen gebildet.

Die Pensionszusagen erstrecken sich auf Alters- und Invalidenpensionen (Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit im Sinne der gesetzlichen Rentenversicherung) sowie Witwen-, Witwer- und Waisenpensionen (unmittelbare Pensionszusagen). 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 PensionsempfängerInnen. Weiterhin bestehen mittelbare Pensionszusagen. Dabei handelt es sich zum einen um eine arbeitgeber-/arbeitnehmerfinanzierte beitragsorientierte Leistungszusage, bei der die eingebrachten Versorgungsbeiträge verzinslich angesammelt werden (Rahmen-Leistungsplan [RLP] 2019) und zum anderen 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 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 Indexfondsanteilen und 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.

Zum 31. Dezember 2023 ergibt sich nach Saldierung des Barwerts der mittelbaren und unmittelbaren Pensionsverpflichtungen und des Fair Value des Planvermögens ein Nettobuchwert Pensionsrückstellungen gesamt (Fehlbetrag) in Höhe von 23.395 T € (Vorjahr: 21.953 T €).

Angaben in T €	31.12.2023	31.12.2022
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen (mittelbare Zusagen)	21.604	17.708
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-17.149	-14.927
<b>Fehlbetrag der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen</b>	<b>4.454</b>	<b>2.781</b>
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen (unmittelbare Zusagen)	18.941	19.172
<b>Nettobuchwert Pensionsrückstellungen gesamt</b>	<b>23.395</b>	<b>21.953</b>

Aus den Pensionsverpflichtungen resultieren keine Risiken, die über das übliche Maß und die genannten allgemeinen Risiken hinausgehen.

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 der bestehenden 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 die auf die Gewobag entfallenden Verpflichtungen und insbesondere das Vermögen nicht verlässlich bestimmbar sind. Bei einem Austritt der Gewobag aus der VBL könnten Zahlungsansprüche seitens der VBL erwachsen. Nach derzeitiger Einschätzung tritt eine solche Verpflichtung nicht ein. Im Jahr 2023 beinhaltet der Beitrag zur VBL nur die allgemeine Umlage von 5,49 Prozent. Ein Sanierungsbeitrag wurde nicht erhoben. Die Summe des VBL-pflichtigen Entgelts betrug bei der Gewobag im Jahr 2023 3.061 T € (Vorjahr: 3.298 T €), der Beitrag insgesamt betrug 168 T € (Vorjahr: 213 T €). Die erwarteten Beitragszahlungen an die VBL werden im Geschäftsjahr 2024 voraussichtlich 0,2 Mio. € betragen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden von der Gewobag Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung von 3.683 T € (Vorjahr: 3.598 T €) geleistet. Es wurden Beiträge für versicherungsförmige Entgeltumwandlungen in Summe von 17 T € (Vorjahr: 18 T €) entfallend auf den Arbeitgeber und die ArbeitnehmerInnen geleistet. Bei den auf den Arbeitgeber entfallenden Anteil von 3 T € (Vorjahr: 4 T €) handelt es sich um Zuschüsse des Arbeitgebers.

#### a) Überleitungsrechnung für mittelbare Pensionsverpflichtungen

Die Bewertung der mittelbaren Pensionsverpflichtungen erfolgte durch externe Gutachter nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels der Projected-Unit-Credit-Methode und auf Grundlage folgender versicherungsmathematischer Annahmen:

Angaben in Bezug auf die mittelbaren Versorgungsverpflichtungen in %	31.12.2023	31.12.2022
Abzinsungsfaktor	3,45	3,90
Gehaltsdynamik	2,50	2,00
Rententrend	1,00	2,00
Inflation	n/a	n/a
Sterbetafeln	RT Heubeck 2018 G	RT Heubeck 2018 G
Fluktuationsparameter	Dr. Heubeck 2010	Dr. Heubeck 2010
Fluktuationswahrscheinlichkeiten (für alle MitarbeiterInnen bis zum 20. Dienstjahr)	300,00	300,000

Die mittelbaren Pensionsverpflichtungen wurden zum 31. Dezember 2023 mit 3,45 Prozent (Vorjahr: 3,90 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. Tarifierhöhungen und Beförderungen. Auf Basis unterschiedlicher vertraglicher Grundlagen erfolgt die Rentenanpassung mit 1,00 Prozent (Vorjahr: 2,00 Prozent). Fluktuationswahrscheinlichkeiten, Sterblichkeitsraten und Invalidisierung wurden anhand statistischer Grundlagen berechnet.

Der Barwert der mittelbaren Pensionsverpflichtungen, das Planvermögen und der Nettobuchwert der Pensionsrückstellung entwickelten sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt:

	Barwert der Verpflichtung	Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	Nettobuchwert
<b>1.1.2022</b>	<b>18.856</b>	<b>-13.974</b>	<b>4.882</b>
Laufender Dienstzeitaufwand	1.134	0	1.134
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	6.129	0	6.129
Zinsaufwand (+) / Zinsertrag (-)	263	-208	55
<b>Im Gewinn oder Verlust erfasster Gesamtbetrag</b>	<b>7.526</b>	<b>-208</b>	<b>7.318</b>
Versicherungsmathematische Gewinne (-) / Verluste (+) aus:			
Änderung der demografischen Annahmen	0	0	0
Änderung der finanziellen Annahmen	-5.206	0	-5.206
Erfahrungsbedingten Anpassungen	-3.190	0	-3.190
Neubewertung des Planvermögens	0	1.026	1.026
<b>Im sonstigen Ergebnis erfasster Gesamtbetrag</b>	<b>-8.396</b>	<b>1.026</b>	<b>-7.370</b>
Beiträge:			
Arbeitgeber	0	-1.541	-1.541
Begünstigte ArbeitnehmerInnen	0	-509	-509
Leistungszahlungen	-277	277	0
<b>31.12.2022</b>	<b>17.708</b>	<b>-14.927</b>	<b>2.781</b>
Laufender Dienstzeitaufwand	1.256	0	1.256
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	0	0	0
Zinsaufwand (+) / Zinsertrag (-)	684	-615	69
<b>Im Gewinn oder Verlust erfasster Gesamtbetrag</b>	<b>1.939</b>	<b>-615</b>	<b>1.325</b>
Versicherungsmathematische Gewinne (-) / Verluste (+) aus:			0
Änderung der demografischen Annahmen	0	0	0
Änderung der finanziellen Annahmen	1.848	0	1.848
Erfahrungsbedingten Anpassungen	548	0	548
Neubewertung des Planvermögens	0	42	42
<b>Im sonstigen Ergebnis erfasster Gesamtbetrag</b>	<b>2.396</b>	<b>42</b>	<b>2.438</b>
Beiträge:			
Arbeitgeber	0	-1.642	-1.642
Begünstigte ArbeitnehmerInnen	0	-441	-441
Leistungszahlungen	-440	433	-7
<b>31.12.2023</b>	<b>21.604</b>	<b>-17.149</b>	<b>4.454</b>

Der nachzuverrechnende Dienstzeitaufwand im Geschäftsjahr 2022 resultiert im Wesentlichen aus den neu einbezogenen Leistungen für die arbeitgeberfinanzierte Gesamtversorgungszusage, die im Jahr 2022 mit Wirkung zum 1. Januar 2023 erteilt wurde.

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste und die Neubewertungen des Planvermögens werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

Das Planvermögen setzt sich aus den folgenden Vermögensklassen zusammen:

Angaben in T €	31.12.2023	31.12.2022	Fair-Value- Hierarchie
Forderungen gegenüber Rückdeckungsversicherungen	1.093	1.084	3
Anteile an börsengehandelten Indexfonds	16.017	13.837	1
Bankguthaben	39	7	n/a
<b>Summe Zeitwerte des Planvermögens</b>	<b>17.149</b>	<b>14.927</b>	

Das Planvermögen wurde zum Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert nach am Markt beobachtbaren notierten Preisen (Stufe 1) und mit nicht am Markt beobachtbaren Inputparametern (Stufe 3) bewertet und mit den Versorgungsverpflichtungen verrechnet.

Der Aufwand aus der Aufzinsung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten Finanzaufwendungen, der Dienstzeitaufwand im Personalaufwand erfasst.

Die nachstehende Sensitivitätsanalyse in Form einer Szenarioanalyse zeigt, wie die leistungsorientierten Verpflichtungen durch mögliche Änderungen der entsprechenden Annahmen beeinflusst worden wären:

<b>Barwert der erdienten Verpflichtungen</b>	<b>31.12.2023</b>	
<b>Effekt in T €</b>	<b>Erhöhung</b>	<b>Minderung</b>
Abzinsungssatz (Veränderung 100 Basispunkte)	-2.714	3.289
Gehaltsdynamik (Veränderung 50 Basispunkte)	730	-634

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.

Die erwartete Rentenzahlung für mittelbare Pensionsverpflichtungen für das Jahr 2024 beträgt 383 T €. Die erwarteten Rentenzahlungen für mittelbare Pensionsverpflichtungen für die Jahre 2025 bis 2028 betragen in Summe 4.128 T €.

Im Geschäftsjahr 2024 werden Beitragszahlungen in Höhe von 2,1 Mio. € in das Planvermögen erwartet.

Die durchschnittliche Duration der bewerteten Pensionsbestände für mittelbare Pensionszusagen beträgt 15 Jahre bezogen auf den Pensionsbestand hinsichtlich der arbeitgeber-/arbeitnehmerfinanzierten beitragsorientierten Leistungszusage bzw. 10 Jahre bezogen auf den Pensionsbestand im Hinblick auf die arbeitgeberfinanzierte Gesamtversorgungszusage.

## **b) Überleitungsrechnung für unmittelbare Pensionsverpflichtungen**

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

<b>Angaben in %</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Abzinsungsfaktor	3,45	3,90
Gehaltsdynamik	2,50	2,00
Rententrend	2,25	2,00
Inflation	n/a	n/a
Sterbetafeln	RT Heubeck 2018 G	RT Heubeck 2018 G
Fluktuationsparameter	keine	keine

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum 31. Dezember 2023 mit 3,45 Prozent (Vorjahr: 3,90 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. Tarifierhöhungen und Beförderungen. Auf Basis unterschiedlicher vertraglicher Grundlagen erfolgt die Rentenanpassung mit 2,25 Prozent (Vorjahr: 2,00 Prozent). 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 €	31.12.2023	31.12.2022
<b>Barwert der Verpflichtung zum Periodenbeginn</b>	<b>19.172</b>	<b>24.423</b>
Gezahlte Versorgungsleistung	-1.782	-1.759
<b>Im Gewinn oder Verlust erfasster Gesamtbetrag:</b>	<b>718</b>	<b>276</b>
Laufender Dienstzeitaufwand	6	17
Zinsaufwand	712	259
<b>Im sonstigen Ergebnis erfasster Gesamtbetrag:</b>	<b>833</b>	<b>-3.768</b>
Versicherungsmathematische Gewinne (-) / Verluste (+) aus:		
Änderungen der demografischen Annahmen	0	0
Änderungen der finanziellen Annahmen	987	-4.387
Erfahrungsbedingten Anpassungen	-154	619
<b>Barwert der Verpflichtung zum Periodenende</b>	<b>18.941</b>	<b>19.172</b>

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

Die wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen zur Ermittlung der Pensionsverpflichtungen sind der Abzinsungsfaktor, die erwartete Rentenanpassung und der Gehaltstrend zum Jahresende. Die nachstehende Sensitivitätsanalyse in Form einer Szenarioanalyse zeigt, wie die leistungsorientierten Verpflichtungen durch mögliche Änderungen der entsprechenden Annahmen beeinflusst worden wären:

Barwert der erdienten Verpflichtungen	31.12.2023		31.12.2022	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Effekt in T €				
Abzinsungssatz (Veränderung 100 Basispunkte)	-1.402	1.618	-1.405	1.620
Rentenanpassung (Veränderung 50 Basispunkte)	737	-693	741	-697
Gehaltsdynamik (Veränderung 50 Basispunkte)	1	-1	2	-2

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. Die erwartete Rentenanpassung wird durch die Inflationserwartung beeinflusst.

Für das Jahr 2024 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 1.803 T €. 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 unmittelbare Pensionszusagen werden seit vielen Jahren nicht mehr gewährt.

Die durchschnittliche Duration der bewerteten Pensionsbestände für unmittelbare Pensionszusagen beträgt 10 Jahre.



## 18. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2023	31.12.2022
Prozesskosten	1.269	971
Grunderwerbsteuer für zwei Einbringungsgrundstücke	880	0
Erschließungskosten	100	100
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>2.249</b>	<b>1.071</b>
<b>Langfristig</b>	<b>1.369</b>	<b>0</b>
<b>Kurzfristig</b>	<b>880</b>	<b>1.071</b>

Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen resultiert aus der Zuführung von Rückstellungen für die Grunderwerbsteuer für zwei Einbringungsgrundstücke, die voraussichtlich im Geschäftsjahr 2024 zu zahlen ist.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Angaben in T €	1.01.2023	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Verzinsung	31.12.2023
Prozesskosten	971	-1	0	300	0	1.269
Grunderwerbsteuer für zwei Einbringungsgrundstücke	0	0	0	880	0	880
Sonstiges	100	0	0	0	0	100
<b>Summe</b>	<b>1.071</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>1.180</b>	<b>0</b>	<b>2.249</b>

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
<b>Summe</b>	<b>1.592</b>	<b>-158</b>	<b>-443</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>1.071</b>

## 19. Verbindlichkeiten und sonstige Schulden

Die Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	(angepasst)	
	31.12.2023	31.12.2022
Abgegrenzte Schulden	49.925	37.153
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten <sup>1</sup>	26.453	15.911
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern von Personengesellschaften <sup>1</sup>	23.164	23.751
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.153	18.459
Garantiedividenden an nicht beherrschende Anteilseigner	1.648	3.297
Garantiedividenden an Partner von Gemeinschaftsunternehmen <sup>1</sup>	1.030	1.017
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	112	161
Sonstige Schulden	9.515	5.626
<b>Verbindlichkeiten und sonstige Schulden<sup>1</sup></b>	<b>123.000</b>	<b>105.375</b>
<b>Langfristig</b>	<b>32.409</b>	<b>27.732</b>
<b>Kurzfristig</b>	<b>90.591</b>	<b>77.643</b>

<sup>1</sup> Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 Fehlerkorrekturen in den Konzernabschlüssen zum 31.12.2021 und zum 31.12.2022)

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 9,7 Mio. € auf 36,6 Mio. € angestiegen ist.

Zum 31. Dezember 2023 bestehen Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 26,5 Mio. € (Vorjahr: 15,9 Mio. €). Die sich zum Bilanzstichtag ergebenden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 17,9 Mio. € (Vorjahr: 17,0 Mio. €) werden innerhalb der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte ausgewiesen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden beinhalten noch nicht fällige Kaufpreiszahlungen für Asset und Share Deals in Höhe von 9 Mio. €.

Die hier dargestellten Buchwerte entsprechen den undiskontierten Zins- und Tilgungszahlungen. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen innerhalb des Folgejahres fällig.

## 20. Latente Steuern

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

Angaben in T €	31.12.2023		31.12.2022	
	Aktivisch	Passivisch	Aktivisch	Passivisch
Immobilienvermögen	0	-1.804.228	0	-1.902.235
Sachanlagen	0	-22.709	0	-22.904
Derivative Finanzinstrumente		-148.291	0	-66.966
Übrige Vermögenswerte	0	0	45	0
Finanzverbindlichkeiten	0	-1.353	0	-1.530
Unternehmensanleihen	0	-535	0	-688
Leasingverbindlichkeiten	31.639	0	31.455	0
Pensionsrückstellungen	2.700	0	2.169	0
Körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche Verlustvorträge	204.849	0	202.102	0
<b>Angesetzte latente Steuern vor Saldierung</b>	<b>239.189</b>	<b>-1.977.117</b>	<b>235.771</b>	<b>-1.994.323</b>
<b>Saldierter Bilanzansatz</b>		<b>-1.737.929</b>		<b>-1.758.552</b>

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 (Anteil im aktuellen Berichtsjahr: 8.001 T €; Anteil im Vorjahr: 8.185 T €) bzw. in den Anwendungsbereich des IFRS 16 (Anteil im aktuellen Berichtsjahr: 23.637 T €; Anteil im Vorjahr: 23.270 T €) fällt. Die passiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen bei Right-of-Use Assets entfallen auf die Bilanzposten Immobilienvermögen -7.000 T € (Vorjahr: -10.376 T €) und Sachanlagen -22.709 T € (Vorjahr: -22.904 T €).

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag auf Werthaltigkeit überprüft. Nicht angesetzte steuerliche Verlustvorträge aufgrund steuerlicher Organschaft bestehen in Höhe von 454.338 T € (Vorjahr: 455.695 T €) für Körperschaftsteuer und in Höhe von 183.167 T € (Vorjahr: 182.981 T €) für Gewerbesteuer.

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

Der Rückgang der passiven latenten Steuern für Immobilien im Geschäftsjahr 2023 resultiert hauptsächlich 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 wurden ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst. Die Veränderung der daraus entstandenen ergebnisneutral erfassten latenten Steueransprüche betrug im Geschäftsjahr 987 T € (Vorjahr: -1.137 T €). Alle übrigen Veränderungen bei den latenten Steuern wurden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Es bestehen gemäß IAS 12.15(b) nicht berücksichtigte passive temporäre Differenzen von 742,3 Mio. € (Vorjahr: 756,5 Mio. €).

Weiterhin bestehen temporäre Differenzen bei Tochterunternehmen in Höhe von 134 Mio. € (Vorjahr: 134 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 einer 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.

## 21. Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Die kurzfristigen Steuerschulden von 11.618 T € (Vorjahr: 9.414 T €) betreffen die Gewerbe- und Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag.

## 22. Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten

Vermögenswerte und Schulden die nicht als Finanzinstrument einzustufen sind, werden separat innerhalb der nicht finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ausgewiesen. Diese Bilanzpositionen beinhalten erhaltene und geleistete Anzahlungen sowie aktive und passive Rechnungsabgrenzungsposten.

Die sonstigen nicht finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	(angepasst)	
	2023	2022
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten Zuschuss Betrauungsakt Karl-Marx-Allee <sup>1</sup>	42.830	45.487
Mietvorauszahlungen	21.302	18.867
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten Zinsvorteil Förderdarlehen	12.354	0
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten erhaltene Erbbauzinszahlungen	2.806	2.867
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten erhaltene Aufwendungszuschüsse	13.601	9.986
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten Sonstiges	199	491
Erhaltene Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke	1.000	1.000
<b>Summe nicht finanzielle Verbindlichkeiten<sup>1</sup></b>	<b>94.092</b>	<b>78.699</b>
<b>Langfristig</b>	<b>68.936</b>	<b>56.095</b>
<b>Kurzfristig</b>	<b>25.157</b>	<b>22.604</b>

<sup>1</sup> Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 Fehlerkorrekturen in den Konzernabschlüssen zum 31.12.2021 und zum 31.12.2022)

Der Ertrag aus der ratierlichen Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens für erhaltene Zuschüsse wird unter den sonstigen Erlösen innerhalb der anderen Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung ausgewiesen.

# E Angaben zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

Die Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## 1. Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	(angepasst)	
	2023	2022
Mieterlöse	412.864	403.625
Erlösschmälerungen	-18.367	-19.924
Sonstiges	759	923
<b>Erlöse aus der Vermietung</b>	<b>395.256</b>	<b>384.624</b>
<b>Erlöse aus Betriebskosten</b>	<b>194.077</b>	<b>177.121</b>
<b>Summe Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>589.333</b>	<b>561.745</b>

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

Bei den Erlösschmälerungen handelt es sich um Reduzierungen der Mieterlöse, die zunächst in voller Höhe ins Soll gestellt werden. Die Kürzung der Mieterlöse entfällt auf Leerstand (2023: 10,9 Mio. €; Vorjahr: 11,5 Mio. €), auf Mietminderungen (2023: 4,4 Mio. €; Vorjahr: 4,7 Mio. €) und auf Mietverzichte (2023: 3,1 Mio. €; Vorjahr: 3,7 Mio. €).

## 2. Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

Die anderen Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	(angepasst)	
	2023	2022
Erlöse aus der Betreuungstätigkeit	2.739	2.810
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	35.921	3.883
<b>Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	<b>38.660</b>	<b>6.692</b>
Erlöse Zuschüsse <sup>1</sup>	7.524	4.413
Sonstiges	750	1.161
<b>Sonstige Erlöse<sup>1</sup></b>	<b>8.274</b>	<b>5.574</b>
<b>Summe andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung<sup>1</sup></b>	<b>46.934</b>	<b>12.266</b>

<sup>1</sup> Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 Fehlerkorrekturen in den Konzernabschlüssen zum 31.12.2021 und zum 31.12.2022)

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit entfallen auf die Fremdverwaltung von Miethäusern und Wohnungseigentümergeinschaften durch die Gewobag VB.

Die Erlöse aus Lieferungen und Leistungen entfallen überwiegend auf die Gewobag ED, die im Wesentlichen Energiedienstleistungen für den Gewobag-Konzern erbringt. Im Geschäftsjahr 2023 hat die Gewobag ED eine Entlastungszahlung auf der Grundlage des Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetzes in Höhe von 29.217 T € erhalten, die innerhalb der Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen ist.

### 3. 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 Kunden fallen. Die Erlöse aus den Betriebskosten umfassen die Kosten, die auf die MieterInnen umgelegt werden können, und enthalten keine Marge. Darüber hinaus werden in unwesentlichem Umfang Umsatzerlöse aus sonstigen Leistungen realisiert.

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

Geschäftsjahr 2023				
Angaben in T €	Immobilien- bewirtschaftung	Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	Sonstige Erlöse	Summe
<b>Erlöse gemäß IFRS 16</b>				
Mieten und Pachten	395.256	–	8.274	403.530
Betriebskosten	30.397	–	–	30.397
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>425.653</b>	<b>0</b>	<b>8.274</b>	<b>433.927</b>
<b>Erlöse gemäß IAS 40</b>				
Verkauf von Immobilien	–	–	–	–
<b>Erlöse gemäß IFRS 15</b>				
Betriebskosten (zeitraumbezogen)	163.680	–	–	163.680
Sonstige Verträge mit Kunden (zeitraumbezogen)	–	38.660	–	38.660
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>163.680</b>	<b>38.660</b>	<b>0</b>	<b>202.340</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>589.333</b>	<b>38.660</b>	<b>8.274</b>	<b>636.267</b>

Angaben in T €	Immobilien- bewirtschaftung	Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	Sonstige Erlöse	Summe
<b>Erlöse gemäß IFRS 16</b>				
Mieten und Pachten <sup>1</sup>	384.624	–	5.574	390.197
Betriebskosten	25.200	–	–	25.200
<b>Andere Umsatzerlöse<sup>1</sup></b>	<b>409.824</b>	<b>0</b>	<b>5.574</b>	<b>415.398</b>
<b>Erlöse gemäß IAS 40</b>				
Verkauf von Immobilien	–	–	–	–
<b>Erlöse gemäß IFRS 15</b>				
Betriebskosten (zeitraumbezogen)	151.921	–	–	151.921
Sonstige Verträge mit Kunden (zeitraumbezogen)	–	6.692	–	6.692
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>151.921</b>	<b>6.692</b>	<b>0</b>	<b>158.613</b>
<b>Umsatzerlöse<sup>1</sup></b>	<b>561.745</b>	<b>6.692</b>	<b>5.574</b>	<b>574.011</b>

<sup>1</sup> Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 Fehlerkorrekturen in den Konzernabschlüssen zum 31.12.2021 und zum 31.12.2022)

## 4. Aktivierte Eigenleistungen

Im aktuellen Berichtsjahr wurden Eigenleistungen im IFRS-Konzernabschluss in Höhe von 4.204 T € (Vorjahr: 8.037 T €) aktiviert. Diese entfallen vollständig auf Personal und Sachkosten, die direkt der Neubau- und Modernisierungstätigkeit zugeordnet werden können.

## 5. Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	(angepasst)	
	2023	2022
Aufwendungen aus Betriebskosten	248.331	209.266
Instandhaltungsaufwendungen	110.092	111.653
Andere Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung	10.079	8.572
<b>Aufwendungen im Zusammenhang mit der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>368.502</b>	<b>329.491</b>
<b>Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen</b>	<b>27.023</b>	<b>3.450</b>
<b>Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>11</b>	<b>9</b>
<b>Summe Materialaufwand</b>	<b>395.537</b>	<b>332.950</b>

## 6. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	(angepasst)	
	2023	2022
Löhne und Gehälter	43.035	41.127
Soziale Abgaben	8.123	7.911
Aufwendungen für Altersversorgung	1.567	7.699
<b>Personalaufwand</b>	<b>52.725</b>	<b>56.737</b>

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 3.683 T € (Vorjahr: 3.598 T €) geleistet, die innerhalb der Aufwendungen für Sozialabgaben ausgewiesen werden.

Die Aufwendungen für Altersversorgung beinhalten laufende Beitragszahlungen an die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) in Höhe von 168 T € (Vorjahr: 213 T €) sowie VBL-Beitragszahlungen für Vorjahre von 31 T € (Vorjahr: 38 T €). Die Beiträge für versicherungsförmige Entgeltumwandlungen entfallend auf den Arbeitgeber in Höhe von 3 T € (Vorjahr: 4 T €) sind hier ebenfalls erfasst.

Der sich aus der Folgebewertung der Pensionsrückstellungen ergebende Dienstzeitaufwand für mittelbare Pensionszusagen von 1.256 T € (Vorjahr: 7.263 T €) und für unmittelbare Pensionszusagen von 6 T € (Vorjahr: 17 T €) wird innerhalb der Aufwendungen für Altersversorgung ausgewiesen.

Innerhalb der Aufwendungen für Altersversorgung sind außerdem Beitragszahlungen für die Insolvenzversicherung der betrieblichen Altersversorgung sowie die Altersvorsorgebeiträge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung für die Vorstände enthalten.

## 7. Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten

Die Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	(angepasst)	
	2023	2022
Zuführung/Verbrauch von Wertberichtigungen für Mietforderungen	432	-15
Zuführung von Wertberichtigungen für erwartete Mietausfälle in der Zukunft	17	0
Zuführung/Verbrauch von Wertberichtigungen für sonstige Forderungen	0	15
Abschreibung von Mietforderungen	2.101	2.468
Abschreibung von sonstigen Forderungen	3.038	32
<b>Summe Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten</b>	<b>5.588</b>	<b>2.501</b>



Die Abschreibung von sonstigen Forderungen entfällt überwiegend auf nicht erstattete Forderungen aus Versicherungsschäden früherer Jahre.

## 8. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 27,0 Mio. € (Vorjahr: 27,5 Mio. €). Diese resultieren im Wesentlichen aus der Erstattung von Versicherungsschäden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen anteilig auf Erträge, die aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen und Zahlungseingänge für in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen und sonstige Forderungen resultieren. Dieser Anteil stellt sich wie folgt dar:

Angaben in T €	2023	2022
Auflösung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen	297	615
Erträge für in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen	383	361
Erträge für in Vorjahren abgeschriebene sonstige Forderungen	2	2
<b>Summe sonstige betriebliche Erträge entfallend auf finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>682</b>	<b>978</b>

## 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2023	(angepasst) 2022
Porto, Telekommunikation & EDV	8.337	7.267
Bürokosten	449	625
Reisekosten	404	349
Versicherungen	526	339
Gebäudekosten	2.821	2.390
Rechts- und Beratungskosten	5.806	5.568
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	986	459
Marketingkosten	1.345	1.739
Sonstige Sachkosten	1.921	1.769
<b>Sachkosten</b>	<b>22.595</b>	<b>20.506</b>
<b>Übrige Verwaltungskosten</b>	<b>6.005</b>	<b>6.708</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>28.600</b>	<b>27.214</b>

## 10. Sonstige Steuern

Der sonstige Steueraufwand resultiert überwiegend aus nicht aktivierungsfähigen Grunderwerbsteuern im Zusammenhang mit zwei vom Land Berlin unentgeltlich eingebrachten Grundstücken in Höhe von 880 T €.

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

Die als Finanzinvestition 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 2023 saldiert zu einem negativen Ergebnis von 504,2 Mio. € (Vorjahr: positives Ergebnis von 28,9 Mio. €).

## 12. Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	(angepasst)	
	2023	2022
Laufende Zinsen	78.156	72.725
Ausgleichszahlungen/Garantiedividende an nicht beherrschende Anteilseigner	310	497
Zinsaufwand Leasing	2.422	2.143
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Rückstellungen	793	1.138
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>81.681</b>	<b>76.503</b>

Der Anstieg des laufenden Zinsaufwands resultiert aus höheren Zinsaufwendungen für Darlehen (12,1 Mio. €). Gegenläufig wirkten sich niedrigere Einmaleffekte aus Vorfälligkeitsentschädigungen und Auflösungsgebühren (5,5 Mio. €) und ein höherer Ertrag aus der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen im IFRS-Konzernabschluss (1,2 Mio. €) aus.

Im aktuellen Berichtsjahr wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 5.052 T € (Vorjahr: 3.905 T €) aktiviert, die erstmals in die Anschaffungs- und Herstellungskosten von zur Bebauung bestimmten und im Bau befindlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einbezogen wurden.

## 13. Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen

Die Neubewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode führte im Geschäftsjahr 2023 zu einem Ertrag von +6.414 T € (Vorjahr: Aufwand von -1.486 T €).

## 14. Ergebnis aus Ausleihungen und sonstigen Beteiligungen

Das Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	(angepasst)	
	2023	2022
Gewinnausschüttungen von Beteiligungsunternehmen	515	93
Zinserträge aus Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	5.099	2.852
Zinserträge aus Darlehen an Dritte	1.693	820
Zeitwertänderungen von Beteiligungsunternehmen zum Fair Value	434	0
Sonstige Ergebnisse aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	6	0
<b>Ergebnis aus Ausleihungen und sonstigen Beteiligungen</b>	<b>7.747</b>	<b>3.765</b>

## 15. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten

Das Aufwertungsergebnis von 269.512 T € (Vorjahr: 7.138 T €) aus der Marktwertbewertung von Derivaten entfällt vollständig auf die Bewertung von Call-Optionen (Kaufoptionen) für den Erwerb von zusätzlichen Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen (siehe Kapitel D.5 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen).

## 16. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2023	2022
Latente Steuern <sup>1</sup>	-19.636	46.474
Laufende Ertragsteuern	-790	5.083
Aperiodische Ertragsteuern	-8	-280
<b>Ertragsteuern<sup>1</sup></b>	<b>-20.435</b>	<b>51.277</b>

<sup>1</sup> Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 Fehlerkorrekturen in den Konzernabschlüssen zum 31.12.2021 und zum 31.12.2022)

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahrs ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2023 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. €	(angepasst)	
	2023	2022
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-81</b>	<b>169</b>
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz 30,175 %)	-25	51
Effekte aus Nutzung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung	-6	-8
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge	3	0
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen bzw. Kürzungen	3	1
Steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	1	1
Sonstige Effekte	3	7
<b>Effektiver Steueraufwand</b>	<b>-20</b>	<b>51</b>
<b>Effektiver Steuersatz</b>	<b>25,1%</b>	<b>30,3%</b>

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.

## F Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

Der Cashflow aus gezahlten Zinsen ist dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zugeordnet. Der Cashflow aus erhaltenen Zinsen aus Ausleihungen ist dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zugeordnet.

Die flüssigen Mittel des Konzerns umfassen zum 31. Dezember 2023 109,8 Mio. € (Vorjahr: 176,6 Mio. €).

Angaben in Mio. € 31.12.2023	Anfangs- bestand	Zahlungs- wirksame Änderungen	Änderungen des Zeitwerts	Sonstige zahlungs- unwirksame Änderungen	Endbestand
Finanzverbindlichkeiten	4.613,1	-67,4	-	59,5	4.605,1
Unternehmensanleihen	494,1	-0,6	-	2	495,5
Leasingverbindlichkeiten	106	-4,5	-	4	105,4
Ausgleichszahlungen/Garantiedividenden an nicht beherrschende Anteilseigner	3,6	-2	-	-	1,6

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

Angaben in Mio. € 31.12.2022	Anfangs- bestand	Zahlungs- wirksame Änderungen	Änderungen des Zeitwerts	Sonstige zahlungs- unwirksame Änderungen	Endbestand
Finanzverbindlichkeiten	4.555,5	-14,8	-	72,5	4.613,1
Unternehmensanleihen	492,7	-0,6	-	2,0	494,1
Leasingverbindlichkeiten <sup>1</sup>	106,7	-4,3	-	3,6	106,0
Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	26,1	-5,8	-20,4	-	-
Ausgleichszahlungen/Garantiedividenden an nicht beherrschende Anteilseigner	5,5	-1,9	-	-	3,6

<sup>1</sup> Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 Fehlerkorrekturen in den Konzernabschlüssen zum 31.12.2021 und zum 31.12.2022)

Für die vollständig im Geschäftsjahr 2022 abgelösten Zinsswaps wurden Auflösungsgebühren von 3.922 T € und Zinszahlungen von 1.852 T € geleistet, die in den Finanzaufwendungen ausgewiesen sind.

## G Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Die Gewobag ist nur in einem Segment, dem Segment Wohnen, tätig. Sie generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte in Berlin. Im Geschäftsjahr 2023 hat die Gewobag mit keinem Kunden Umsätze von mehr als 10 Prozent der berichteten Gesamtumsätze erzielt. Über die in IFRS 8 geforderten Mindestangaben hinaus werden nachstehend die wesentlichen Steuerungsgrößen des Unternehmens erläutert und dargestellt. Diese entsprechen dem Management- und Reportingsystem, das die Gewobag für die Unternehmenssteuerung verwendet. Die interne Berichterstattung der Gewobag weicht von den Zahlen der IFRS-Rechnungslegung ab. Die Gewobag fokussiert ihre interne Berichterstattung insbesondere auf wohnungswirtschaftliche Kennzahlen wie Miethöhe, Leerstand, Fluktuation und Instandhaltung und den bedeutsamsten Leistungsindikator EBITDA sowie das Jahresergebnis. Die Investitionstätigkeit des Konzerns wird über den Verschuldungsgrad (Loan-to-Value, LTV) auf Basis von IFRS-Zahlen gesteuert. Der Zinsdeckungsgrad (Interest Service Cover Ratio, ISCR) dient ebenfalls als zentrale Steuerungsgröße des Konzerns.

# H Sonstige Angaben

## 1. Finanzrisikomanagement

### Grundsätze des Risikomanagements

Das vom Gewobag-Konzern festgelegte und in allen Konzerneinheiten implementierte Risiko- und Compliance-Management-System (RCMS) ist Bestandteil des Planungs- und Kontrollsystems, das die branchen- 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 Practices), 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 Entscheidungsträger 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 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.

### 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 drei Kreditinstituten bestehen eingeräumte Kreditrahmen von insgesamt 110 Mio. €. Diese sind 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 per 31. Dezember 2023 in Höhe von 8,4 Mio. € in Anspruch genommen ist. Ein weiterer Bürgschaftsrahmen bei einem anderen Kreditinstitut in Höhe von 50 Mio. € ist per 31. Dezember 2023 in Höhe von 26,7 Mio. € in Anspruch genommen.

Der bestehende Kreditrahmenvertrag mit einem Kreditinstitut über eine revolvingende Kreditlinie über 200 Mio. € hat eine Laufzeit bis Ende 2024 und ist aktuell nicht in Anspruch genommen. Zusätzlich wurde ein Ende 2021 aufgenommenen 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 2023 ist der Geldhandel nicht 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 2023 gab es eine Inanspruchnahme von 90 Mio. €.

#### Marktrisiko

Aufgrund des branchenüblich hohen Fremdkapitalanteils ist der Gewobag-Konzern dem Marktrisiko ausgesetzt, dass sich die künftigen Zahlungsströme der Finanzinstrumente aufgrund von Schwankungen der Marktzinssätze verändern.

#### Zins- und Fremdwährungsrisiko

Die Darlehensverbindlichkeiten der Gewobag sind zum 31. Dezember 2023 vollständig festverzinslich (Vorjahr: 99,5 Prozent). Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,57 Prozent (Vorjahr: 1,37 Prozent). Steigende Zinsen wirken sich aufgrund der Festzinsvereinbarung kurzfristig nicht auf das Kreditportfolio der Gewobag aus. Das veränderte Marktzinsniveau und der steigende Finanzierungsmittelbedarf wird mittel- und langfristig die Finanzierungskosten des Konzerns erhöhen.

Zinsänderungen stellen aufgrund des hohen Fremdmittelvolumens ein Risiko von besonderer Bedeutung dar. Die Inflationsraten sind weiterhin erhöht und der EZB-Leitzins liegt weiterhin bei 4,5 Prozent. Trotz der unter dem Punkt Finanzrisiken beschriebenen umfassenden Risikosteuerungsmaßnahmen kann dies für Prolongationen und Neukredite je nach Finanzierungsart zu Mehraufwänden führen. Entsprechend wurden im Wirtschaftsplan 2024 ff. höhere Zinssätze berücksichtigt. Der Erwartungswert für die Jahre 2024 bis 2025 liegt bei 3,6 Mio. €.

#### 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 im Hinblick auf Forderungen gegen MieterInnen und werden durch die Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert sowie durch Mietkautionen (Bestand am 31. Dezember 2023: 68,0 Mio. €; Vorjahr 65,0 Mio. €) abgesichert. Im operativen Geschäft werden die damit verbundenen Ausfallrisiken anhand der Altersstruktur der Forderungen überwacht und durch Einzelwertberichtigungen korrigiert. Zum Bilanzstichtag wurden auf überfällige 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. Die Ermittlung der erwarteten Kreditverluste bei Mietforderungen erfolgt auf Basis historischer Ausfallraten (Mietrückstandsquote und Abschreibungsquote), adjustiert um zukunftsbezogene Erwartungen (BIP-Prognose für die Bundesrepublik Deutschland kombiniert mit Prognosen über die Beschäftigungsentwicklung in Berlin). Für die übrigen Forderungskategorien ergibt sich zum Bilanzstichtag kein Wertberichtigungsbedarf für erwartete Kreditverluste.

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

## Rating

Der Konzern hat die Ratingagenturen Moody's und S&P (seit 2015) beauftragt, den Konzern jährlich zu bewerten. Zum 31. Dezember 2023 wird die Gewobag von Moody's mit einem Rating von A1 und von S&P mit A beurteilt.

## 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 Service Ratio gemessen und laufend überwacht. Die in den Darlehensverträgen vereinbarten Financial Covenants wurden im Geschäftsjahr und im Vorjahr eingehalten.

Bei der Berechnung der Finanzkennzahl Loan-to-Value (LTV) Ratio wurden die Anzahlungen für Immobilienprojektgesellschaften in Form von Ausleihungen sowie die gehaltenen Anteile an diesen Gesellschaften (Einstufung als Gemeinschaftsunternehmen) bei der Berechnung des Immobilienvermögens berücksichtigt, da die Gewobag die Finanzierung der Projektgesellschaften übernimmt. Die Ausleihungen sind grundpfandrechlich besichert. Bei einer Aufstockung der Anteile der Gewobag an diesen Projektgesellschaften werden die Ausleihungen und Anteile an den Gemeinschaftsunternehmen im Wesentlichen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) getauscht. Bei der Berechnung der Finanzkennzahl Interest Coverage Service Ratio wurden die Zinserträge aus Ausleihungen an die Projektgesellschaften (ausgewiesen im Ergebnis aus Ausleihungen und sonstigen Beteiligungen) vom Zinsaufwand abgezogen, da diese einen durchlaufenden Posten für den Konzern darstellen.

	(angepasst)	
Angaben in T €	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital <sup>1</sup>	6.326.340	6.376.107
/ Bilanzsumme <sup>1</sup>	13.524.693	13.564.404
<b>Eigenkapitalquote<sup>1</sup></b>	<b>46,8 %</b>	<b>47,0 %</b>
Finanzverbindlichkeiten	4.605.149	4.613.147
Unternehmensanleihen	495.482	494.095
Flüssige Mittel	-109.782	-176.614
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.990.849</b>	<b>4.930.628</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	12.341.435	12.520.997
Abzüglich des Fair Values für Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken	-23.671	-36.669
Zuzüglich Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	35.982	37.487
Zuzüglich Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	247.117	326.313
Zuzüglich Ausleihungen an Partner von Gemeinschaftsunternehmen	88.857	87.187
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>12.689.720</b>	<b>12.935.315</b>
<b>Loan-to-Value Ratio</b>	<b>39,3 %</b>	<b>38,1 %</b>
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Zu- und Abschreibungen (EBITDA) <sup>1/2</sup>	231.097	215.444
/ Zinsaufwendungen <sup>3/4/5</sup>	73.057	62.815
<b>Interest Coverage Service Ratio</b>	<b>3,2</b>	<b>3,4</b>

<sup>1</sup> Anpassung der Vorjahresangabe (siehe Kapitel A.5 Fehlerkorrekturen in den Konzernabschlüssen zum 31.12.2021 und zum 31.12.2022)

<sup>2</sup> EBITDA ohne Erstattung der Grunderwerbsteuer für Erwerb von Einzelgesellschaften der ADO Properties S.A.

<sup>3</sup> Bereinigt um Verwarentgelte (Strafzinsen auf Guthaben), Bereitstellungszinsen, Vorfälligkeitsentschädigungen und Auflösungsgebühren für Zinsswaps

<sup>4</sup> Inklusive Ertrag von 5.052 T € für im Geschäftsjahr 2023 aktivierte Fremdkapitalzinsen (Vorjahr: 3.905 T €)

<sup>5</sup> Inklusive Zinserträge aus Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen von 5.099 T € (Vorjahr: 2.852 T €)



## 2. Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert, wenn ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Verrechnung besteht und ein Ausgleich auf Nettobasis beabsichtigt ist.

In der Konzernbilanz wurden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen auf Objektebene saldiert.

Die sich aus der Saldierung zum 31. Dezember 2023 ergebenden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 17,9 Mio. € (Vorjahr: 17,0 Mio. €) sind innerhalb der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte ausgewiesen und die sich ergebenden Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 26,5 Mio. € (Vorjahr: 15,9 Mio. €) sind innerhalb der kurzfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden ausgewiesen. Da die Saldierung im Vorjahr auf Konzernebene erfolgte, wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst (siehe Kapitel A.5 Fehlerkorrekturen in den Konzernabschlüssen zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2022).

## 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:

31.12.2023

Angaben in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Fair-Value- Hierarchie- Stufe	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Summe Bilanz- posten
			Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Derivative Finanzinstrumente (Call-Optionen)	FVTPL	3	–	–	491,4	–	491,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	1	–	–	8,4	–	8,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	AC	3	405,8	369,2	–	–	405,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	AC	n/a	109,8	109,8	–	–	109,8
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>			<b>515,6</b>	<b>479,0</b>	<b>499,8</b>	–	<b>1.015,4</b>
Finanzverbindlichkeiten	AC	3	4.605,1	4.111,6	–	–	4.605,1
Unternehmensanleihen	AC	1	495,5	444,9	–	–	495,5
Verbindlichkeiten aus Leasing	n/a	n/a	–	–	–	105,4	105,4
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	AC	3	99,8	99,8	–	–	99,8
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	FVOCI	2	23,2	23,2	–	–	23,2
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>			<b>5.223,6</b>	<b>4.679,5</b>	–	<b>105,4</b>	<b>5.329,1</b>

AAC – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)

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

FVOCI – Fair Value through Other Comprehensive Income

**31.12.2022 (angepasst)**

Angaben in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Fair-Value- Hierarchie- Stufe	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Summe Bilanz- posten
			Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Derivative Finanzinstrumente (Call-Optionen)	FVTPL	3	–	–	221,9	–	221,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	1	–	–	6,4	–	6,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	AC	3	469,0	380,7	–	–	469,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	AC	n/a	176,6	176,6	–	–	176,6
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>			<b>645,6</b>	<b>557,4</b>	<b>228,4</b>	<b>–</b>	<b>874,0</b>
Finanzverbindlichkeiten	AC	3	4.613,1	4.202,2	–	–	4.613,1
Unternehmensanleihen	AC	1	494,1	414,7	–	–	494,1
Verbindlichkeiten aus Leasing	n/a	n/a	–	–	–	106	106,0
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	AC	3	81,6	81,6	–	–	81,6
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	FVOCI	2	23,8	23,8			23,8
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>			<b>5.212,6</b>	<b>4.722,3</b>	<b>–</b>	<b>106</b>	<b>5.318,6</b>

AC – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)

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

FVOCI – Fair Value through Other Comprehensive Income

Die flüssigen Mittel haben überwiegend kurze Restlaufzeiten, daher entsprechen deren Buchwerte zum Abschlussstichtag näherungsweise dem 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 Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte erfolgt mittels eines Discounted-Cashflow-Modells. Wesentliche Inputfaktoren sind die risikofreie Zinskurve sowie ein spezifischer Credit Spread. Der Credit Spread ist nicht direkt beobachtbar, sodass die betreffenden Instrumente der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet werden.

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 zu Zwecken der Bewertung oder der erläuternden Anhangangabe erfolgte grundsätzlich auf Basis der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie. Die Ermittlung des Zeitwerts der Unternehmensanleihe erfolgte anhand der Marktnotierung der Anleihe (Stufe 1 der Fair-Value-Hierarchie).

Die Nettoergebnisse je Bewertungskategorie gliedern sich wie folgt:

Angaben in Mio. € 31.12.2023	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Aus Folgebewertungen						Netto- ergebnis
		Aus Zinsen	Aus Gewinnaus- schüttungen	Zum Fair Value	Wert- berich- tigung	Wert- aufholung	Aus Abgang	
Finanzielle Vermögenswerte (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)	AC	7,3	0,0	0,0	-0,4	0,7	-5,1	2,4
Finanzielle Vermögenswerte (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	FVTPL	0,0	0,5	269,9	0,0	0,0	0,0	270,5
Finanzielle Verbindlichkeiten (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)	AC	-78,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-78,9
<b>Summe</b>		<b>-71,7</b>	<b>0,5</b>	<b>269,9</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,7</b>	<b>-5,1</b>	<b>193,9</b>

AC – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)

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

Angaben in Mio. € 31.12.2022	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Aus Folgebewertungen						Netto- ergebnis
		Aus Zinsen	Aus Gewinnaus- schüttungen	Zum Fair Value	Wert- berich- tigung	Wert- aufholung	Aus Abgang	
Finanzielle Vermögenswerte (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)	AC	4,3	0,0	0,0	0,0	1,0	-2,5	2,8
Finanzielle Vermögenswerte (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	FVTPL	0,0	0,1	7,1	0,0	0,0	0,0	7,2
Finanzielle Verbindlichkeiten (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)	AC	-73,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-73,0
<b>Summe</b>		<b>-68,7</b>	<b>0,1</b>	<b>7,1</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>-2,5</b>	<b>-63,0</b>

AC – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)

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

# I Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

## 1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für das Beteiligungsunternehmen GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin, besteht eine unbeschränkte Haftung für deren Verpflichtungen. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft wird keine Inanspruchnahme erwartet.

Es bestehen Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten von 341,4 T € (Vorjahr: 327,6 T €) für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke.

Es bestehen für Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 661,5 Mio. € (Vorjahr: 52,8 Mio. €) und finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen mit Dritten von 67,5 Mio. € (Vorjahr: 67,7 Mio. €).

Für diverse Projektentwicklungen bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 2.150,3 Mio. € (Vorjahr: 1.651 Mio. €).

In Bezug auf finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen wird auf das Kapitel D.16 Leasingverhältnisse verwiesen.

## 2. ArbeitnehmerInnen

Im Gewobag-Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 723 MitarbeiterInnen (Vorjahr: 740 MitarbeiterInnen) beschäftigt:

MitarbeiterInnen Gewobag-Konzern	31.12.2023	31.12.2022
<b>Gesamt am 31.12.</b>	<b>716</b>	<b>745</b>
Davon Angestellte	651	671
Davon ruhend (Elternzeit und EU-Rente)	13	22
Davon Auszubildende/PraktikantInnen	27	27
<b>Personaldurchschnitt im Geschäftsjahr</b>	<b>723</b>	<b>740</b>

## 3. Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Das innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasste Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt auf Konzernebene für das Geschäftsjahr 620 T € (Vorjahr: 292 T €). Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen 620 T € (Vorjahr: 222 T €).

## 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, assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen sind als nahestehende Unternehmen zu betrachten.

Die vertraglichen Beziehungen zu den in Kapitel D.5 genannten Gemeinschaftsunternehmen bestanden zum 31. Dezember 2023 zwischen der Gewobag AG (Darlehensgeberin) und den Gemeinschaftsunternehmen (Immobilienprojektgesellschaften) in Form von Darlehen von insgesamt 247,1 Mio. € (Vorjahr: 326,3 Mio. €). In der Regel wurden Zinssätze von 1 Prozent vereinbart. Es handelt sich um vollständig grundpfandrechtlich besicherte endfällige Darlehen mit Laufzeiten, die zwischen 2025 und 2036 enden. Die aus diesen Darlehen generierten Zinserträge in Höhe von 5.099 T € (Vorjahr: 2.852 T €) sind innerhalb des Ergebnisses aus Ausleihungen und sonstigen Beteiligungen ausgewiesen. Darüber hinaus fanden im aktuellen Berichtsjahr keine weiteren Transaktionen statt. Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend bereits in den Vorjahren vereinbart.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden vertraglich garantierte Ausgleichszahlungen von insgesamt 3,2 Mio. € durch die Tochterunternehmen Gewobag WB bzw. Gewobag PB an die BERLETAS als assoziiertes Unternehmen des Gewobag-Konzerns geleistet. Diese Ausgleichszahlungen werden auf der Grundlage von im Geschäftsjahr 2020 zwischen der Gewobag AG (Muttergesellschaft) und der Gewobag WB (Tochtergesellschaft) bzw. zwischen der Gewobag WB und der Gewobag PB auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen geleistet. Die in diesen Verträgen garantierte jährliche Ausgleichszahlung ist fix ohne Indexanpassungen vereinbart, innerhalb des Geschäftsjahres fällig und an die Laufzeit der Ergebnisabführungsverträge geknüpft. Es bestehen weiterhin Forderungen der Gewobag AG gegenüber der BERLETAS aus noch nicht ausgeschütteten Gewinnen in Höhe von 1,1 Mio. € (siehe Kapitel D.4 Anteile an assoziierten Unternehmen).

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

- a. Den Erwerb von Grundstücken im Rahmen bezirklicher Vorkaufsrechte des Landes Berlin. Im Geschäftsjahr 2023 wurden in diesem Zusammenhang keine Grundstücke erworben.
- b. Die Einbringung von zwei Grundstücken mit Nutzen-/Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2023.
- c. Mietverträge (Gewobag als Leasinggeber) an das Land Berlin bzw. an Berliner Bezirke. Die Jahresnettokaltemiete aller in diesem Zusammenhang bestehenden Mietverträge beträgt in Summe 6,1 Mio. € (Vorjahr: 7,9 Mio. €).
- d. Die Vereinbarung und Entgegennahme von Zuschüssen. Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Zuschüsse vereinnahmt (Vorjahr: 1,8 Mio. €). 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. Der für die Restlaufzeit des Betrauungsakts verbleibende Zuschuss in Höhe 45.487 T € wurde im IFRS-Konzernabschluss im Rahmen einer Fehlerkorrektur als passiver Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt (siehe Kapitel A.5 Fehlerkorrekturen in den Konzernabschlüssen zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2022).
- 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.

- f. Das mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 1. November 2022 ausgesprochenen Kündigungsmoratorium und Mietenstopp bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und den entsprechenden Beschluss der Hauptversammlung zur Vornahme dieser Geschäftsführungsmaßnahme vom 21. Dezember 2022. Der gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 21. Dezember 2022 umzusetzende Mietenstopp im Zeitraum vom 1. November 2022 bis zum 31. Dezember 2023 führt konzernweit voraussichtlich zu Einnahmeausfällen von 1,2 Mio. €. Bis Ende 2023 wurden die Quartale 1 bis 3 zahlungswirksam ausgeglichen. Für das Quartal 4 wurde gegenüber dem Land Berlin eine Forderung eingestellt.
- 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.
- h. Es bestehen insgesamt 162 zinsbegünstigte grundpfandrechtlich besicherte Förderdarlehen gegenüber der landeseigenen Investitionsbank Berlin (IBB) mit einer Restschuld per 31.12.2023 von insgesamt 521,6 Mio. €. Aufgrund der großen Anzahl an Förderdarlehen variieren die vereinbarten Zinssätze zwischen 0 und 5 Prozent ebenso wie die Darlehensarten und die Laufzeiten der Förderdarlehen (Endzeitpunkte zwischen 2024 bis 2078).
- i. Die nach IFRS 16 bilanzierten Erbbaurechtsverträge (Gewobag ist Leasingnehmer) befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Für die sich aus diesen Verträgen ergebenden Leasingverbindlichkeiten wird auf das Kapitel D.16 Leasingverhältnisse verwiesen.

Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend bereits in den Vorjahren vereinbart.

## 5. Mitglieder des Vorstands der Gewobag (Muttergesellschaft)

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

Für Bezüge und Nebenleistung des Vorstands wurden im Geschäftsjahr folgende Aufwendungen erfasst:

Angaben für 2023 in T €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	203	203
Sonderzahlungen für das Jahr 2023 (Tantieme)	77	76
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	39	39
Geldwerte Vorteile	5	11
<b>Bezüge</b>	<b>323</b>	<b>329</b>
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	5	5
<b>Gesamt</b>	<b>328</b>	<b>334</b>
Davon kurzfristige fällige Leistungen	290	295
Davon Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	39	39

Für Bezüge und Nebenleistung des Vorstands wurden im Geschäftsjahr folgende Aufwendungen erfasst:

Angaben für 2022 in T €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	185	185
Sonderzahlungen für das Jahr 2022 (Tantieme)	70	70
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	36	36
Geldwerte Vorteile	5	11
<b>Bezüge</b>	<b>295</b>	<b>302</b>
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	5	5
<b>Gesamt</b>	<b>300</b>	<b>307</b>
Davon kurzfristige fällige Leistungen	265	271
Davon Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	36	36

### Beschreibung der Vorstandsvergütung

Die Vorstandsvergütung setzt sich zusammen aus einem fest vereinbarten Jahresfestgehalt, einer Tantieme (variabler Anteil), einem geldwerten Vorteil für die Dienstwagennutzung sowie Beiträgen für die Altersversorgung an die BuBI Gruppenversorgungskasse e. V. (Unterstützungskasse der Gewobag) und die Deutsche Rentenversicherung in Höhe des Mindestbeitrages zur freiwilligen Rentenversicherung. Weiterhin werden Zuschüsse zur gesetzlichen oder privaten Kranken- und Pflegeversicherung des Vorstandsmitglieds (begrenzt auf den Höchstbetrag für den Beitragszuschuss zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung) gezahlt.

Die Auszahlung der Tantieme erfolgt im Folgejahr mit der nächsten Gehaltszahlung nach Beschluss durch den Aufsichtsrat. Maßstab für die Höhe ist der Grad der Erreichung der vereinbarten Ziele auf Basis eines Gutachtens eines von der Gewobag auf ihre Kosten zu beauftragenden Wirtschaftsprüfers. Die Zielvereinbarung für das Folgejahr erfolgt zwischen der Aufsichtsratsvorsitzenden und dem jeweiligen Vorstandsmitglied.

Es handelt sich dabei um die folgenden Zielkategorien:

- a. Finanzkennzahlen (50 Prozent Anteil am Gesamtzielbetrag) mit je 25 Prozent Unternehmenswert und 25 Prozent bereinigtem Konzern-EBITDA
- b. Wachstum (25 Prozent Anteil am Gesamtzielbetrag)
- c. Sonstige Ziele (25 Prozent Anteil am Gesamtzielbetrag) in der Regel mit zwei Unterzielen

Für die Auszahlung der Tantieme wird jeweils zum Ende des Kalenderjahres eine entsprechende Rückstellung für die Auszahlung im Folgejahr gebildet.

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

### Ausstehende Salden

Für die ausgeschiedene Vorständin Frau Michaelis wurde mit der Vereinbarung zur Beendigung des Dienstvertrages zum 31. Dezember 2023 zum abschließenden Ausgleich für sämtliche Ansprüche, insbesondere im Hinblick auf die Tantiemeansprüche für das Kalenderjahr 2023, die Zahlung von 76.000 € per 31. Januar 2024 vereinbart.

Für den Vorstand Herrn Terboven beträgt der vertragliche Tantiemeanspruch für 2023 vor dem Hintergrund der am 16.04.2024 bestätigten Zielerreichung von 100 Prozent 76.666 € und kommt im Mai 2024 zur Auszahlung.

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern und Prokuristen der Gewobag und ihrer Hinterbliebenen zum Stichtag 31. Dezember 2023 beträgt 3.891 T € (Vorjahr: 3.929 T €). Die laufenden Pensionen betragen im Geschäftsjahr 2023 388 T € (Vorjahr: 380 T €).

## 6. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind und waren:

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

Die Vergütung aller Mitglieder des Aufsichtsrats betrug im Geschäftsjahr 2023 in Summe 51 T € (Vorjahr: 51 T €). 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 Aufsichtsrats erhielten feste Vergütungen. Variable Vergütungen wurden nicht gewährt.



## 7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Berlin, 29. April 2024

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



**Malte Bädelt**  
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:

<b>Firma und Sitz</b>	<b>Anteil am Kapital in %</b>
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag</b>	
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 <sup>1</sup>	89,4
Prinz-Eugen-Str. 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
Plata Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Platanenallee 32 KG, Berlin	64,5
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.), Berlin	55,2
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH, Berlin	89,9
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin	89,9
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin <sup>2</sup>	40,0
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin <sup>3</sup>	8,9

<sup>1</sup> Weitere 5,35 % der Anteile werden von der Gewobag EB und der Gewobag VB gehalten.

<sup>2</sup> Vollkonsolidierung aufgrund gesicherter potenzieller Stimmrechte aufgrund jederzeit ausübbarer Call-Option. Weiterhin übernimmt die Gewobag die Finanzierung dieser Gesellschaft.

<sup>3</sup> Weitere 90 % der Anteile werden von der Gewobag WB gehalten.

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB</b>	
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
Alvenlebenstraße 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

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

Weiterhin besitzt die Gewobag AG Anteile an Gemeinschaftsunternehmen (siehe Kapitel D.5 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen). Es handelt sich dabei um Projektgesellschaften, die aufgrund gemeinschaftlicher Vereinbarungen zusammen mit Joint-Venture-Partnern geführt werden und an denen die Gewobag AG mit jeweils 40 Prozent beteiligt ist.

Die übrigen Beteiligungen werden in der Konzernbilanz unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

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

Kleinstbeteiligungen an folgenden Immobilienfonds:	Buchwert in T €	Beteiligung in %
Pritzwalker Str. 13 UG (haftungsbeschränkt) & Co.KG (ehem. Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Bauträger KG)	989	22,8
Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG, Berlin	807	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	1	0,2
Beta Sechste Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co.KG i.L., Berlin	91	12,4

Kleinstbeteiligungen an Start-up-Unternehmen	Buchwert in T €	Beteiligung in %
Immomio GmbH	2.051	4,7
KUGU Home GmbH	1.299	8,2

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

Mittelbare Beteiligungen der Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	Beteiligung in %
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	1,6

Mittelbare Beteiligungen der Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	Beteiligung in %
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.