

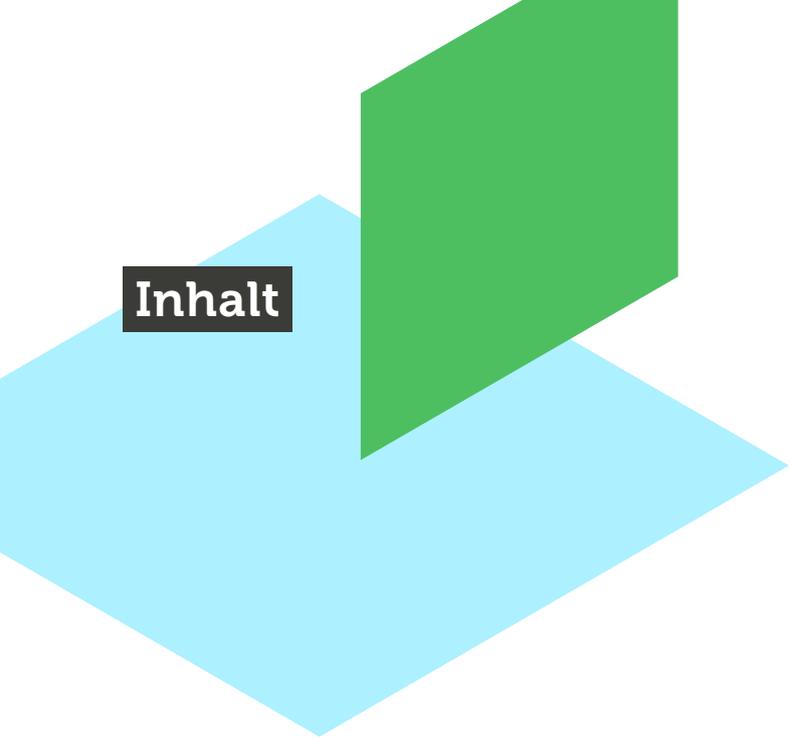


Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2024

Jahresbericht

nach HGB zum 31. Dezember 2024



Inhalt

Jahresbericht nach HGB

03	Mehrjahreskennzahlen
04	Vorwort des Vorstands
06	Organe der Gewobag
08	Bericht des Aufsichtsrats
14	Beteiligungsübersicht der Gewobag
16	Gleicher Lohn für gleiche Arbeit
20	Konzernlagebericht nach HGB
57	Konzernbilanz
60	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
62	Konzern-Anlagespiegel
65	Konzern-Forderungsspiegel
66	Konzern-Verbindlichkeitspiegel
67	Konzern-Eigenkapitalspiegel
69	Konzern-Kapitalflussrechnung
71	Konzernanhang
91	Impressum

Mehrjahreskennzahlen

Wesentliche Finanzkennzahlen		2024	2023	(angepasst)	(angepasst)	2020
				2022	2021	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	12.766,9	12.341,4	12.521,0	12.173,8	11.401,4
Finanzverbindlichkeiten (inklusive Unternehmensanleihen)	Mio. €	5.301,9	5.100,6	5.107,2	5.048,2	4.680,9
Umsatzerlöse (HGB)	Mio. €	654,9	639,1	576,4	550,9	543,6
EBITDA (IFRS)	Mio. €	237,6	231,1	216,1	223,5	210,3
Jahresergebnis (HGB)	Mio. €	28,0	-53,7	30,1	23,0	29,8
Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)	Mio. €	293,1	92,5	130,7	172,4	183,7
Aktivierete Modernisierungsmaßnahmen	Mio. €	64,4	56,2	54,5	49,0	35,5
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	119,8	110,3	111,8	98,9	81,5

Kennzahlen Mieteinheiten		2024	2023	(angepasst)	(angepasst)	2020
				2022	2021	
Ertragsbringende Mieteinheiten am 31.12 (Wohnen + Gewerbe)	Anzahl	77.761	77.648	77.344	76.206	74.695
Nettokaltmiete Wohnen (Konzerndurchschnitt)	€/m ²	6,71	6,44	6,39	6,29	6,30
Ist-Mieten-Multiplikator	x	27,4	28,5	30,0	30,8	28,6
Fair Value pro m ²	€/m ²	2.349	2.329	2.396	2.384	2.189

Weitere wesentliche Finanzkennzahlen		2024	2023	(angepasst)	(angepasst)	2020
				2022	2021	
Eigenkapitalquote (IFRS)	%	46,1	46,8	47,0	46,7	46,2
Zinsdeckungsgrad (IFRS)	x	3,2	3,2	3,4	2,8	2,6
Loan-to-Value Ratio (IFRS)	%	39,3	39,3	38,1	37,6	39,6

Vorwort des Vorstands



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Partnerinnen und Partner,

ein Zuhause ist viel mehr als vier Wände: Es steht für Geborgenheit, Sicherheit, Gestaltungsfreiheit. Wir kennen unsere Verantwortung als Wohnungsbauunternehmen und arbeiten täglich nach Kräften daran, ein lebenswertes Zuhause und Wohnumfeld für Berlinerinnen und Berliner und solche, die es werden wollen, zu schaffen, insbesondere in diesen krisenhaften und oft hektischen Zeiten. Das heißt für uns vor allem, verlässlich und verantwortungsvoll zu handeln. Wenngleich wir ehrgeizig, kreativ und visionär in die Zukunft planen, braucht es realistische Pläne, die die langfristige Stabilität des Unternehmens und die Zufriedenheit der MieterInnen gleichermaßen gewährleisten. Der vorliegende Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht bewegt sich in diesem Spannungsfeld zwischen herausfordernden Rahmenbedingungen in der Gegenwart und unseren anspruchsvollen Plänen für die Zukunft. Er blickt zurück auf Entwicklungen und Erfolge im Jahr 2024 und erläutert strategische Schwerpunkte der kommenden Jahre.

Das erste gemeinsame Jahr als neues Vorstandsduo war durch einen definierten Anspruch geprägt: Unternehmerische Verantwortung und stärkere KundInnenorientierung bilden die Leitlinien des unternehmerischen Handelns. Dafür braucht es die gesunde Balance aus Partizipation und Innovationen, Flexibilität und klaren Entscheidungen. Daraus folgte unter anderem die Entscheidung, die Öffnungszeiten unserer Quartierbüros zu erweitern: An allen elf Standorten werden regelmäßig Sprechzeiten für alle MieterInnen unabhängig von ihrem Wohnort angeboten. Außerdem haben wir eine Tochtergesellschaft - die „HausWart Plus Servicegesellschaft“ - gegründet. Ab Juli 2025 übernimmt das Team der HausWart Plus Servicegesellschaft schrittweise, zunächst in einigen Startquartieren, ab Juli 2026 dann im Gesamtbestand die Hauswartleistungen. Damit wollen wir sicherstellen, dass unsere Mieterinnen und Mieter noch freundlicher, lösungsorientierter und zuverlässiger betreut werden.

Gleichzeitig bauen wir so viel wie nie zuvor in der Geschichte der Gewobag: 2024 befanden sich 4.029 Wohnungen im Bau, darunter innovative Bauprojekte wie das Neue Gartenfeld in Spandau und die Landsberger Allee, bei der wir über 1.500 Wohnungen in Modulbauweise errichten. Bis 2026 entstehen insgesamt rund 4.400 neue Wohnungen; bis 2030 sollen etwa 7.000 weitere hinzukommen. Unser Investitionsvolumen im Neubau liegt bei rund 1,85 Milliarden Euro bis 2035 und umfasst nicht nur Wohnraum, sondern auch die gesamte soziale Infrastruktur wie Kitas, Nahversorgung und Mobilität.

Quartiersentwicklung denken wir ganzheitlich: Die Mieterinnen und Mieter sollen sich nicht nur in ihrer Wohnung zu Hause fühlen, sondern auch im Miteinander mit einer funktionierenden Nachbarschaft in einem möglichst harmonischen Wohnumfeld. Die Bedürfnisse unserer MieterInnen erkunden wir im gemeinsamen Dialog und nehmen diese in unserer Arbeit ernst. Das gilt für Neubauten ebenso wie für unsere Investitionen in den Bestand. Bis 2035 fließen rund 1,5 Milliarden Euro in Instandhaltung und energetische Sanierung – auch, um unsere Klimaziele bis 2045 zu erreichen. So haben wir unser Investitionsvolumen deutlich erhöht, um u. a. Gebäudehüllen energetisch zu ertüchtigen und bei der Wärmeversorgung verstärkt auf erneuerbare Energien zu setzen. Diese Maßnahmen werden den ökologischen Fußabdruck unserer Bestände erheblich senken. Wir investieren damit so viel in Klimaschutz wie nie zuvor in der Geschichte der Gewobag.

Diese Zukunftsstrategie braucht ein starkes Fundament. Deshalb haben wir mehrere Unternehmensbereiche umstrukturiert und Kompetenzen gezielt gebündelt. Das Bestandsmanagement entwickeln wir organisatorisch weiter, mit einem kaufmännischen und einem operativen Bereich. Solche Veränderungen gelingen nur mit guter interner Kommunikation und Changebegleitung. In einer Unternehmenskultur, die Veränderung mitträgt. Und indem wir MitarbeiterInnen fördern und fordern. Das geschieht beispielsweise durch unsere Weiterbildungsoffensive, die wir mit der neuen Gewobag Akademie forcieren oder auch mit einem gezielten Talentprogramm für Nachwuchskräfte.

2024 haben wir außerdem begonnen die Unternehmenssoftware SAP S/4HANA zu implementieren, um die Basis zur Modernisierung unserer Geschäftsprozesse zu erneuern, Transparenz und Datenqualität zu erhöhen sowie die digitale Zusammenarbeit unternehmensweit zu stärken. Solche Investitionen in die Digitalisierung und Automatisierung haben auf den ersten Blick vielleicht nicht direkt etwas mit der Lebenswelt der Menschen im Quartier zu tun. Aber es sind wichtige Maßnahmen, um sicherzustellen, dass die Gewobag durch effiziente digitale Prozesse auch noch in Zukunft stabil ihren Auftrag erfüllen kann.

Unser strategisches Handeln braucht Erkenntnisse über die Vergangenheit, kreative Gestaltung der Gegenwart und Gespür für die Trends von morgen. Wir haben den Anspruch, das große Ganze stets im Blick zu behalten – ökonomisch, ökologisch, sozial. Dass wir diesem Anspruch gerecht werden, verdanken wir vielen engagierten Menschen innerhalb und außerhalb der Gewobag: unseren offenen und motivierten MitarbeiterInnen, unseren starken und verlässlichen PartnerInnen sowie all jenen, die uns in Gremien und Politik kritisch und konstruktiv begleiten. Ihnen allen gilt unser Dank: für Ihr Engagement, Ihre Leistung, Ihre Ideen, Ihre Offenheit und Ihr Vertrauen.

Weiter geht's!

Malte Bädelt
Vorstandsmitglied

Markus Terboven
Vorstandsmitglied

Organe der Gewobag

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft waren 2024:

Wilfried Wendel

Vorsitzende

(seit 4.06.2024)

Ehem. Mitglied des Vorstands der SAGA Siedlungs-
Aktiengesellschaft Hamburg, Stuttgart

Feste Vergütung: 4.727,32 €

Stephan Machulik

stellv. Vorsitzender

Staatssekretär für Wohnen und Mieterschutz
der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen, Berlin

Feste Vergütung: 4.727,32 €

Arnt von Bodelschwingh

Diplom-Volkswirt und Geschäftsführer der
RegioKontext GmbH, Berlin

Feste Vergütung: 6.785,25 €

Renate Hachtmann

(seit 4.06.2024)

Leiterin Referat I B „Vermögen und
Beteiligungen“ der Senatsverwaltung für
Finanzen, Berlin

Feste Vergütung: 2.824,86 €

Oda Scheibelhuber

(seit 4.06.2024)

Beamtin a. D., Rechtsanwältin, Berlin

Feste Vergütung: 2.824,86 €

Anke Brummer-Kohler

(bis 4.06.2024)

Vorsitzende

Abteilungsleiterin für Stadtentwicklung,
Wohnen und öffentliches Baurecht a. D. im
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)

Feste Vergütung: 3495,08 €

Steffen Hontscha

(bis 4.06.2024)

Leiter des Referates für Standortförderung,
Finanzierungshilfen und Bürgschaften sowie
Beteiligungen Berlins an den Anstalten des
öffentlichen Rechts der Senatsverwaltung für
Finanzen, Berlin

Feste Vergütung: 2088,52 €

Kerstin Mieth

(bis 4.06.2024)

Referatsleiterin im Ministerium für Soziales,
Gesundheit und Sport Mecklenburg
Vorpommern

Feste Vergütung: 2088,52 €

Sven Böttcher
(seit 4.06.2024)
Arbeitnehmersvertreter
Kfm. Angestellter / Betriebsratsmitglied der
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft
Berlin
Feste Vergütung: 2.824,86 €

Heike Müller
(seit 4.06.2024)
Arbeitnehmersvertreterin
Abteilungsleitung Service Center,
Frauenvertretung / Betriebsratsmitglied der
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft
Berlin
Feste Vergütung: 2.824,86 €

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

Astrid Plank
(seit 4.06.2024)
Mierratsvertreterin
Projektleiterin Stadtentwicklung, Energetisches
Sanierungsmanagement, Berlin
Feste Vergütung: 2.824,86 €

Carla Dietrich
(bis 4.06.2024)
Arbeitnehmersvertreterin
Gewerkschaftssekretärin für landeseigene
Wohnungsbaugesellschaften und
outgesourcte Facility-Unternehmen, ver.di –
Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft
Landesbezirk Berlin-Brandenburg
Feste Vergütung: 2088,52 €

Olaf Kleindienst
(bis 4.06.2024)
Arbeitnehmersvertreter
Kfm. Angestellter der Gewobag
Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
Feste Vergütung: 2088,52 €

Klemens Witte
(bis 4.06.2024)
Vertreter des Mierrats
Politologe und Wirtschaftsrechtler,
Geschäftsführer der GreenHomeNow UG
(haftungsbeschränkt), Berlin
Feste Vergütung: 2088,52 €

Außerdem nahm Frau **Brigitte Meyer** als **Gast** des
Mierrats im Aufsichtsrat an den Sitzungen des
Aufsichtsrats teil und erhielt dafür eine
Aufwandsentschädigung i. H. v. insgesamt 768,00 €.

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

Vorstand

Markus Terboven
Diplom-Kaufmann

Malte Bädelt
Diplom-Psychologe



Hauptversammlung



Wifried Wendel
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats

Das Jahr 2024 war für die Gewobag von einigen Veränderungen geprägt. Malte Bädelt nahm zum Jahresbeginn seine Vorstandstätigkeit auf und bildet seitdem mit Markus Terboven das Führungsduo des großen städtischen Berliner Wohnungsunternehmens mit nunmehr knapp 75.000 Wohnungen berlinweit. Der neue Vorstand hat in enger Abstimmung mit dem neu bestellten Aufsichtsrat die strategische Ausrichtung der Gewobag entlang der veränderten Rahmenbedingungen und deren Herausforderungen angepasst. Im Fokus stehen neben einer starken KundInnenorientierung die langfristige Sicherung der Stabilität des Unternehmens sowie die nachhaltige Bestands- und Quartiersentwicklung. Mit einigen strukturellen Änderungen in der Organisation und zukunftsweisenden unternehmerischen Entscheidungen stellt sich der Vorstand verantwortungsvoll dem gesellschaftlichen Auftrag, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Nicht zuletzt ist mit der Gründung der HausWart Plus Servicegesellschaft mbH als einhundertprozentiger Tochter der Gewobag ein neuer Meilenstein für kundennahe Dienstleistung gelegt worden. Der Aufsichtsrat hat sowohl in seiner bisherigen Besetzung als auch in der seit Juni 2024 zu großen Teilen neuen Zusammensetzung den Vorstand bei der Umsetzung dieser strategischen Ziele unterstützt und Unternehmenspolitik und -entscheidungen kritisch begleitet.

1 Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 die ihm aufgrund Gesetz, Satzung, Berliner Corporate Governance Kodex („**BCGK**“) und der Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Dazu steht er in kontinuierlichem Dialog mit dem Vorstand und unterstützt die Gewobag, sich als starkes landeseigenes Wohnungsbauunternehmen in einem anspruchsvollen Marktumfeld wirtschaftlich stabil und gesellschaftlich nachhaltig auszurichten.

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

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

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

2 Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Mit Abschluss der außerordentlichen Hauptversammlung am 4. Juni 2024 endete die Amtszeit für sämtliche Aufsichtsratsmitglieder: Anke Brummer-Kohler, Stephan Machulik, Arnt von Bodelschwingh, Steffen Hontscha, Kerstin Mieth, Klemens Witte, Carla Dietrich, Olaf Kleindienst und Jean Lukoschat.

Von der Hauptversammlung am 4. Juni 2024 wurden in den Aufsichtsrat gewählt: Wilfried Wendel, Stephan Machulik, Arnt von Bodelschwingh, Renate Hachtmann, Oda Scheibelhuber sowie Astrid Plank als vom Mieterat gewähltes Mitglied gemäß Wohnraumversorgungsgesetz.

Die Amtszeit der am 13. März 2024 gewählten VertreterInnen der ArbeitnehmerInnen im Aufsichtsrat, Jean Lukoschat, Heike Müller und Sven Böttcher, begann ebenfalls am 4. Juni 2024.

Zum Aufsichtsratsvorsitzenden wurde am 4. Juni 2024 Wilfried Wendel und zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden wurde Stephan Machulik gewählt.

Die Besetzung der Ausschüsse und die Wahl der jeweiligen Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden erfolgte am 26. Juni 2024 wie folgt:

Bau- und Grundstücksausschuss: Stephan Machulik (Vorsitz), Oda Scheibelhuber (stellvertretender Vorsitz), Jean Lukoschat, Astrid Plank, Wilfried Wendel

Personalausschuss: Wilfried Wendel (Vorsitz), Stephan Machulik (stellvertretender Vorsitz), Renate Hachtmann, Heike Müller

Prüfungsausschuss: Arnt von Bodelschwingh (Vorsitz), Renate Hachtmann (stellvertretender Vorsitz), Sven Böttcher, Wilfried Wendel

Aus dem Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin schied Snezana Michaelis zum 31. Dezember 2023 aus. Zum 1. Januar 2024 wurde durch den Aufsichtsrat Malte Bädelt zum weiteren Vorstand bestellt. Der Vorstand bestand damit im gesamten Jahr 2024 aus Malte Bädelt und Markus Terboven.

3 Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrats

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

3.1 Bau- und Grundstücksausschuss (BGA)

Der Bau- und Grundstücksausschuss besteht aus fünf Mitgliedern und tagte im Berichtsjahr dreimal. Er hat insbesondere Investitionsentscheidungen, wesentliche Abweichungen vom Bauprogramm des Wirtschaftsplanes, Belastungen von Grundstücken sowie die Bewertung des Immobilienbestandes vor Beratung und Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat zu prüfen. Dabei wurden insbesondere die Planung und die Realisierung von Baumaßnahmen im Bestand und Neubauaktivitäten zur Umsetzung der Wachstumsstrategie sowie der Ankauf einer Projektentwicklung erörtert.

3.2 Prüfungsausschuss (PRA)

Der Prüfungsausschuss hatte bis zum 4. Juni 2024 fünf Mitglieder und besteht seitdem aus vier Mitgliedern. Er verfügt über MandatsträgerInnen mit Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung. Der PRA beriet im Geschäftsjahr 2024 in vier Sitzungen. Zu den wesentlichen Aufgaben des PRA gehören die Vorprüfung des Jahres- und Konzernabschlusses, die der jährlichen Wirtschaftspläne und wesentlicher Abweichungen davon. Die quartalsweisen Berichte zur wirtschaftlichen Entwicklung werden mit dem Vorstand erörtert. Einen weiteren Tätigkeitsschwerpunkt bildet die Erörterung der Themen Risiko- und Compliance-Management, Datenschutzmanagement, Geldwäscheprävention und interne Revision. Der PRA berät über den jährlichen Corporate-Governance-Bericht, einschließlich der enthaltenen Einzelthemen. Er spricht dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfenden aus, überwacht dessen Tätigkeit und die Qualität der Abschlussprüfung.

3.3 Personalausschuss (PEA)

Der Personalausschuss setzte sich aus vier Mitgliedern zusammen und tagte im Berichtsjahr dreimal. Der PEA bereitet die Personalentscheidungen des Aufsichtsrats vor und gibt Beschlussempfehlungen ab. Zudem verfügt der PEA aufgrund der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat über eigene Beschlusskompetenzen in Personalangelegenheiten. Er befasst sich insbesondere mit Vorstandsangelegenheiten, wie der Zielvereinbarung und -erreichung, Prokurenerteilungen, auch in Tochtergesellschaften, sowie Geschäftsführungsbestellungen. Auch Geschäftsverteilungspläne und die Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und Vorstand werden im Ausschuss beraten.

4 Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats

Im Jahr 2024 erörterte der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. Daneben befasste er sich in einer Sondersitzung mit der strategischen Planung. Die Sitzungen fanden, mit vorheriger Zustimmung aller Mitglieder, als Hybridveranstaltungen in den Räumlichkeiten der Gewobag mit der zusätzlichen Möglichkeit der Teilnahme per Videokonferenz statt. In der konstituierenden Sitzung machten sechs Aufsichtsratsmitglieder von der digitalen Teilnahmemöglichkeit Gebrauch. In weiteren zwei Sitzungen wurde jeweils ein Mitglied zugeschaltet. Als vom Mieterrat entsandter Gast nahm Brigitte Meyer an den Sitzungen des Aufsichtsrats mit dessen Zustimmung teil.

Drei Beschlussfassungen des Aufsichtsrats und eine des Bau- und Grundstücksausschusses erfolgten im Wege von Umlaufverfahren, zu denen jeweils ein Protokoll erstellt und die Beschlussfassung in der folgenden Sitzung des Gremiums bekannt gegeben wurde. Themen dieser Beschlussfassungen waren Ankäufe von Immobilien, Personalangelegenheiten und ein Nachtrag zu einem Bauvorhaben.

In der **Sitzung am 16. April 2024** befasste sich der Aufsichtsrat mit den Berichten und Beschlussempfehlungen aus den Ausschüssen. Er verabschiedete die aufgrund der Satzungsänderung im November 2023 erforderlich gewordenen Änderungen für die Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und den Vorstand. Daneben wurden der Sponsoring- und Spendenbericht 2023 und der Bericht zur Mieterratswahl 2024 beraten. Der Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2023 wurde verabschiedet.

Schwerpunkt des Berichts aus der Sitzung des Prüfungsausschusses am 11. April 2024 war der Jahresabschluss 2023 der Gewobag und ihrer Tochtergesellschaften sowie die Erörterung des Konzernabschlusses. Für die Beratungen zu den Jahresabschlüssen 2023 waren Vertreter der Abschlussprüfungsgesellschaft anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen der Unternehmen und des Konzerns. Ferner stimmte der Aufsichtsrat den Beschlussvorschlägen für die Hauptversammlung zu, unter anderem zum Jahresabschluss, zur vorgeschlagenen Ergebnisverwendung sowie zur Entlastung des Aufsichtsrats und des Vorstands. Der Entsprechenserklärung des Vorstands zum BCGK wurde zugestimmt. Der Corporate-Governance-Jahresbericht 2023 und der Risikobericht im Rahmen von Shared Services wurden beraten.

Weiterhin beschäftigte sich der Aufsichtsrat in dieser Sitzung mit dem Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss vom 11. April 2024 zu geplanten, laufenden bzw. abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen.

Außerdem wurde aus der Sitzung des Personalausschusses vom 16. April 2024 berichtet, deren Inhalt insbesondere die Zielerreichung der Vorstände für das Geschäftsjahr 2023 und vorlagepflichtige Personalangelegenheiten waren.

In seiner **konstituierenden Sitzung am 4. Juni 2024** trat der neu gewählte Aufsichtsrat erstmals zusammen und wählte den Vorsitzenden sowie stellvertretenden Vorsitzenden. Der Aufsichtsrat stimmte der Teilnahme des vom Mieterrat bestimmten ständigen Gasts an den Aufsichtsratssitzungen zu.

Der Aufsichtsrat befasste sich in der **Sitzung des Aufsichtsrats am 26. Juni 2024** mit der Neubesetzung seiner Ausschüsse (PEA, BGA, PRA) und wählte die Ausschussmitglieder. Die weiteren Beratungen befassten sich unter anderem mit dem Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im ersten Quartal 2024. Daneben erfolgten Erörterungen und Beschlussfassungen zu Neubauinvestitionen, Personal- sowie Beteiligungsangelegenheiten, insbesondere wurde der Aufbau einer Hauswart-Gesellschaft als Konzerntochter beraten.

In seiner **Sitzung am 25. September 2024** ging der Aufsichtsrat intensiver auf die Themen Datensicherheit und Kundenzufriedenheit ein. Daneben berichtete der Ausschussvorsitzende aus der Sitzung des Prüfungsausschusses vom gleichen Tag. Der Vorstand hat die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag und ihrer Konzerngesellschaften im zweiten Quartal dargestellt und den Finanzierungsbericht vorgelegt. Es wurden die Rahmenbedingungen zur Gründung der HausWart Plus Servicegesellschaft mbH erörtert und die Zustimmung zur Gründung und zur Umsetzung der notwendigen Maßnahmen erteilt.

Ferner berichtete der Vorstand über den Stand von Neubauinvestitionen und gab einen Überblick über die Projektsteuerung bei Bestandsinvestitionen. Der Aufsichtsrat nahm den Bericht über Fonds-Angelegenheiten zur Kenntnis.

Weitere Themen der Beratungen waren Vorstands- und Personalangelegenheiten.

Aufsichtsrat und Vorstand erörterten in der **Sondersitzung am 26. November 2024** in erster Linie intensiv das Portfoliomanagement als strategische Grundlage der Planung sowie Investitionsszenarien im Lichte der Klimastrategie und der wirtschaftlichen Auswirkungen.

In seiner **Sitzung am 3. Dezember 2024** befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss vom 28. November 2024, beriet zu geplanten, laufenden bzw. abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen und folgte den jeweiligen Beschlussempfehlungen des Ausschusses.

Über die Sitzung des Prüfungsausschusses vom 28. November 2024 wurde berichtet. Der Aufsichtsrat folgte den Beschlussempfehlungen des Ausschusses und nahm den Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im dritten Quartal zur Kenntnis. Es wurde die Wirtschaftsplanung 2025 beschlossen sowie die Mittelfristplanung bis 2035 erörtert und zur Kenntnis genommen. Beteiligungsangelegenheiten wurden diskutiert.

Außerdem erfolgte der Bericht aus der Sitzung des Personalausschusses vom 3. Dezember 2024. Neben der Befassung mit wesentlichen Personalangelegenheiten waren Schwerpunkt der Sitzung die Zielvereinbarungen des Vorstands und der GeschäftsführerInnen der Gewobag EB, Gewobag ED und Gewobag MB für das Geschäftsjahr 2024. Der Aufsichtsrat ist den Beschlussempfehlungen des Ausschusses gefolgt.

Die VertreterInnen des Mieterats haben in dieser Sitzung turnusmäßig über die Schwerpunkte der Arbeit des Gremiums im letzten Jahr berichtet.

Ferner berichtete der Vorstand über die Ergebnisse der im Geschäftsjahr durchgeführten Kundenzufriedenheitsanalyse und die sich hieraus abgeleiteten Handlungsbedarfe.

Vorgestellt und zur Kenntnis genommen wurde in der letzten Sitzung des Jahres das Zielbild 2025.

5 Corporate Governance

Das Thema Corporate Governance hat für den Aufsichtsrat einen hohen Stellenwert. Der Prüfungsausschuss hat sich eingehend und regelmäßig mit Fragen der angemessenen Unternehmensführung, unter anderen mit den Themen Compliance, Datenschutz, Geldwäscheprävention und interne Revision befasst. Im Rahmen seiner umfassenden Zuständigkeit für die Jahres- und Konzernabschlüsse hat er sich intensiv mit der Einhaltung der Vorgaben des Berliner Corporate Governance Kodex beschäftigt. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine wesentlichen Interessenkonflikte bei Mitgliedern von Vorstand und Aufsichtsrat bekannt.

Der Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat für das Berichtsjahr 2024 die Entsprechenserklärung zum BCGK abgegeben. Dieser Entsprechenserklärung hat der Aufsichtsrat am 9. April 2025 durch Beschluss zugestimmt.

6 Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2024 ausführlich erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin zum 31. Dezember 2024 und der Konzernabschluss nebst gemeinsamem Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die Hauptversammlung am 27. November 2024 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfenden Pricewaterhouse Coopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzernabschluss, der gemeinsame Lagebericht der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und des Konzerns sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfenden wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfende hat an der Sitzung des Prüfungsausschusses am 2. April 2025 und an der Bilanzaufsichtsratssitzung am 9. April 2025 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung, insbesondere hinsichtlich der diesjährigen Prüfungsschwerpunkte / Key Audit Matters berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des gemeinsamen Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns hat der Prüfungsausschuss nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 9. April 2025 umfassend über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es ergaben sich keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat hat daraufhin, der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gewobag zum 31. Dezember 2024 sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 gebilligt. Der Jahresabschluss wurde damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin weist einen Jahresüberschuss von rund 57,9 Mio. € aus. Der Vorstand hat vorgeschlagen, den Jahresüberschuss gemeinsam mit dem Gewinnvortrag von rund 64,5 Mio. € auf neue Rechnung vorzutragen. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Der ordentlichen Hauptversammlung 2025 wird daher eine Beschlussfassung über den Vortrag des Bilanzgewinns von rund 122,4 Mio. € auf neue Rechnung vorgeschlagen.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften sowie allen MitarbeiterInnen der Unternehmen des Gewobag-Konzerns für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Berlin, 9. April 2025

Wifried Wendel

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Beteiligungsübersicht der Gewobag zum 31. Dezember 2024

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag		
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ID Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH	Berlin	100,0
HausWart Plus Servicegesellschaft mbH	Berlin	100,0
TREUCONSULT Immobilien GmbH	Berlin	100,0
Gerichtstr. 10–11 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG	Berlin	98,1
Gewobag RS GmbH & Co. KG	Berlin	94,9
Gewobag KA GmbH & Co. KG	Berlin	94,7
Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG	Berlin	90,9
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH	Berlin	90,1
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH	Berlin	89,9
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	89,9
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR	Berlin	89,4 ³⁾
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG	Berlin	86,9
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	Berlin	80,9 ²⁾
Plata Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Platanenallee 32 KG	Berlin	65,3 ²⁾
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.)	Berlin	55,6 ²⁾
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	Bremen	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	8,9 ²⁾

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

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

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB		
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
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	92,3
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	90,0

Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

31.12.2024

Übersicht 1. A Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Erfahrungsstufe 1					
		Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		8	89%	1	11%		
Azubiverg.	7,13	8	89%	1	11%	0	
1	15,47	0		0		0	
1A	16,23	0		0		0	
2	17,00	0		0		0	
2A	17,56	0		0		0	
3	18,13	0		0		0	
3A	20,64	0		0		0	
4	23,16	1	100%	0	0%	0	
4A	25,03	0		0		0	
5	26,91	1	100%	0	0%	0	
5A	28,58	0		0		0	
6	28,58	1	100%	0	0%	0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	26	42%	0		0	

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 2					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		0		0			
Azubiverg.	7,81	5	56%	4	44%	0	
1	17,84	0		0		0	
1A	18,28	0		0		0	
2	18,72	0		0		0	
2A	18,58	0		0		0	
3	20,16	6	67%	3	33%	0	
3A	21,66	2	67%	1	33%	0	
4	24,84	3	75%	1	25%	0	
4A	25,88	1	50%	1	50%	0	
5	29,16	4	67%	2	33%	0	
5A	31,38	0		0		0	
6	33,59	0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 3					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		0		0		0	
Azubiverg.	8,50	8	73%	3	27%	0	
1		0		0		0	
1A	18,91	0		0		0	
2	20,31	0		0		0	
2A	19,44	0		0		0	
3	21,16	1	25%	3	75%	0	
3A	23,00	3	43%	4	57%	0	
4	26,09	5	83%	1	17%	0	
4A	27,63	2	67%	1	33%	0	
5	31,28	51	51%	49	49%	0	
5A	33,86	20	53%	18	47%	0	
6	36,44	18	62%	11	38%	0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 4					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		0		0		0	
Azubiverg.		0		0		0	
1		0		0		0	
1A		0		0		0	
2		0		0		0	
2A	19,94	0		0		0	
3	22,94	17	74%	6	26%	0	
3A	23,63	3	60%	2	40%	0	
4	27,91	103	81%	24	19%	0	
4A	29,59	34	72%	13	28%	0	
5		0		0		0	
5A		0		0		0	
6		0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 5					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		0		0		0	
Azubiverg.		0		0		0	
1		0		0		0	
1A		0		0		0	
2		0		0		0	
2A	20,73	0		0		0	
3		0		0		0	
3A	24,52	2	40%	3	60%	0	
4		0		0		0	
4A		0		0		0	
5		0		0		0	
5A		0		0		0	
6		0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 6					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		0		0		0	
Azubiverg.		0		0		0	
1		0		0		0	
1A		0		0		0	
2		0		0		0	
2A	21,63	0		0		0	
3		0		0		0	
3A	25,42	66	80%	17	20%	0	
4		0		0		0	
4A		0		0		0	
5		0		0		0	
5A		0		0		0	
6		0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	26	48%	28	52%	0	

Übersicht 1. B	Frauen	Männer	Divers
Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns pro Geschlecht (kumuliert über alle Entgeltgruppen und Erfahrungsstufen) ohne AT, Mini, Azubi	27,12 €	28,29 €	-

Anteil der Geschlechter in den Führungsebenen

Führungsebene	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
1 (VS)	0	0%	2	100%	0	0
2	4	33%	8	67%	0	0
3	11	38%	18	62%	0	0
....						
n						



Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Inhalt

- Überblick über den Konzern →
- Geschäftsverlauf →
- Chancen und Risiken →
- Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen →
- Ausblick und Prognosebericht 2024 →

Dieser zusammengefasste Lagebericht berichtet über die Geschäftsentwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft („die Gesellschaft“ oder „Gewobag AG“), Berlin, und des Konzerns („Gewobag-Konzern“) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024. Die Gesellschaft bilanziert nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) sowie nach den Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG).

Überblick über den Konzern

Geschäftsmodell

Gegenstand des Unternehmens

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

Rahmenbedingungen

Die Gewobag ist ein kommunales Wohnungsunternehmen. Der Eigentümer, das Land Berlin, nimmt Einfluss auf die Geschäftstätigkeit des Konzerns und gibt Satzung, Geschäftsordnung und Zielbilder vor.

Für den Gewobag-Konzern gelten die allgemeinen Richtlinien für Beteiligungsunternehmen des Landes, bestimmte Teile der Landeshaushaltsordnung, die Mietpreisbremse und das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG). Seit 2024 gilt die mit dem Land Berlin geschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ für den Zeitraum von 2024 bis 2027. Durch die Aufhebung des „Mietendimmers“ zum 31. Dezember 2023 wurden ab November 2023 wieder Mieterhöhungen mit Wirkung ab 1. Januar 2024 im öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbau sowie im preisfreien Bestand mit Wirkung ab 1. Februar 2024 versandt.

Zum 1. Januar 2024 führte die Gewobag die durch den Mietendeckel/Mietendimmer abgesenkten Mieten auf das ursprüngliche Niveau zurück.

Nachhaltigkeitsmanagement

Die Gewobag arbeitet kontinuierlich daran, ihre Unternehmenstätigkeit in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) zukunftsorientiert auszurichten. Hierfür wurde in den letzten Jahren das strategische Nachhaltigkeitsmanagement noch umfassender und integrativer im Unternehmen verankert. Hauptverantwortlich für das Nachhaltigkeitsmanagement der Gewobag ist der Vorstand. Organisatorisch ist es an die Strategische Unternehmensentwicklung angebunden, deren Leitung ebenfalls als Chief Sustainability Officer (CSO) fungiert.

2024 wurde das Nachhaltigkeitsengagement der Gewobag erneut von der internationalen ESG-Rating-Agentur Sustainalytics bewertet. Das ESG-Risk-Rating von Sustainalytics misst die Exposition eines Unternehmens gegenüber branchenspezifischen wesentlichen ESG-Risiken und wie gut ein Unternehmen diese Risiken managt. Mit einem ESG-Risk-Rating von 6,8 Punkten wurde die Gewobag erneut in die beste Risikokategorie (negligible/vernachlässigbar) eingestuft. Damit gehört die Gewobag zu den Top-2-Prozent der von Sustainalytics bewerteten Unternehmen aus der Branche „Real Estate“.

Unabhängig davon werden die Verankerung und die Umsetzung von Nachhaltigkeit als ein kontinuierlicher Prozess verstanden, weshalb die Gewobag ihr Engagement stetig weiter vorantreibt. Als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen mit einem konzernweiten Bestand von über 74.900 Wohnungen ist die Gewobag ein großer CO₂e-Emittent. Vor diesem Hintergrund liegt ein besonderer Fokus der Nachhaltigkeitsbemühungen beim Klimaschutz. Bis 2045 strebt die Gewobag einen klimaneutralen Gebäudebestand an. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde im Rahmen der diesjährigen Mittelfristplanung das geplante Bestandsinvestitionsvolumen bis 2035 deutlich erhöht. Außerdem befasst sich die Gewobag mit dem Aufbau eines zielgerichteten Treibhausgas-Controllings und wird hierfür 2025 eine geeignete Softwarelösung implementieren. Zudem werden wir die zukunftssichere Versorgung unseres Bestandes voranbringen und den Anteil erneuerbarer Energien weiter ausbauen.

Darüber hinaus bereitet sich die Gewobag derzeit intensiv auf die Umsetzung neuer EU-Berichtspflichten vor – insbesondere auf die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und die EU-Taxonomie. Daraus ergibt sich, dass die Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß diesen zwei Regularien voraussichtlich ab Geschäftsjahr 2025 verpflichtender Bestandteil des Lageberichts wird (sogenannte „Nachhaltigkeitserklärung“).

Weitere Informationen zum Nachhaltigkeitsengagement der Gewobag können dem Nachhaltigkeitsbericht 2024¹ entnommen werden.

¹ www.gewobag.de/energie-und-nachhaltigkeit/nachhaltigkeit/. Der Nachhaltigkeitsbericht wurde nicht geprüft und keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Aufbau

Der Gewobag-Konzern besteht zum 31. Dezember 2024 aus den folgenden Gesellschaften:

Bestandhaltende Gesellschaften

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

Dienstleistungsgesellschaften

- Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (nachfolgend Gewobag ED)
- Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH (nachfolgend Gewobag MB)
- Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH (nachfolgend Gewobag VB)
- TREUCONSULT Immobilien GmbH (nachfolgend TREUCONSULT)
- Gewobag ID Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH (nachfolgend Gewobag ID)
- HausWart Plus Servicegesellschaft mbH (nachfolgend HausWart Plus)

Fondsbeteiligungen

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

Projektentwicklungsgesellschaften

- Gewobag RS GmbH & Co. KG
- OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG
- Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG
- OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH
- Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG
- ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH
- ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH
- ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG
- RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH
- OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG
- ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH

Wachstumsziel

Der Gewobag-Konzern setzt seinen Wachstumskurs konsequent fort und erweitert seinen Immobilienbestand. Mittelfristig soll der Bestand durch Neubau von derzeit 74.936 auf ungefähr 81.900 eigene Wohnungen bis 2035 wachsen (bis 2026 auf 79.211). Damit setzt die Gewobag die politischen Vorgaben des Berliner Senats um, die Zahl der landeseigenen Wohnungen zu vergrößern und mehr Wohnraum in allen Bezirken Berlins für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten. Dieses, vom Berliner Senat vorgegebene, Wachstumsziel im Sinne der Anzahl der im Jahr begonnenen und fertiggestellten Wohnungen ist zugleich Konzernziel.

Steuerungskennzahlen

Sowohl beim Neubau als auch bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich der Gewobag-Konzern an den Vorgaben, die insbesondere durch Mietpreisbremse, WoVG und die Kooperationsvereinbarung festgelegt sind. Die seit 2024 geltende Kooperationsvereinbarung sieht vor, dass die Bestandsmieten konzernweit im frei finanzierten Bestand um nicht mehr als durchschnittlich 2,9 Prozent jährlich steigen und maximal 6 Prozent der umlagefähigen Modernisierungskosten an die Mieterinnen und Mieter weiterzureichen sind. Sollte die Miete durch die genannten Mieterhöhungen über 27 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens einer Mieterin oder eines Mieters betragen, wird sie auf Antrag des Mieters bzw. der Mieterin auf dieser Höhe gekappt.

2024 wurden rund 70 Prozent aller neu zu vermietenden Wohnungen an WBS-Berechtigte (WBS = Wohnberechtigungsschein) vermietet, 29,85 Prozent davon gehören zu den besonderen Bedarfsgruppen (z. B. Geflüchtete). Seit 2017 müssen zudem 50 Prozent der Neubauwohnungen als preisgebundene Wohnungen errichtet werden. Hier hat der Gewobag-Konzern bei den 2024 fertiggestellten Projekten eine bereinigte Quote von 50 Prozent erreicht.

Üblich für ein bestandshaltendes Unternehmen ist des Weiteren das laufende Monitoring der wesentlichen Steuerungskennzahlen Miethöhe, Leerstand, Fluktuation und Instandhaltung, zudem des EBITDA und des Jahresergebnisses.

Die folgenden Kennzahlen werden nur auf Konzernebene ermittelt:

Um die wirtschaftliche Stabilität des Konzerns zu sichern, werden bestimmte Finanzkennzahlen regelmäßig beobachtet. Die Investitionstätigkeit des Konzerns steuert die Gewobag über den Verschuldungsgrad (Loan-To-Value, LTV) nach IFRS. Dieser stellt die Kreditverbindlichkeiten (abzüglich der Eigenmittel) dem Vermögen (Summe der Verkehrswerte der Immobilien) gegenüber. Der Gewobag-Konzern hat sich zum Ziel gesetzt, den LTV nicht dauerhaft über 50 Prozent steigen zu lassen.

Der Zinsdeckungsgrad (Interest Service Cover Ratio, ISCR) dient ebenfalls als Steuerungsgröße. Dieser berücksichtigt das EBITDA, das als Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen sowie Zuschreibungen definiert ist. Das EBITDA wird zur Berechnung des Zinsdeckungsgrads durch den Zinsaufwand dividiert. Für das Geschäftsjahr 2024 beträgt der Zinsdeckungsgrad des Konzerns 3,2 (Vorjahr 3,2) und liegt leicht über dem Planwert (3,1). Ziel ist, den Zinsdeckungsgrad des Konzerns über 2,5 zu halten.

Personal

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

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Gewobag AG	47	52	-5
Gewobag PB	94	99	-5
Gewobag WB	463	421	42
Summe	604	572	32
Gewobag EB	11	10	1
Gewobag ED	48	45	3
Gewobag MB	31	31	0
Pallaseum Wohnbauten GmbH & Co. KG	9	10	-1
Gewobag VB	14	48	-34
Gesamt	717	716	1
davon Angestellte	650	651	-1
davon ruhend (Elternzeit, EU-Rente)	18	13	5
davon Auszubildende/PraktikantInnen	30	27	3
Nachrichtlich:			
Personaldurchschnitt	713	723	-10
teilzeitbereinigt	670	675	-5

Gemäß dem geplanten Bestandswachstum bei gleichzeitiger Effizienzsteigerung ist die Beschäftigtenzahl im Jahr 2024 insgesamt stabil geblieben. Die Beschäftigtenzahl der Gewobag WB wächst weiterhin, da nur in dieser Gesellschaft die Neueinstellungen für den Verbund von Gewobag AG, Gewobag WB und Gewobag PB durchgeführt werden. Die Beschäftigtenzahlen der Gewobag AG und der Gewobag PB sind 2024 durch altersbedingte Austritte weiter gesunken. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gewobag AG, der Gewobag PB und der Gewobag WB sind jeweils für die anderen Unternehmen sowie zum Teil für weitere Konzerngesellschaften tätig.

Die Entscheidung, das Geschäftsfeld der Gewobag VB perspektivisch aufzulösen, ist im Jahr 2024 unter Anwendung des 2023 verhandelten Sozialplans größtenteils umgesetzt worden. Dabei wurde zirka ein Drittel der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in ein Arbeitsverhältnis bei der Gewobag WB übernommen. Die Beschäftigtenzahlen der Gewobag MB, der Gewobag EB sowie der Pallaseum Wohnbauten GmbH & Co. KG sind gegenüber dem Vorjahr weitestgehend unverändert. Die Gewobag ED baut ihr Geschäftsfeld weiter aus und ist entsprechend personell gewachsen.

Ausbildung

Die Zahl der Auszubildenden ist leicht gestiegen.

Weiterbildung

Die Ausgaben für Weiterbildung sind 2024 mit der Einführung einer breiten Führungskräfte- und Talententwicklung, der deutlich verstärkten Begleitung einzelner Teams und Bereiche sowie einer generellen Stärkung der Mitarbeitendenentwicklung gegenüber 2023 erneut gewachsen. Im Jahr 2024 wurde mit großem Erfolg die Akademie gegründet, die neue Formate wie den Vorstandsdialo g eingeführt hat. Grundsätzlich hat die Weiterbildung aller Beschäftigten einen hohen Stellenwert. In nahezu allen Unternehmensbereichen soll die Digitalisierung der Arbeitsprozesse weiter vorangebracht werden. Die soziale Verantwortung der Gewobag bedingt es, dass „lebenslanges Lernen“ sowie „Fördern und Fordern“ zur Erreichung unserer Ziele unabdingbar sind.

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

Geschäftsverlauf

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nachdem die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland im Jahr 2023 durch die Folgen des Krieges in der Ukraine und die extremen Energiepreiserhöhungen geprägt war, stagniert die wirtschaftliche Entwicklung auch noch im Jahr 2024. Die Nachwirkungen der vorangegangenen Krisen, der weiterhin schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklung, der geopolitischen Krisen sowie der geldpolitischen Straffungen sind auch im Jahr 2024 weiterhin spürbar.

Die Berliner Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024, nach dem heftigen Einbruch durch Corona im Jahr 2020 und den daraus resultierenden Auswirkungen in den darauffolgenden Jahren, weiterhin erholen. Vor allem die Dienstleistungsbranche hat im Jahr 2024 wesentlich zur Stärkung der Berliner Wirtschaft beigetragen. Zudem erholte sich die Tourismusbranche. Die Investitionstätigkeit in der Baubranche ist dagegen weiter durch hohe Zinsen gedämpft, was zu einem Rückgang der Auftragseingänge führte. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt in Berlin jedoch unverändert hoch.

Nachdem sich die Hauptstadt im Jahr 2023 weiter von den pandemiebedingten Auswirkungen erholt hat, stieg das Bruttoinlandsprodukt 2024 im Vergleich zum Vorjahr in Berlin weiter um zirka 1,3 Prozent², während es im Bundesdurchschnitt um 0,2 Prozent³ sank.

² www.ibb.de, Investitionsbank Berlin, Pressemitteilung „Berliner Wirtschaft: Moderates Wachstum in unruhigen Zeiten“ vom 23.12.2024.

³ www.destatis.de, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung „Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 um 0,2 % gesunken“ vom 15.1.2025.

Ertragslage

Gewobag-Konzern

Mio. €	2024	2023	Veränderung
Mieterträge	423,8	406,8	17,0
Ergebnis aus Betriebskosten	-16,6	-8,7	-7,9
Übrige Erträge	67,1	76,3	-9,2
Instandhaltungsaufwendungen	-119,8	-110,3	-9,5
Übriger operativer Aufwand	-20,4	-38,3	17,9
Personalaufwand	-57,2	-54,0	-3,2
Abschreibungen	-121,9	-204,4	82,5
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-41,3	-42,0	0,7
Beteiligungsergebnis	1,5	1,8	-0,3
Zinsergebnis	-80,1	-77,7	-2,4
Ertragsteuern und Grunderwerbsteuer	-7,1	-3,1	-4,0
Jahresergebnis	28,0	-53,7	81,7

Vorstehende Tabelle fasst jeweils Umsätze, Bestandsveränderungen und Aufwendungen aus Betriebskosten und Grundstücksverkäufen als Ergebnis zusammen.

Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Mieterträge um 17,0 Mio. € an, insbesondere durch Zugänge von etwa 650 Wohnungen durch Neubau in 2023 und 2024 sowie Mieterhöhungen. Diese Ertragssteigerungen wurden jedoch durch gestiegene Bewirtschaftungs- und Finanzierungsaufwendungen sowie durch Abschreibungen für diese Bestände geschmälert.

Der Rückgang der übrigen Erträge ist vornehmlich auf geringere Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen aufgrund sich erholender Energiepreise zurückzuführen, die jedoch durch Erträge aus einem Grundstücksverkauf an die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH zwecks Schulbaus teilweise kompensiert wurden. Bereinigt um Versicherungsleistungen sanken die übrigen Erträge um 8,1 Mio. €.

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr auf 119,8 Mio. € erhöht und enthalten auch alle Aufwendungen, für die Erstattungsansprüche gegenüber Versicherungen bestehen (18 Mio. €). Die Erträge aus der Abwicklung von Versicherungsschäden sind in den übrigen Erträgen enthalten. Der Instandhaltungsaufwand erhöhte sich um 9,5 Mio. €. Der Instandhaltungsaufwand liegt damit 3,3 Mio. € über der Prognose.

Der übrige operative Aufwand sank im Vergleich zum Vorjahr durch geringere Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen. Das Vorjahr war durch hohe Energiepreise gekennzeichnet, die sich im Jahr 2024 wieder erholten.

Der Anstieg des Personalaufwandes gegenüber 2023 ist im Wesentlichen auf die Tarifierhöhung – inklusive Erhöhung des Urlaubsgelds – ab Juli 2024 zurückzuführen. Darüber hinaus trugen Inflationsausgleichszahlungen zur Erhöhung des Personalaufwandes bei.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen von 13,4 Mio. € für 18 Objekte enthalten, die vor allem durch gesunkene Immobilienwerte verursacht wurden.

Das Zinsergebnis verschlechterte sich nur leicht in einem sehr herausfordernden Umfeld um 2,4 Mio. € auf 80,1 Mio. € aufgrund gestiegener fremdfinanzierter Investitionstätigkeit. Die auf die Herstellungskosten der Anlagen im Bau entfallenden Fremdkapitalzinsen belaufen sich auf 6,1 Mio. €. Im Jahresverlauf 2024 nahmen die Kreditverbindlichkeiten des Konzerns um etwa 261 Mio. € zu.

Das durch die Gewobag vorfinanzierte Bauvolumen (Grundstücke ohne Bauten, Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten, geleistete Anzahlungen auf Projektentwicklungen sowie Vorfinanzierung von in den Konzernabschluss einbezogenen Projektentwicklungsgesellschaften und deren Immobilienvermögen) hat sich gegenüber dem Vorjahr von 945,2 Mio. € auf 1.270 Mio. € erhöht. Den Zinsaufwendungen für diese Wachstumsfinanzierung während der Planungs- und Bauphase von etwa 17,6 Mio. € in 2024 (rund 14,8 Mio. € in 2023) stehen derzeit noch keine Mieterträge gegenüber. Sie belasten somit zunächst das Jahresergebnis und den Zinsdeckungsgrad.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2024 ein Jahresergebnis von 28,0 Mio. € (Vorjahr: –53,7 Mio. €) erwirtschaftet. Das um außerplanmäßige Abschreibungen (13,4 Mio. €) bereinigte Jahresergebnis beträgt 41,4 Mio. € (Vorjahr: 44,2 Mio. €).

Gewobag AG

Mio. €	2024	2023	Veränderung
Mieterträge	237,8	228,8	9,0
Ergebnis aus Betriebskosten	–9,0	–3,2	–5,8
Übrige Erträge	24,0	14,6	9,4
Instandhaltungsaufwendungen	–65,7	–60,8	–4,9
Übriger operativer Aufwand	–13,0	–14,6	1,6
Personalaufwand	–4,9	–4,9	0,0
Abschreibungen	–75,4	–143,8	68,4
Sonstiger betrieblicher Aufwand	–38,5	–33,8	–4,7
Beteiligungsergebnis	56,0	35,7	20,3
Zinsergebnis	–49,0	–48,1	0,9
Ertragsteuern und Grunderwerbsteuer	–4,3	0,9	–5,2
Jahresergebnis	57,9	–29,2	87,1

Vorstehende Tabelle fasst jeweils Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen und Aufwendungen aus Betriebskosten und Grundstücksverkäufen als Jahresergebnis zusammen.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Mieterträge um 9,0 Mio. €. Zugänge von etwa 400 Wohnungen durch Neubau in 2023 und 2024 sowie Mieterhöhungen führten zu entsprechenden Steigerungen der Mieterträge im Jahresvergleich.

Die übrigen Erträge erhöhten sich durch Erträge aus einem Grundstücksverkauf an die HOWOGE zwecks Schulbaus.

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr auf 65,7 Mio. € erhöht und enthalten auch alle Aufwendungen, für die Erstattungsansprüche gegenüber Versicherungen bestehen. Die Ertragsposition resultierend aus der Abwicklung von Versicherungsschäden befindet sich in den übrigen Erträgen.

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen von 9,7 Mio. € aufgrund gesunkener Immobilienwerte.

Das Zinsergebnis verbesserte sich in einem sehr herausfordernden Umfeld leicht um 0,9 Mio. € aufgrund von Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens, die im Konzern konsolidiert werden. Die Herstellungskosten der Anlagen im Bau wurden um 1,7 Mio. € Zinsen erhöht. Im Jahresverlauf 2024 nahmen die Kreditverbindlichkeiten der Gewobag AG durch die Investitionstätigkeit um etwa 152 Mio. € zu.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2024 ein Jahresergebnis von 57,9 Mio. € erwirtschaftet. Das Jahresergebnis beinhaltet Beteiligungserträge von 56,0 Mio. €. Davon entfallen 52,7 Mio. € auf Erträge aus Gewinnabführungen, einschließlich eines Anwachsungsgewinns der Gewobag WB aus der Übernahme des WIR-Fonds 9 (17,1 Mio. €), sowie 3,5 Mio. € auf Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen.

Nach Bereinigung um periodenfremde Erträge, außerplanmäßige Abschreibungen und den Anwachsgewinn der Gewobag WB, der in den Erträgen aus Gewinnabführungen enthalten ist, reduziert sich das Jahresergebnis aus planmäßiger Geschäftstätigkeit auf 41,0 Mio. €, im Vergleich zu 48,9 Mio. € im Vorjahr. Dies ist hauptsächlich auf höhere Ertragsteuern zurückzuführen.

Da die Gewobag als Konzernobergesellschaft die Zinsbelastungen aus der Vorfinanzierung von Projektentwicklungen und Projektentwicklungsbeteiligungen trägt und keine Konzernumlagen für die Verwaltungskosten (z. B. Raumkosten, IT und sonstige Strukturkosten) erhoben werden, ist das Ergebnis der Gewobag aus planmäßiger Geschäftstätigkeit für den Zeitraum vor der jeweiligen Erstvermietung der Neubauobjekte durch die Übernahme dieser Kosten ohne korrespondierende Erträge geprägt.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresergebnis des Gewobag-Konzerns von 28,0 Mio. € ab. Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss gemeinsam mit dem Gewinnvortrag (Bilanzgewinn) auf neue Rechnung vorzutragen.

Geschäftsentwicklung im Einzelnen

Hausbewirtschaftung

Bestand

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

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

Gewobag-Konzern	Wohnungen
Bestand per 31.12.2023	74.829
Ankäufe	0
Sonstige Zugänge/Abgänge	-1
Neubau	108
Bestand per 31.12.2024	74.936

Gewobag AG	Wohnungen
Bestand per 31.12.2023	40.595
Ankäufe	0
Sonstige Zugänge/Abgänge	0
Neubau	55
Bestand per 31.12.2024	40.650

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

Mieteinheiten Anzahl	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Gewobag AG	56.392	56.457	-65
Gewobag PB	14.894	14.814	80
Gewobag WB	25.011	24.512	499
Gewobag EB	686	687	-1
Gewobag KA	51	51	0
Fondsgesellschaften	2.279	2.512	-233
Projektentwicklungsgesellschaften	1.055	1.059	-4
Eigener Bestand	100.368	100.092	276
davon Wohnungen	74.936	74.829	107
davon Übriges	25.432	25.263	169
davon durch Dritte verwaltet	674	677	-3

Mietenentwicklung

Per Stichtag 31. Dezember 2024 lag die Wohnungsmiete durchschnittlich bei 6,79 € je Quadratmeter (31. Dezember 2023: 6,46 € je Quadratmeter). Die jahresdurchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter haben sich im Konzern gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Nettokaltmiete	2023	2022	Veränderung	
	€/m ²	€/m ²	absolut	in %
Gewobag	6,83	6,59	0,24	3,6
Gewobag PB	6,57	6,20	0,38	6,1
Gewobag WB	6,54	6,24	0,29	4,7
Gewobag EB	6,71	6,27	0,43	6,9
WIR-Fonds	6,98	6,74	0,24	3,5
KG-Fonds	6,95	6,75	0,20	3,0
Konzern	6,71	6,44	0,27	4,3

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

Preisfreier Bestand

Nach der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ für den Zeitraum 2024 bis 2027 und der Abschaffung des „Mietendimmers“ zum 31. Dezember 2023 wurden Mieterhöhungen verschickt, die zum 1. Januar 2024 im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau und zum 1. Februar 2024 im regulären Bestand wirksam geworden sind.

Preisgebundener Bestand

Mit Wirksamkeit ab 1. Januar 2024 wurden Mietanpassungen für den öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbau durchgeführt.

Leerstand

Im Gewobag-Konzern sank der stichtagsbezogene Leerstand im eigenen Wohnungsbestand (inklusive Beteiligungen und eigener Einheiten in Drittverwaltung) zum 31. Dezember 2024 auf 1.479 Wohnungen (Vorjahr: 1.695 Wohnungen). Die Leerstandsquote beträgt rund 2,0 Prozent (Vorjahr 2,3 Prozent). Davon befinden sich 0,5 Prozent / 402 Wohnungen (Vorjahr: 0,6 Prozent / 412 Wohnungen) in der Vermarktung. Begründet ist der Wohnungsleerstand vorrangig durch die notwendigerweise leer stehenden Objekte im Rahmen von Modernisierungsarbeiten (765 Wohnungen) und die umfassenden Sanierungsarbeiten im Hinblick auf die asbestbetroffenen Wohnungen im unbewohnten Zustand (185 Wohnungen).

Der stichtagsbezogene Leerstand der Gewobag AG im eigenen Bestand zum 31. Dezember 2024 sank auf 666 Wohnungen (Vorjahr: 799). Das entspricht einer Leerstandsquote von 1,6 Prozent (Vorjahr: 2,0 Prozent). Der Planwert von 2,0 Prozent sowie der Prognosewert von 1,9 Prozent wurden unterschritten. Begründet ist der Wohnungsleerstand vorrangig durch die notwendigerweise leer stehenden Objekte im Rahmen von Modernisierungsarbeiten (229 Wohnungen) und die umfassenden Sanierungsarbeiten in asbestbetroffenen Wohnungen im unbewohnten Zustand (140 Wohnungen).

Erlösschmälerungen

Die durch Leerstände sowie alle Arten von wohnungsbezogenen Mietminderungen verursachten Erlösschmälerungen (Miete und Betriebskosten) stiegen 2024 im Konzern auf rund 24,7 Mio. € (Vorjahr: 22,8 Mio. €) und bei der Gewobag AG auf rund 12,6 Mio. € (Vorjahr: 12,1 Mio. €). Nicht enthalten sind darin rund 2,3 Mio. € (Vorjahr: 3,5 Mio. €) Einnahmeausfälle, die bei der Gewobag AG im Sozialen Wohnungsbau aufgrund der Vorgaben der Kooperationsvereinbarung für am Markt nicht durchsetzbare Kostenmieten als objektbezogene Mietnachlässe bzw. -verzichte gewährt werden mussten. Diese werden direkt von der Kostenmiete abgesetzt.

Mietforderungen

Am 31. Dezember 2024 beliefen sich die Mietforderungen vor Wertberichtigungen im Konzern auf rund 7,6 Mio. € (Vorjahr: 14,3 Mio. €). Wertberichtigt bzw. abgeschrieben wurden 2024 rund 3,0 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €). Bei der Gewobag AG beliefen sich die Mietforderungen vor Wertberichtigungen auf rund 4,4 Mio. € (Vorjahr: 9,8 Mio. €). Wertberichtigt bzw. abgeschrieben wurden 1,6 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €). In Bezug auf die Sollmieten betragen die Mietforderungsausfälle im Konzern und bei der Gewobag AG jeweils 0,7 Prozent (Vorjahr: 0,6 Prozent).

Mieterfluktuation

Im Konzern sank die Fluktuationsquote (2024: 4,4 Prozent; 2023: 4,6 Prozent) und liegt damit im Rahmen der Erwartungen. Die Kündigungen sanken auf 3.320 Fälle (Vorjahr: 3.448 Fälle) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,07 €/m² (Vorjahr: 6,77 €/m²). Dem standen Neuvermietungen von 3.638 Wohnungen (Vorjahr: 3.808 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,50 €/m² (Vorjahr: 7,61 €/m²) gegenüber.

Bei der Gewobag AG blieb die Fluktuationsquote auf Vorjahresniveau (2024: 4,6 Prozent; 2023: 4,6 Prozent) und liegt damit im Rahmen der Erwartungen. Die Kündigungen stiegen leicht auf 1.879 Fälle (Vorjahr: 1.860 Fälle) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,12 €/m² (Vorjahr: 6,96 €/m²). Dem standen Neuvermietungen von 2.065 Wohnungen (Vorjahr: 2.236 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,50 €/m² (Vorjahr: 7,73 €/m²) gegenüber, darunter 105 erstvermietete Neubauwohnungen (Vorjahr: 487 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 12,18 €/m² (Vorjahr: 9,69 €/m²) sowie 1.960 neu vermietete Wohnungen (Vorjahr: 1.749 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,31 €/m² (Vorjahr: 7,27 €/m²).

Bau- und Ankaufsaktivitäten

Ankauf

Im Berichtszeitraum erfolgten keine Bestandszukäufe.

Bautätigkeit

Der Gewobag-Konzern hat im Berichtsjahr durchschnittlich 36,55 €/m² in Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung investiert (die Gewobag AG durchschnittlich 28,83 €/m²). Einige Bauleistungen, insbesondere im investiven Bereich, verschieben sich in das Folgejahr, weshalb der Planwert von rund 46,00 €/m² unterschritten wurde. In den nächsten fünf Jahren sollen die Investitionen in den Bestand bei über 44 €/m² liegen. Die aufwandswirksamen Maßnahmen beinhalten 26,0 Mio. € für die Objektsanierung inklusive Asbestbeseitigung.

Die Aktivitäten zur Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands wurden in Ergänzung der laufenden/geplanten Instandhaltung portfolioorientiert planmäßig fortgesetzt. Der Fokus der Bautätigkeit lag im Berichtszeitraum weiterhin darauf, umfangreiche energetische Sanierungen in größeren Wohnkomplexen vorzubereiten und durchzuführen, weitere Neubauvorhaben (Dachgeschossaufbauten) zu planen und durchzuführen sowie bisher unsanierte Altbauten umfassend zu modernisieren.

Im Jahr 2024 konnte die Modernisierung der gründerzeitlichen Wohnanlage in der Seelower Str. 2 inklusive Dachgeschossaufbauten realisiert werden, ebenso konnten die Teilsanierungen in der Wörther Str. 5 und 12 im Bezirk Prenzlauer Berg umgesetzt werden. In der Kastanienallee 80/81 wurde der Umbau auf eine zentrale Heizanlage realisiert.

Unsere Bauvorhaben in der Danziger Str. 19 inklusive fünf Dachgeschossaufbauten, im Wohn!Aktiv-Haus im Eiserfelder Ring 9 mit einer Aufstockung um 36 Wohneinheiten sowie im unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in der Hohenstaufenstraße 69 wurden fortgeführt und werden im nächsten Jahr beendet.

In der Quartiersentwicklung der Buckower Höfe wird das zweite Teilprojekt „Ostfeld“ mit insgesamt rund 385 Wohnungen im Bestand modernisiert und es werden 29 neue Wohnungen durch Dachaufstockung errichtet. Zum Ende des Jahres wird der erste Bauabschnitt mit 124 Wohnungen in der Modernisierung und 29 neuen Wohnungen durch Aufstockungen zum Großteil abgeschlossen. Die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen in Bezug auf die weiteren 261 Wohnungen im Bestand wurden planmäßig begonnen. Auch die Instandsetzung des Parkhauses mit 239 Stellplätzen im zweiten Bauabschnitt wurde begonnen. Das Parkhaus wird mit einer Photovoltaikanlage überdacht und erhält auf vielen Stellplätzen Ladeinfrastruktur.

Weitere 2024 begonnene Bauvorhaben umfassen die Schönhauser Allee 41, das Gewerbequartier in der Havemannstr. 24, die Dachgeschossaufbauten im Segitzdamm 38, 38A und der Wassertorstr. 1 sowie die Sanierung des Parkhauses in der Kirchbachstr. 1–2. Auf dem Dach der Kirchbachstr. 1–2 startet im nächsten Schritt die Umsetzung des Projektes „Urban Gardening – Ökologische Gestaltung von städtischem Raum“.

In der Ella-Kay-Str. 4–50 wurden zirka 650 WBS-70-Wohnungen im bewohnten Zustand brandschutztechnisch saniert. Hier wurden die Stränge der haustechnischen Anlage entsprechend ertüchtigt.

Neubau

Die Neubautätigkeit im Jahr 2024 verteilt sich wie folgt auf die Konzerngesellschaften:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Sonstige
Gewobag AG	773	21	2
Gewobag PB	24	2	0
Gewobag WB	139	3	0
ZS Landsberger Allee	1.548	17	338
Allee der Kosmonauten	364	1	29
ZS Wendenschloßstr.	255	0	97
OIB Entwicklung Gartenfeld	926	42	0
Gesamt	4.029	86	466

Von den 4.029 neu gebauten und in Realisierung befindlichen Wohnungen werden 3.361 Wohnungen mit Mietpreisbindung vermietet. Im Jahr 2024 erfolgte der Baubeginn für 1.237 Wohnungen in den Berliner Bezirken Marzahn-Hellersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Spandau und Pankow.

Von den 2.792 im Jahr 2023 bereits im Bau befindlichen Wohnungen wurden 108 Wohnungen im Geschäftsjahr 2024 fertiggestellt. Von den fertiggestellten Wohnungen entstanden in Spandau 19 Wohnungen in der Groenerstr., 12 Wohnungen in der Sigmund-Bergmann-Str. und 20 Wohnungen in der Boca-Raton-Str. 24 Wohnungen entstanden in der Dänenstr. in Pankow und 29 Wohnungen als Dachgeschossaufbau im Quartier Buckower Höfe in Neukölln sowie vier Wohnungen in der Seelower Str. in Pankow.

Im Jahr 2024 befanden sich 3.921 Wohnungen im Bau. Davon wird für 1.120 Wohnungen die Fertigstellung im Jahr 2025 erwartet. Die restlichen im Bau befindlichen Wohnungen werden voraussichtlich im Jahr 2026 fertiggestellt.

Das Land Berlin bringt im Rahmen seiner Liegenschaftspolitik Grundstücke als Sachwerteinlage in die Gewobag ein. Beim geplanten Wohnungsneubau auf den eingebrachten Grundstücken werden mietenpolitische Verpflichtungen berücksichtigt, die mit der Einbringung verbunden sind. In den Jahren 2015 bis 2021 wurden 28 Einbringungsgrundstücke für Wohnungsbau übertragen, auf denen die Gewobag einen wichtigen Teil ihres Wohnungsneubauprogramms realisiert hat bzw. realisieren wird. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine weiteren Grundstücke vom Land Berlin für Neubautätigkeiten eingebracht.

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

Bauleistung in Mio. €	2024	2023	Veränderung
Gewobag AG	179,5	125,9	53,6
Gewobag PB	24,4	26,4	-2,0
Gewobag WB	80,8	69,3	11,5
Gewobag EB	0,6	0,4	0,2
Gewobag ED	2,4	3,7	-1,4
Fondsgesellschaften	5,1	6,3	-1,2
Projektentwicklungsgesellschaften	218,0	107,3	110,7
Summe	510,7	339,3	171,4
davon Neubau	293,1	92,5	200,6
davon Grundstückserwerb Neubau	33,4	80,3	-46,9
davon Modernisierung aktiviert	64,4	56,2	8,2
davon Instandhaltung	119,8	110,3	9,6

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Struktur und die Entwicklung des für die Bautätigkeit insgesamt angefallenen Herstellungs- und Erhaltungsaufwandes der Gewobag AG:

Bauleistung in Mio. €	2024	2023	Veränderung
Neubau einschließlich angekaufter Projektentwicklungen	100,6	54,5	46,1
Modernisierung/Instandsetzung (aktiviert)	13,1	10,5	2,6
Instandsetzung/Instandhaltung (aufwandswirksam)	65,7	60,8	4,9
Summe	179,5	125,9	53,6

Die aufwandswirksamen Maßnahmen beinhalten 6,6 Mio. € für Asbestsanierungen (Vorjahr: 5,8 Mio. €).

Beteiligungen

Gewobag WB

Die Gewobag WB zählt zu den drei großen bestandshaltenden Gesellschaften des Gewobag-Konzerns. 90,1 Prozent der Anteile an der Gewobag WB hält die Gewobag AG. Minderheitsgesellschafter ist die BERLETAS. Die Gewobag WB ist Eigentümerin von 19.210 Wohnungen (Vorjahr: 19.040 Wohnungen). Der Bestand befindet sich überwiegend in den westlichen Stadtbezirken Berlins.

Darüber hinaus hält die Gewobag WB Anteile an wohnungsbestandshaltenden Immobilienfonds. Bis 2017 konnte die Gewobag WB acht Fondsgesellschaften im Wege der gesellschaftsrechtlichen Anwachsung übernehmen. Zum 1. Januar 2024 ist ebenfalls der WIR-Fonds 9 Grundstücksgesellschaft „Nelly-Sachs-Park“ GbR auf die Gewobag WB angewachsen. Per 31. Dezember 2024 hält die Gewobag WB noch 99,29 Prozent der Anteile am WIR-Fonds 7 Grundstücksgesellschaft „Falkenseer Chaussee“ GbR. Zudem konnte die Gewobag WB (als geschäftsführende Kommanditistin) im Geschäftsjahr weitere Anteile an der Pallasseum Wohnbauten GmbH & Co. KG erwerben und hält per 31. Dezember 2024 etwa 92,34 Prozent. Weiterhin hält sie 98,33 bis 99,98 Prozent der Anteile an sechs weiteren erbbauberechtigten KG-Fondsgesellschaften, bei denen sie auch jeweils Eigentümerin des Stammgrundstücks ist. Die Geschäftsbesorgung dieser KG-Fonds erfolgt weiterhin durch die AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH.

Gewobag PB

Die Gewobag PB zählt zu den drei großen bestandshaltenden Gesellschaften des Gewobag-Konzerns. Die Gewobag WB hält 90 Prozent der Anteile an der Gewobag PB und die Gewobag AG hält 8,9 Prozent. Weiterer Minderheitsgesellschafter ist die BERLETAS. Die Gewobag PB ist Eigentümerin von 13.243 Wohnungen (Vorjahr: 13.219 Wohnungen). Die Bestände liegen größtenteils im Stadtteil Prenzlauer Berg.

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

Gewobag EB

Die Gewobag EB ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Gewobag AG. Sie verfügt über 407 eigene Wohnungen und unterstützt die Gewobag AG bei der Umsetzung ihrer Wachstumsziele.

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

Gewobag ED

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

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

Der verstärkte Einsatz von Photovoltaikanlagen in den Liegenschaften des Gewobag-Konzerns durch die Gewobag ED wird unter anderem ein wesentlicher Treiber sein, um die Energiewende umzusetzen.

Die Gewobag ED unterstützt die Entwicklung hin zum intelligenten Wohnen auch über Messdienstleistungen (Sub-Metering) und indem sie ihr Geschäftsfeld erweitert, um Daten automatisiert zu erfassen und zu übertragen. Zudem trägt die Gewobag ED durch ihre Multimediastrategie dazu bei, den Konzern erfolgreich zu digitalisieren. Sie schafft die infrastrukturellen Voraussetzungen für zukünftige digitale Prozesse und Dienstleistungen.

Im Bereich Mobilität unterstützt die ED den Konzern, Ladeinfrastruktur (LIS) aufzubauen und zu betreiben.

Gewobag ID

Die Gewobag ID ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag AG. Die Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH wurde im Juni 2021 gegründet. Sie entwickelt neue Geschäftskonzepte und Technologien im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften und setzt diese um. Hierzu erwirbt sie Beteiligungen an Unternehmen mit dieser Ausrichtung oder gründet mit geeigneten Partnern selbst solche Unternehmen.

Die Gesellschaft hält drei Beteiligungen an PropTechs. PropTech-Unternehmen optimieren immobilienwirtschaftliche Produkte und Dienstleistungen, indem sie neueste Informations- und Kommunikationstechnologien anwenden und Geschäftsprozesse einführen und effizienter machen. An der Immomio GmbH hält die Gewobag ID 7,54 Prozent der Anteile, an der KUGU Home GmbH 12,36 Prozent sowie 2,99 Prozent an der AIRTEAM Aerial Intelligence GmbH.

HausWart Plus

Die HausWart Plus Servicegesellschaft mbH ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag AG und wurde im Oktober 2024 gegründet. Die Gesellschaft bietet spezialisierte Hauswart-Services, die durch Kundennähe, Engagement, Kompetenz, Zuverlässigkeit und Schnelligkeit überzeugen. Mit eigenen HauswartInnen übernimmt die Gesellschaft ab dem 1. Juli 2025 die Betreuung von knapp 15.000 Wohnungen in ausgewählten Quartieren des Gewobag-Bestands, um die Qualität der Leistungen weiter zu verbessern. Perspektivisch werden die Leistungen auf den Gesamtbestand des Gewobag-Konzerns ausgeweitet.

Gewobag MB

Die Gewobag MB ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Gewobag AG und als integrierte Serviceanbieterin für die Gesellschaften des Gewobag-Konzerns tätig. Zu ihren Servicebereichen gehören der Mieterservice (Vermietungsservice, Mietschuldnerberatung) und die Sozialberatung in enger Zusammenarbeit mit dem Bestands- und Assetmanagement.

Im Kalenderjahr 2024 wurden durch den Vermietungsservice zirka 3.200 (Vorjahr: 3.500) Wohnungsmietverträge vermittelt, im Bereich der Mietschuldnerberatung wurden mehr als 8.900 (Vorjahr: 9.500) Aufträge erfolgreich bearbeitet.

Gewobag VB

Die Gewobag VB ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Gewobag AG. Ihr Kerngeschäft liegt in der Fremdverwaltung von Miethäusern und Wohnungseigentümergeinschaften und umfasst die Bewirtschaftung von Miet- und Eigentumswohnungen. Im Jahr 2024 wurden die von der VB verwalteten Bestände in fremdem Eigentum Schritt für Schritt reduziert und sämtliche Verträge aufgelöst. Einige Bestände, bei denen die Gewobag AG anteilige Eigentümerin ist, wurden bis Ende 2024 organisatorisch in die Gewobag AG überführt. Zum 31. Dezember 2024 folgte die sogenannte Teilbetriebsschließung der Gewobag VB.

TREUCONSULT

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

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

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

Gewobag KA

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

BERLETAS

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

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

Projektentwicklungsbeteiligungen

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

Projektgesellschaft	Beteiligungen	Geplante Nutzung in m ² Wohn- oder Gewerbenutzfläche	Status Baurecht	Bautenstand in %	Geplante Gesamtfertigstellung
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	40 % Gewobag AG 60 % Notos Vermögensverwaltung 4. GmbH	W: zirka 40.500 G: zirka 600	B-Plan vorhanden	12	2027
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH*	40 % Gewobag AG 60 % RIAS Entwicklungsgesellschaft mbH	W: zirka 22.000 G: zirka 3.000	B-Plan in Aufstellung	0	2030
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	40 % Gewobag AG 60 % OIB Projekt 31 GmbH & Co. KG	W: zirka 109.000 G: zirka 50.200	B-Plan vorhanden	12	2028
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	40 % Gewobag AG 60 % ZS Beteiligungs GmbH	W: zirka 23.000 G: zirka 3.500	§ 34 BauGB	0	2028
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	89,9 % Gewobag AG 10,1 % ZS Beteiligungs GmbH	W: zirka 64.000 G: zirka 4.400	B-Plan vorhanden	19	2026
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	40 % Gewobag AG 60 % Notos Vermögensverwaltung 6. GmbH	W: zirka 10.500	B-Plan in Aufstellung	0	2031
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	40 % Gewobag AG 60 % Interhomes AG	–	–	–	–

Projektgesellschaft	Beteiligungen	Geplante Nutzung in m ² Wohn- oder Gewerbenutzfläche	Status Baurecht	Bautenstand in %	Geplante Gesamtfertigstellung
Gewobag RS GmbH & Co. KG	94,9 % Gewobag AG 5,1 % BBH Immobilien GmbH & Co. KG	W: 20.212 G: 1.163	§ 34 BauGB	100	2022 (Bau abgeschlossen)
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	40 % Gewobag AG 54,9 % Kronberg Projektentwicklungsgesellschaft Berlin 1 mbH 5,1 % Kronberg Projektentwicklungsgesellschaft Berlin 2 mbH	Seelenbinderstr. W: zirka 14.600 G: zirka 1.300 Hödurstr. W: zirka 21.000	B-Pläne in Aufstellung	0	Seelenbinderstr.: 2029 Hödurstr.: 2030
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	40 % Gewobag AG 60 % Treucon Grundbesitz GmbH	W: zirka 147.000 G: zirka 35.500	B-Plan in Aufstellung	0	2032
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH	89,9 % Gewobag AG 10,1 % ZS Beteiligungs GmbH	W: 19.200 G: 29.400	B-Plan vorhanden	34	2026
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	40 % Gewobag AG 60 % OIB Projekt 44 GmbH & Co. KG	W: 6.100	§ 34 BauGB	0	2027
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	40 % Gewobag AG 60 % OIB Projekt 25 GmbH & Co. KG	W: zirka 40.800 G: zirka 8.000	B-Plan in Aufstellung	0	2030
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	40 % Gewobag AG 60 % OIB Projekt 26 GmbH & Co. KG	W: zirka 22.000	B-Plan erforderlich	0	2030
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	40 % Gewobag AG 60 % ZS Beteiligungs GmbH	W: zirka 42.300 G: zirka 2.600	B-Plan in Aufstellung	0	2029

Vermögenslage

Gewobag-Konzern

Aktiva	31.12.2024		31.12.2023	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,0	0,0	1,0	0,0
Sachanlagen	5.671,9	94,2	5.396,0	96,3
Finanzanlagen	127,2	2,1	32,8	0,6
Geldbeschaffungskosten	3,3	0,1	4,3	0,1
Forderungen aus Grundstücksverkauf (nach Ablauf von fünf Jahren)	0,1	0,0	0,1	0,0
	5.803,5	96,4	5.434,2	97,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Forderungen und RAP	65,0	1,1	49,2	0,9
Wertpapiere des Umlaufvermögens	1,4	0,0	2,1	0,0
Flüssige Mittel	151,1	2,5	119,3	2,1
Übrige Aktiva	0,3	0,0	0,3	0,0
	217,9	3,6	170,9	3,0
Konzern-Bilanzvolumen	6.021,4	100,0	5.605,1	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	337,1	5,6	205,4	3,6
Rückstellungen	19,3	0,3	21,7	0,4
Kreditverbindlichkeiten	5.390,9	89,5	5.130,0	91,6
Latente Steuern	57,0	0,9	57,2	1,0
Rechnungsabgrenzungsposten	72,0	1,2	74	1,3
	5.876,2	97,6	5.488,3	97,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	62,1	1,0	63,8	1,2
Übrige Verbindlichkeiten	83,1	1,4	53,0	0,9
	145,2	2,4	116,8	2,1
Konzern-Bilanzvolumen	6.021,4	100,0	5.605,1	100,0

(aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen von +/- einer Einheit auftreten)

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

Der Anstieg des Sachanlagevermögens beruht insbesondere auf aktivierten Modernisierungskosten sowie Neubaumaßnahmen. Den Zugängen (397,9 Mio. €) stehen planmäßige (107,8 Mio. €) und außerplanmäßige (13,4 Mio. €) Abschreibungen gegenüber.

Die Veränderung des Finanzanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus Zugängen in den sonstigen Ausleihungen von 88,0 Mio. €. Seit 2024 werden Ausleihungen an Mitgesellschafter bei der Konsolidierung von Zweckgesellschaften nicht mehr in die Kapitalkonsolidierung einbezogen. Stattdessen werden Anteile mit dem neu bewerteten Eigenkapital der Projektgesellschaft verrechnet.

Die mittel- und kurzfristigen Forderungen verzeichneten eine Gesamtsteigerung von 15 Mio. €, die im Wesentlichen auf die Veräußerung von Grundstücken mit einer Veränderung von 10,2 Mio. €, auf gestiegene Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus Steuererstattungen in Höhe von 5,6 Mio. € sowie auf eine Veränderung der Forderungen aus Versicherungsschäden in Höhe von 3,3 Mio. € zurückzuführen ist. Demgegenüber steht eine Senkung der Forderungen gegenüber der Mieterschaft in Höhe von 6,9 Mio. €.

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus einem Konzernjahresüberschuss von 28,0 Mio. € sowie aus Einlagen des Gesellschafters Land Berlin in Höhe von 16,9 Mio. € in die Kapitalrücklage aus Mitteln für Eigenkapitalzuführungen aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA). Die Eigenkapitalquote nach Vermögenslage beträgt nun 5,6 Prozent (Vorjahr: 3,6 Prozent). Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich eine Verbesserung der Eigenkapitalquote, was auf die positiven finanziellen Entwicklungen und die zusätzlichen Einlagen zurückzuführen ist. Bei einem Ansatz der Immobilien mit Verkehrswerten sind das Vermögen des Konzerns und die Eigenkapitalquote weiterhin deutlich höher.

Die Modernisierungen und Instandsetzungen sowie der Neubau wurden teilweise mit Fördermitteldarlehen der IBB und der KfW finanziert. Auch Mittel der Europäischen Investitionsbank (EIB) und der Council of Europe Bank (CEB) dienen dieser Finanzierung. Zusätzlich wurden Kapitalmarktdarlehen sowie kurzfristige Finanzierungen eingesetzt. Schuldscheindarlehen bzw. Anleihen wurden 2024 nicht emittiert.

Den Fremdmittelzugängen von 1.269,7 Mio. € stehen planmäßige und außerplanmäßige Darlehensrückzahlungen von 989,9 Mio. € sowie gewährte Tilgungszuschüsse von 18,9 Mio. € gegenüber.

Die Rückstellungen verzeichneten einen leichten Rückgang von insgesamt 4,1 Mio. €. Im Wesentlichen resultieren sie aus den gleichen Vorgängen wie im Vorjahr. Der Rückgang ist insbesondere auf die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen der Wärmelieferung zurückzuführen, die sich von 15,7 Mio. € im Jahr 2023 auf 6,8 Mio. € verringert haben. Dem steht eine gegenläufige Entwicklung der Rückstellungen für Instandhaltungskosten gegenüber, die sich von 12,1 Mio. € im Jahr 2023 auf 16,5 Mio. € erhöht haben.

Die Zunahme der übrigen Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 22,9 Mio. € sowie den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2,6 Mio. €.

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

Gewobag AG

Aktiva	31.12.2024		31.12.2023	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,9	0,0	1,0	0,0
Sachanlagen	3.338,4	64,7	3.298,5	67,1
Finanzanlagen	1.666,3	32,3	1.510,6	30,7
Geldbeschaffungskosten	3,3	0,1	4,2	0,1
	5.008,9	97,1	4.814,2	97,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Forderungen und RAP	100,9	1,9	75,8	1,7
Flüssige Mittel	48,8	1,0	26,1	0,5
	149,7	2,9	101,9	2,2
Bilanzvolumen	5.158,6	100,0	4.916,2	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	511,0	9,9	436,2	8,9
Rückstellungen	3,6	0,1	4,7	0,1
Kreditverbindlichkeiten	4.498,9	87,2	4.346,6	88,4
Rechnungsabgrenzungsposten	65,6	1,27	69,0	1,4
	5.079,1	98,5	4.856,5	98,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	18,6	0,4	16,1	0,3
Übrige Verbindlichkeiten	60,9	1,2	43,6	0,9
	79,5	1,5	59,7	1,2
Konzern-Bilanzvolumen	5.160,3	100,0	4.916,2	100,0

In dieser Darstellung wurde folgende Verrechnung vorgenommen: Betriebskostenzahlungen mit Vorschüssen der Mieterschaft. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden insgesamt als langfristig dargestellt, da grundsätzlich eine Prolongation oder Refinanzierung vorgesehen ist. Die Fristigkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel (siehe Kapitel C.1.11 im Anhang) dargestellt, die weiteren Refinanzierungen im Abschnitt „Finanzierungsaktivitäten“.

Das Sachanlagevermögen verzeichnete einen Anstieg um rund 40 Mio. €, was im Wesentlichen auf die Zugänge der Position „Anlagen im Bau“ von 116,6 Mio.€ zurückzuführen ist. Diese Entwicklung spiegelt die fortgesetzten Investitionen in unsere Projekte wider, die darauf abzielen, die Wohnkapazitäten zu erweitern. Dem gegenüber stehen planmäßige Abschreibungen (64,9 Mio. €) und außerplanmäßige Abschreibungen (9,7 Mio. €) auf Sachanlagen, die ebenfalls einen signifikanten Einfluss auf die Bilanz hatten.

Die Zunahme im Finanzanlagevermögen resultiert im Wesentlichen aus der Ausreichung von Darlehen an verbundene Unternehmen und an Projektgesellschaften (150,0 Mio. €). Die Beteiligungswerte im Hinblick auf verbundene Unternehmen erhöhten sich bei den KG-Fonds durch den Erwerb weiterer Anteile.

Zur Stabilisierung der Eigenkapitalausstattung der Gewobag ID erfolgte eine Einzahlung in die Kapitalrücklage der Gesellschaft (2,3 Mio. €).

Die Erhöhung der mittel- und kurzfristigen Forderungen ist hauptsächlich auf den Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 17,9 Mio. € sowie auf Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 10,2 Mio. € zurückzuführen.

Das Eigenkapital stieg durch den Jahresüberschuss von 57,9 Mio. € sowie durch Einlagen des Gesellschafters Land Berlin in Höhe von 16,9 Mio. € in die Kapitalrücklage aus Mitteln für Eigenkapitalzuführungen aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA). Die Eigenkapitalquote verbesserte sich auf 9,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr mit 8,9 Prozent.

Für Neubauvorhaben und Maßnahmen zur Sanierung und Instandsetzung wurden Fördermitteldarlehen der IBB und der KfW in Anspruch genommen. Ebenfalls werden Mittel der EIB und der CEB eingesetzt. Weiterhin erfolgte die Aufnahme von dinglich besicherten Darlehen. Für Zwischenfinanzierungen wurden kurzfristige Finanzierungsmittel (Commercial Paper und Kreditrahmen) aufgenommen. Den Fremdmittelzugängen (1.126,2 Mio. €) stehen planmäßige und außerplanmäßige Darlehensrückzahlungen (955,2 Mio. €) sowie gewährte Tilgungszuschüsse von 18,7 Mio. € gegenüber.

Die Zunahme der übrigen Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 13,0 Mio. €.

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden passive Rechnungsabgrenzungen für Einmalzahlungen aus Erbbauzinsen sowie die gewährten Zuschüsse, die über die Laufzeit des Betrauungsaktes (im Rahmen des Erwerbs von Wohnungen in der Karl-Marx-Allee) aufgelöst werden, ausgewiesen. Weiterhin enthält der Posten nicht rückzahlbare Zuschüsse als Bestandteil der Förderdarlehen mit Mietpreisbindung. Die Auflösung erfolgt über den Zeitraum der Mietpreisbindung.

Zum 31. Dezember 2024 wies die Gewobag AG einen Bestand an flüssigen Mitteln (ohne Mietkautionen) von rund 48,8 Mio. € (Vorjahr: 26,1 Mio. €) aus.

Kapitalflussrechnung Gewobag AG

	2024	2023
	Mio. €	Mio. €
Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis vor Ergebnisabführungen	5,2	-61,6
Erträge aus Ergebnisabführungen	52,7	32,4
Periodenergebnis	57,9	-29,2
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	75,4	143,8
Zunahme/Abnahme Rückstellungen	0,7	7,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-3,8	-3,3
Veränderung der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-22,8	-14,4
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	13,9	7,8
Verluste/Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-9,5	0,0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	49,0	48,1
Sonstige Beteiligungserträge	-56,2	-36,2
Ertragssteueraufwand	4,5	-1,9
Ertragssteuerzahlungen	-3,8	-2,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	105,2	119,8
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	16,9	0,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	1.126,2	781,3
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-952,9	-744,0
Gezahlte Zinsen	-53,0	-47,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	137,2	-10,1
Investitionstätigkeit		
Auszahlungen aus Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-0,7	-0,5
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	10,3	0,8
Auszahlungen aus Investitionen in das Sachanlagevermögen	-128,5	-68,5
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	91,7	2,1
Auszahlungen aus Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-247,4	-158,3
Erhaltene Beteiligungserträge	54,9	35,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	219,7	-189,3
Veränderungen des Finanzmittelbestands	22,7	-79,6
Stand 1.01.2024	26,1	105,7
Veränderungen	22,7	-79,6
Stand 31.12.2024	48,8	26,1

* Anpassung Vorjahreswert wegen Bruttodarstellung der aufgenommenen und zurückgezahlten Finanzierungsmittel

Der Finanzmittelfonds der Gewobag besteht ausschließlich aus frei verfügbaren flüssigen Mitteln.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird im Wesentlichen durch Einnahmen und Ausgaben aus dem Bereich Hausbewirtschaftung bestimmt.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist durch Umfinanzierungsmaßnahmen und die Aufnahme von Finanzierungsmitteln beeinflusst.

Das Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit ist geprägt durch die Bereitstellung von Mitteln für Investitionen der Projektgesellschaften sowie für Investitionen in Modernisierung und Neubau.

Finanzierungsaktivitäten

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

Die seit einigen Jahren erfolgreich eingesetzten Unternehmensfinanzierungen werden weiterhin bedeutend sein. Den Schwerpunkt der künftigen Finanzierungsmittel bilden allerdings Fördermittel der IBB aus den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) 2023.

Die Gewobag AG hat die Ratingagenturen Moody's und S&P (seit 2015) beauftragt, den Konzern jährlich zu bewerten. Zum 31. Dezember 2024 wird der Gewobag-Konzern von Moody's mit einem Rating von A1 und von S&P mit A beurteilt. Durch das Land Berlin als Gesellschafter der Gewobag AG verbessern sich die Stand-Alone-Rating-Noten auf die genannten Rating-Noten.

Unbesicherte Finanzinstrumente

Auf Basis der beiden erhaltenen Ratings ist der Gewobag-Konzern weiterhin in der Lage, auch unbesicherte Unternehmens- und Projektfinanzierungen aufzunehmen.

Die Geschäftsbeziehung zur Europäischen Investitionsbank (EIB) wurde 2023 weiter ausgebaut, um insbesondere den Neubau mitzufinanzieren. Dazu wurde ein Kreditvertrag über 300 Mio. € abgeschlossen. Im Jahr 2024 wurden hiervon 150 Mio. € mit einer Laufzeit von 25 Jahren valutiert.

Zusätzlich wurde 2023 ein Darlehensvertrag mit der Council of Europe Bank (CEB) über 100 Mio. € abgeschlossen, der in voller Höhe in 2023 und 2024 valutiert wurde. Die Mittel mit einer Laufzeit von 10 bzw. 30 Jahren dienen vorrangig der energetischen Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungsbestände.

Schuldverschreibungen und Anleihe sind endfällig gestaltet. Dies trägt dazu bei, den Durchschnittstilgungssatz des Konzerns auf einem moderaten Niveau zu halten (2024: 1,51 Prozent; Vorjahr: 2,10 Prozent), solange die hochinvestive Phase läuft.

Derivative Finanzinstrumente

Per 31. Dezember 2024 sind keine derivativen Finanzierungsinstrumente vorhanden.

Darlehensmanagement

Der gesamte Zinsaufwand des Gewobag-Konzerns erhöhte sich im Berichtsjahr auf 82,5 Mio. € (Vorjahr: 78,4 Mio. €). Die Kreditverbindlichkeiten stiegen nur leicht auf 5.391 Mio. € (Vorjahr: 5.130 Mio. €). Der Durchschnittszinssatz für den Gewobag-Konzern erhöhte sich 2024 auf 1,67 Prozent (Vorjahr: 1,57 Prozent).

Der Zinsaufwand der Gewobag AG stieg im Berichtsjahr auf 72,9 Mio. € (Vorjahr: 66,7 Mio. €). Die Kreditverbindlichkeiten haben sich auf 4.498,9 Mio. € (Vorjahr: 4.346,6 Mio. €) erhöht. Der Durchschnittszinssatz für die Gewobag stieg 2024 auf 1,65 Prozent (Vorjahr: 1,53 Prozent).

Im Rahmen der laufenden Analyse und Optimierung des Kreditportfolios wurden abermals zahlreiche Darlehensablösungen bzw. -umfinanzierungen vorgenommen.

Kurzfristige Liquidität

Der Gewobag-Konzern nutzt kurzfristige Finanzierungsmittel zur Liquiditätssteuerung und Optimierung des Kreditportfolios. Bei mehreren Kreditinstituten bestehen eingeräumte Kreditrahmen von insgesamt 460 Mio. € mit unterschiedlichen Laufzeiten. Diese sind per 31. Dezember 2024 mit 100 Mio. € Barkredit (fällig im Jahr 2025) und mit 1,2 Mio. € für Bürgschaften in Anspruch genommen.

Zusätzlich besteht ein Bürgschaftsrahmen (Laufzeit b. a. w.) bei einem Kreditinstitut in Höhe von 40 Mio. €, der in Höhe von 8,3 Mio. € zum Bilanzstichtag in Anspruch genommen ist. Ein weiterer Bürgschaftsrahmen (Laufzeit b. a. w.) bei einem anderen Kreditinstitut in Höhe von 50 Mio. € ist zum Bilanzstichtag in Höhe von 30,5 Mio. € in Anspruch genommen. Darüber hinaus wurde 2019 ein Commercial-Paper(CP)-Programm über 500 Mio. € aufgelegt. Dabei hat die Gewobag die Möglichkeit, einzelne CPs mit einer Laufzeit von unter einem Jahr zu emittieren. Dies trägt dazu bei, die teureren Kreditlinien zu schonen. Per 31. Dezember 2024 gab es eine Inanspruchnahme von insgesamt 155 Mio. €, die im Jahr 2025 fällig werden.

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

Gewobag-Konzern

Für das Geschäftsjahr 2024 zeigt der Gewobag-Konzern eine positive Entwicklung sowohl in der Vermögens- als auch in der Finanzlage. Der Konzern profitiert von einem dynamischen Wachstumskurs, insbesondere durch Neubauten auf eigenen und eingebrachten Grundstücken. Weiterhin schreitet die Baurechtschaffung bei Projektentwicklungsbeteiligungen voran, was zukünftige Wachstumspotenziale absichert.

Es sind keine Risiken ersichtlich, die den Fortbestand oder die Zahlungsfähigkeit des Konzerns gefährden könnten.

Die operative Geschäftstätigkeit lässt auf eine weiterhin stabile und positive Ertragsentwicklung schließen, vorausgesetzt, die Mietenpolitik des Landes Berlin passt sich entsprechend der Kostenentwicklung an.

Das aus dem Jahresergebnis abgeleitete EBITDA liegt mit 237,1 Mio. € über dem Planwert von 208,1 Mio. €, insbesondere durch ein um 31 Mio. € höheres Rohergebnis.

Der Anstieg im Jahresergebnis deckt die Zinsaufwendungen für die neuen Objekte, sodass der Neubau im Jahr 2024 keine relevanten Auswirkungen auf den Zinsdeckungsgrad hat.

Gewobag AG

Auch das EBITDA der Gewobag AG übertrifft mit 186,7 Mio. € den Planwert von 153,0 Mio. €, insbesondere durch ein um 13 Mio. € höheres Rohergebnis sowie höhere Erträge aus Gewinnabführungen (20,3 Mio. €), die aber im Konzern eliminiert werden. Ähnlich wie beim Konzern ist die Perspektive auf eine stabile Ertragsentwicklung positiv.

Chancen und Risiken

Corporate Governance

Die Gewobag hat eine integrierte Corporate Governance eingerichtet. Dies trägt als wesentlicher Bestandteil zur langfristigen Sicherung des Fortbestands des Konzerns und seiner Tochtergesellschaften bei. Zentrale Elemente sind das Risikomanagementsystem (RMS), das interne Kontrollsystem (IKS), das Compliance-Management-System (CMS) sowie die Interne Revision (IR). Die Governance-Systeme werden von der Stabsabteilung Corporate Governance verantwortet und fortlaufend auf ihre Funktionsfähigkeit (Angemessenheit und Wirksamkeit) hin überprüft und im Hinblick auf rechtliche Vorschriften und branchenübliche Standards weiterentwickelt.

Die konzernweiten Strukturen und Abläufe stellen einen verantwortungsvollen Umgang mit Risiken sicher. Als Risiken werden mögliche negative Abweichungen von definierten Unternehmenszielen verstanden, die durch interne oder externe Ereignisse, Handlungen oder Versäumnisse verursacht werden und eine potenzielle Bedrohung für den Erfolg, die Einhaltung von Regeln oder die Existenz des Unternehmens darstellen. Die integrierte Identifikation, Bewertung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation von Risiken erfolgt anhand von implementierten Regelprozessen.

Teil der regelmäßigen Berichterstattung an Vorstand, Aufsichtsrat und Gesellschafter sind neben der operativen Umsetzung ebenfalls die laufende Überwachung und strategische Weiterentwicklung der Governance-Systeme. Die Organe der Konzerngesellschaften werden so bei der Wahrnehmung ihrer Leitungs- und Kontrollpflichten bestmöglich unterstützt.

Compliance-Management-System (CMS)

Als Element der verantwortungsvollen Unternehmensführung und wesentliche Grundlage für vertrauensvolle, integre und nachhaltige Geschäftsbeziehungen hat der Gewobag-Konzern ein konzernweites Compliance Management eingerichtet.

In einem Leitbild kommt die Unternehmenskultur zum Ausdruck. Es definiert verbindlich die Unternehmenswerte und gibt Orientierung für die Unternehmensziele. Als verpflichtende Basis für das tägliche Handeln sind ein Code of Conduct und Führungsgrundsätze formuliert, die in sämtlichen dienstlichen Belangen Anwendung finden. Vorstand und Aufsichtsrat handeln ebenfalls nach den Vorgaben des Berliner Corporate Governance Kodex und den Beteiligungshinweisen des Landes Berlin als Gesellschafter.

Weiterhin sind interne Richtlinien zur Organisation des Compliance Managements und des Hinweisgebersystems definiert sowie zur Korruptionsprävention, hier insbesondere im Hinblick auf den Umgang mit Interessenkonflikten und Zuwendungen.

Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner werden über einen Business Code of Conduct zur Einhaltung von Gesetzen und verbindlichen Standards, Geschäftsintegrität, Beachtung wesentlicher Arbeitsbedingungen und Arbeitnehmerrechte sowie zu Umweltschutz und Nachhaltigkeit verpflichtet.

Das zentrale Beratungsorgan in Compliance Fragen ist der Compliance-Ausschuss. Der Chief Risk & Compliance Officer verantwortet und überwacht die operative Durchführung der Compliance-Prozesse und der Berichterstattung sowie die Ausgestaltung und kontinuierliche Weiterentwicklung des CMS. Die Analyse von Compliance-Risiken erfolgt regelmäßig im Rahmen der Risikomanagementprozesse sowie in Workshops mit den Fachbereichen. Es finden regelmäßige sowie anlassbezogene Präsenzs Schulungen sowie E-Learnings zu Compliance-Sachverhalten für alle Beschäftigten im Konzern statt.

Das CMS des Gewobag-Konzerns wird regelmäßig durch externe ExpertInnen auditiert und durch das Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft (ICG) zertifiziert. Das Erstaudit in 2023/2024 hat keine Feststellungen ergeben. Empfohlen wurde, die Compliance-Risikoanalysen auszuweiten sowie die vorhandenen Compliance-Dokumentationen zu vereinfachen. Beides wurde 2024 umgesetzt. Für 2025 ist die Einführung zusätzlicher, zielgruppenspezifischer Präsenzs Schulungen geplant und für die Folgejahre die Weiterentwicklung der Dokumentation von Geschäftspartnerprüfungen mit Compliance-Bezug, insbesondere auch zur Umsetzung der EU-Vorgaben zur Geldwäscheprävention ab 2027.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Das IKS sichert die Effektivität wesentlicher Unternehmensprozesse, indem operative Risiken durch präventive oder aufdeckende Maßnahmen und Kontrollen abgesichert werden. Dabei kommen sowohl prozessintegrierte Kontrollen und organisatorische Sicherungsmaßnahmen wie auch prozessunabhängige Self-Assessments und Audits durch Dritte zum Tragen. Das IKS trägt so zur Risikosteuerung, Regeleinhaltung (Compliance), Umsetzung der organisatorischen Sorgfalts- und Überwachungspflichten sowie einer zuverlässigen Berichterstattung bei.

Wesentliche Unternehmensprozesse sind im Prozessmanagement-Tool veröffentlicht. Identifizierte operative Risiken sowie Maßnahmen und implementierte Kontrollen werden durch die verantwortlichen Fachbereiche im Risiko- und IKS-Tool dokumentiert und gesteuert. Die hieraus abgeleitete Risiko-Kontroll-Matrix und die automatisierten Kontrollberichte sind Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung.

Insbesondere im Hinblick auf die Rechnungslegung sind klare Verantwortlichkeiten und Prozesse definiert. Die konzernweiten Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben werden regelmäßig überprüft und aktualisiert. Wesentliche Kontrollelemente sind das Mehr-Augen-Prinzip, die Funktionstrennung und das Berechtigungskonzept sowie regelmäßige Prüfroutinen und manuelle Stichprobenkontrollen. Zudem unterliegt die kurz- und mittelfristige Wirtschaftsplanung des Konzerns einem laufenden Controlling und Berichtswesen. Es erfolgen regelmäßige Berichterstattungen über den Gang der Geschäfte sowie die Übermittlung von Plan-Ist-Vergleichen an den Gesellschafter, Aufsichtsrat, Vorstand und weitere Entscheidungsträger im Konzern.

Risikomanagementsystem (RMS)

Zentrales Steuerungsorgan des konzernweiten RMS ist das Risikomanagementkomitee. Der Chief Risk & Compliance Officer verantwortet und überwacht die operative Durchführung der RM-Prozesse und der Berichterstattung sowie die Ausgestaltung und kontinuierliche Weiterentwicklung des RMS. Die Risikoidentifikation, -bewertung und -steuerung wird durch die jeweils fachverantwortlichen RisikoeignerInnen vorgenommen. Die regelmäßige prozessunabhängige Überwachung des RMS erfolgt durch die Interne Revision, zuletzt im Jahr 2024.

Im Rahmen der quartalsweisen Aktualisierung des Risikoinventars werden Risiken durch die fachverantwortlichen RisikoeignerInnen im Konzern systematisch identifiziert, analysiert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie ihres potenziellen Schadensausmaßes vor und nach Gegenmaßnahmen bewertet (Brutto- und Netto-Bewertung). Die Bewertung der Auswirkungen erfolgt im Hinblick auf die quantitative Bewertungsdimension (finanzieller Schaden) sowie auf die qualitativen Bewertungsdimensionen (Reputationsschaden, Compliance-Schaden, sozialer Schaden und Umweltschaden). Grundsätzlich ist bei der Bewertung eine Quantifizierung anzustreben. Hierfür sind folgende Stufen und Schwellenwerte festgelegt:

Eintrittswahrscheinlichkeit:

- Hoch: > 50 % – 100 %
- Mittel: > 25 % – 50 %
- Niedrig: > 5 % – 25 %
- Sehr gering: > 0 % – 5 %

Auswirkungen:

- Gravierend: > 15 Mio. €
- Wesentlich: > 5 Mio. € – 15 Mio. €
- Moderat: > 1 Mio. € – 5 Mio. €
- Niedrig: ≤ 1 Mio. €

Die konzernweite Erfassung erfolgt über eine Risikomanagementsoftware. Risiken können dabei sowohl durch die RisikoeignerInnen initiativ gemeldet als auch durch das Risikomanagement abgefragt werden (Bottom-up- und Top-down-Erfassung). Erfasste Risiken werden zentral im Risikomanagement gebündelt, auf Plausibilität geprüft und im Rahmen einer integrierten Corporate-Governance-Berichterstattung an die zuständigen VerantwortungsträgerInnen kommuniziert. Bei einer wesentlichen Änderung der Risikolage besteht zudem eine Sofortmeldepflicht (Ad-hoc-Meldung). So wird sichergestellt, dass notwendige Präventions- bzw. Gegenmaßnahmen zeitnah und bedarfsgerecht eingeleitet werden können. Gesellschafter und Aufsichtsrat werden regelmäßig und ausführlich über alle relevanten Risikoentwicklungen des Konzerns informiert.

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

Gesamteinschätzung der Risiken

Da grundsätzlich nicht alle Risiken vermeidbar sind, erfolgt im Rahmen des RMS eine aktive Risikosteuerung. Für erkannte Risiken wurden dort, wo erforderlich und möglich, Maßnahmen zur Minderung der potenziellen Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit getroffen.

Für die Risikoaggregation wurde der Eintritt aller Nettorisiken für 2025 und 2026 simuliert und deren Auswirkungen auf die Steuerungskennzahlen (LTV und ISCR) für Risikostrategie (Risikotoleranz) und Risikotragfähigkeit ermittelt.

Die festgelegten Grenzwerte für Risikotoleranz und Risikotragfähigkeit werden in der Simulation bei einem Konfidenzniveau von 95 % sowohl beim LTV als auch beim ISCR für 2025 und 2026 eingehalten. Es erfolgt ein engmaschiges Monitoring der Kennzahlen, insbesondere der Entwicklung des ISCR, im Hinblick auf die Grenzwerte, um den Erhalt des Investment Grades auf A-Level sicherzustellen.

Das Risikodeckungspotenzial ist für die Geschäftsjahre 2025 und 2026 insgesamt ausreichend bemessen und die Risikotragfähigkeit nicht gefährdet. Eine Bestandsgefährdung ist im höchsten Maße unwahrscheinlich, was sich auch in den Rating-Ergebnissen der Gewobag widerspiegelt.

Allgemeine Risiken

Zur Strukturierung der Risikoidentifikation hat die Gewobag einen Kategorienatlas festgelegt. Dieser berücksichtigt strategische/operative, dynamische/generische wie auch prozessuale Risikosachverhalte. Die aktuellen Entwicklungen bezüglich der Risikokategorien werden fortlaufend beobachtet, im Hinblick auf den eigenen Handlungsbedarf bewertet und bei Bedarf werden Risikosteuerungsmaßnahmen ergriffen.

Im Nachfolgenden werden zunächst die Risikokategorien und -sachverhalte von hoher Bedeutung für den Gewobag-Konzern allgemein erläutert. Eine Quantifizierung auf Ebene der Risikokategorien erfolgt nicht. Hierzu wird auf den nächsten Abschnitt (Einzelrisiken) verwiesen.

Marktrisiken

Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage können sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken. Nachdem die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren gesunken sind, war Ende 2024 eine Stabilisierung zu beobachten. Daher und aufgrund des Ende 2024 moderat gesunkenen Zinsdrucks durch die Absenkung der Leitzinsen wird davon ausgegangen, dass sich die Immobilienabwertungen der vergangenen Jahre nicht fortsetzen werden. Dennoch wurden die Konjunkturprognosen für die nächsten Jahre weiter abgesenkt und gehen nur noch von einer sehr geringen positiven Entwicklung aus. Weiterhin setzt sich der Trend des Rückgangs der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser weiter fort, was zu einer Entlastung bei den Baukosten und einer verbesserten Verfügbarkeit von Auftragnehmern führen könnte. Jedoch besteht auch weiterhin das Risiko sich fortsetzender Insolvenzen, sowohl von Immobilienunternehmen als auch im Baugewerbe.

Aufgrund der weiterhin sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in Großstädten, sind die Mieten in Berlin weiter überproportional gestiegen. Demgegenüber steht die moderate Mietenentwicklung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen der Kooperationsvereinbarung, die sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Dies erhöht das Risiko eines Graumarktes, bei dem Wohnungssuchende und auch die Gewobag durch illegale Untervermietung, Schwarzmakler und Provisionsbetrug ausgenutzt werden. Um dem entgegenzutreten, hat die Gewobag transparente Vermietungsprozesse, interne Kontrollen sowie ein Hinweisgebersystem implementiert.

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

Die Ertragslage des Gewobag-Konzerns als landeseigenes Wohnungsbaunternehmen wird durch verschiedene politische und regulatorische Vorgaben beeinflusst. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Begrenzung der Mietenentwicklung bei gleichzeitigem Anstieg des Investitionsbedarfs in Bezug auf die Erreichung der Klimaziele. Weiterhin sind Investitionen zur Erweiterung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands erforderlich und vorgesehen. Voraussetzung hierfür ist eine an der Kostenentwicklung orientierte Mietenpolitik des Landes Berlin.

Finanzrisiken

Branchen- und investitionsbedingt ist das Fremdmittelvolumen sehr hoch, wodurch Finanzrisiken besonderer Beachtung bedürfen. Das Kreditportfolio wird laufend im Hinblick auf Struktur und Konditionen analysiert und optimiert. Hinsichtlich der Neu- bzw. Refinanzierungsnotwendigkeiten im Planungszeitraum erfolgt regelmäßig ein Abgleich mit den mittel- und langfristigen Erfolgs-, Bau- und Finanzplanungen. Liquiditätsrisiken werden durch ein zentrales Konzern-Cash-Management und das Vorhalten von Liquiditätsreserven minimiert. Weiterhin können kurzfristige Finanzierungen im Rahmen des CP-Programms abgerufen und bestehende Kreditrahmenverträge in Anspruch genommen werden.

Das Risikoportfolio wird laufend beobachtet und hinsichtlich der potenziellen Auswirkungen auf das Unternehmensrating untersucht. Ein stabiles Rating ist für die Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen entscheidend. Die Verschlechterung des Ratings könnte zu einer Verschlechterung der Konditionen bei Neu- oder Refinanzierungen führen und ggf. Covenants in bestehenden Finanzierungsvereinbarungen verletzen. Dies würde die finanzielle Belastung des Konzerns erhöhen und könnte zukünftige Investitionen gefährden. Aktuell ergibt sich aus der Simulation des Risikoportfolios keine Gefährdung des Ratings. Im Rahmen der wertorientierten Unternehmensführung erfolgen ein laufendes Monitoring und eine aktive Kennzahlensteuerung.

Objektrisiken

Um Portfolio- und Bewirtschaftungsrisiken frühzeitig zu erkennen und ihnen entgegenwirken zu können, betreibt der Gewobag-Konzern ein umfassendes Portfolio- und Assetmanagement, eine langfristige und systematische Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung sowie eine aktive Quartiersentwicklung samt zugehörigem Partizipationsmanagement. Das Immobilienportfolio des Gewobag-Konzerns ist breit diversifiziert und verteilt sich über alle Bezirke Berlins. Risiken in Bezug auf sinkende Attraktivität bestimmter Standorte und steigende Leerstände werden angesichts der Nachfrageentwicklung in Berlin derzeit nicht gesehen. Für Erlösschmälerungen und Mietausfälle wurde ausreichend planerische Vorsorge getroffen. Mit der Gewobag MB steht darüber hinaus eine eigene Mieterberatungsgesellschaft zur Verfügung.

Der Gewobag-Konzern verfolgt weiterhin einen umfassenden Investitionsplan zur Pflege und energetischen Sanierung der Wohnungsbestände sowie zur Beseitigung gesundheitsgefährdender Baustoffe im Bestand. Ziele sind der sukzessive Abbau des vorhandenen Instandhaltungsbedarfs und die Erreichung der gesetzten Klimaziele. Für jede Bestandserweiterung erfolgt im Rahmen eines umfassenden Akquisitionsprozesses eine ausführliche wirtschaftliche, technische, rechtliche und steuerliche Due Diligence.

Die technische Betreuung der Bestände ist in Prozessen klar geregelt. Die Betreiberverantwortung wird durch die Gewobag zentral organisiert, während externe BetriebsführerInnen die Durchführung übernehmen. Das technische Qualitätsmanagement überwacht die Dienstleister. 2024 wurde zudem die HausWart Plus Servicegesellschaft gegründet, um in den Quartieren künftig mit eigenen HauswartInnen die Dienstleistungsqualität zu verbessern und Kleinreparaturen effizienter zu managen.

Unternehmens- und Betriebsrisiken

Die Gewobag bietet mit über 74.900 Wohnungen mehr als 130.000 Einwohnerinnen und Einwohnern aus breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum. Um die gesetzten Ziele zu erreichen, wurde eine Konzernstrategie erarbeitet. Sie wird laufend vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen überprüft und bei Bedarf angepasst.

Für die Umsetzung der Geschäftsprozesse und Sicherstellung der Servicequalität sind qualifizierte und motivierte MitarbeiterInnen entscheidend. Um dem Risiko fehlender Fach- und Führungskräfte zu begegnen, sind zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität und der Mitarbeiterbindung etabliert. Im Gewobag-Konzern werden Gesundheit, Chancengleichheit und Vielfalt gefördert. Neben einer fairen Vergütung stehen moderne Arbeitsplätze, flexible Arbeitszeiten und mobiles Arbeiten, ein umfassendes Aus- und Weiterbildungsprogramm sowie viele zusätzliche Leistungsangebote zur Verfügung. Zudem hat die Gewobag mit der BuBI-Gruppen-Versorgungskasse e. V. ein eigenes Versorgungswerk gegründet, das eine arbeitgeberfinanzierte betriebliche Altersvorsorge bietet. Weiterhin besteht die Möglichkeit zur freiwilligen arbeitnehmerfinanzierten Altersvorsorge durch Entgeltumwandlung mit Zuschüssen der Gewobag sowie zur Absicherung von Berufsunfähigkeit oder Hinterbliebenen. Darüber hinaus wird ab 20 Jahren Betriebszugehörigkeit eine Mindestrente zugesagt.

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

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

Nachhaltigkeitsrisiken

Die Nachhaltigkeitsrisiken werden im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse entsprechend CSRD und ESRS 1 (European Sustainability Reporting Standards Set 1) analysiert und bewertet. Sofern weitere wesentliche ESG-Risiken identifiziert werden, werden diese in den Risikokatalog mit aufgenommen. Darüber hinaus können alle Risiken im Hinblick auf die Dimensionen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Governance/Compliance) qualitativ bewertet werden.

Die Umsetzung von Anforderungen an Nachhaltigkeit und gute Governance gewinnt auch im Hinblick auf die Unternehmensfinanzierung für Geschäftsbanken an Bedeutung. Insbesondere werden vermehrt Taxonomiekonformität und die Einhaltung sozialer Mindeststandards einschließlich adäquater Risiko- und Kontrollmechanismen gefordert. Bei Nichteinhaltung besteht das Risiko einer Verschlechterung der Konditionen bei der Unternehmensfinanzierung.

Zur Erreichung der Klimaziele, insbesondere der Netto-Treibhausgasneutralität bis 2045, hat die Gewobag einen umfassenden Investitionsplan aufgestellt. Ein Verfehlen der Klimaziele bis 2045 hätte Umwelt- und Compliance-Schäden zur Folge. Zudem drohen Reputationsschäden durch schlechte ESG-Ratings im Vergleich zum Wettbewerb. Das Volumen für Klimainvestitionen wurde daher in der aktuellen Wirtschaftsplanung bis 2035 deutlich erhöht und die Versorgung mit erneuerbaren Energien im Bestand wird weiter ausgebaut. Auch über 2036 hinaus müssen die Investitionen fortgesetzt werden, um die Klimaziele bis 2045 zu erreichen. Zum besseren Monitoring wird ein IT-gestütztes Treibhausgas-Controlling implementiert. Der Klimaausschuss und der Austausch mit dem Gesellschafter ermöglichen jährliche Anpassungen und Steuerungen entlang der Wirtschaftsplanung.

Spezielle Einzelrisiken

Des Weiteren werden die konkret ermittelten bedeutendsten zehn Nettorisiken für die Jahre 2025 bis 2026 und die zugehörigen Steuerungsmaßnahmen dargestellt. Die potenziellen Schadenshöhen werden entsprechend den antizipierten Eintrittswahrscheinlichkeiten gewichtet und auf diese Weise Erwartungswerte ermittelt. Die Erwartungswerte der hier ausgewiesenen Einzelrisiken liegen zwischen 8,5 Mio. € und 0,5 Mio. €. Die Darstellung erfolgt in absteigender Reihenfolge der Erwartungswerte.

Für die Bestandserweiterung durch Neubau sowie die Pflege der bereits vorhandenen Wohnungsbestände hat der Gewobag-Konzern einen umfassenden Investitionsplan für die nächsten Jahre aufgestellt. Trotz sorgfältiger Planung und Überwachung sämtlicher Investitionsmaßnahmen besteht das Risiko von **Baukostensteigerungen**, sowohl für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen als auch für geplanten Neubau und den Ankauf von Projektentwicklungen. Das Risiko ist weiterhin stark erhöht. Gründe dafür sind insbesondere die dynamische Preisentwicklung infolge des Ukraine-Kriegs, Folgen aus der Corona-Pandemie, Lieferengpässe bei Baumaterialien sowie steigende Anforderungen an neue Energiestandards. Daraus resultiert für alle drei o. g. Risiken ein Schadenserwartungswert von 12,2 Mio. € für die Jahre 2025 bis 2026 (kumulierte Schadenshöhe 100 Mio. €, kumulierte Wahrscheinlichkeit 12 Prozent).

In der Projektplanung wird eine jährliche Indexierung unterstellt. Für eigene Projekte wird ein Budget für Unvorhergesehenes eingeplant. Dies beträgt für die Jahre 2025 bis 2026 15,2 Mio. €. Für angekaufte Projektentwicklungen werden Pauschalpreisvereinbarungen geschlossen. Im Rahmen des Investitionscontrollings wird die Wirtschaftlichkeit auf Einzelprojektebene sichergestellt. Projekte in Realisierung unterliegen einer laufenden Budgetüberwachung, sodass Mehrkosten zum Teil beim Auftragnehmer/Generalunternehmer verbleiben bzw. innerhalb der Projekte kompensiert werden können. Die Kostenentwicklungen im Kontext von Baumaßnahmen und Akquisitionstätigkeiten werden laufend untersucht und im Rahmen der quartalsweisen Berichterstattung kommuniziert. Bei Bedarf wird eine ergänzende Beschaffung von Fremdkapital berücksichtigt, unter Einhaltung der Finanzkennzahlen und Beachtung der Aufsichtsrat-Beschlüsse.

Zur Finanzierung der Bestandserweiterung werden unter anderem Förderprogramme genutzt, die günstige Konditionen zu bestimmten Voraussetzungen gewähren. Bei Nichteinhaltung der Förderbedingungen droht der Entzug der Bewilligung der bewilligten Fördermittel. Beim Neubauprojekt Landsberger Allee 341–343 besteht das Risiko, dass aufgrund von Verzögerungen beim Baubeginn und -ablauf die Fertigstellungsfristen der Förderbank KfW nicht eingehalten werden können. Bei **Nichteinhaltung der Fertigstellungsfristen** werden die Fördermittel nicht ausgezahlt. Sofern keine Fristverlängerung möglich ist, beträgt der Erwartungswert 3,0 Mio. € (Schadenshöhe 7,5 Mio. €, Wahrscheinlichkeit 40 Prozent).

Auch die geplante und laufende **Instandhaltung** unterliegt einem Kostenrisiko. Die geplanten Kosten werden für die Folgejahre indexiert. Im laufenden Jahr werden die Budgets der einzelnen Maßnahmen (geplante Instandhaltung) sowie das Gesamtbudget laufend überwacht. Der Erwartungswert für die Jahre 2025 bis 2026 beträgt 2,1 Mio. € (Schadenshöhe 5,3 Mio. €, Wahrscheinlichkeit 40 Prozent).

Zinsänderungen stellen aufgrund des hohen Fremdmittelvolumens ein Risiko von besonderer Bedeutung dar. Die aktuellen Inflationsraten und Leitzinsen werden in der Wirtschaftsplanung bei der Ermittlung der Zinssätze berücksichtigt. Dennoch und trotz der unter dem Punkt Finanzrisiken beschriebenen umfassenden Risikosteuerungsmaßnahmen können Zinsänderungen bei Prolongationen und Neukrediten je nach Finanzierungsart zu Mehraufwänden führen. Der Erwartungswert für die Jahre 2025 bis 2026 liegt bei 1,1 Mio. € (Schadenshöhe 4,5 Mio. €, Wahrscheinlichkeit 25 Prozent).

Fluktuation stellt durch die mit ihr verbundenen Instandhaltungskosten im Rahmen der Wiedervermietungen ein Kostenrisiko dar. Diese Instandhaltungskosten werden in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt, unterliegen jedoch auch Preisanstiegen. Baukostensteigerungen führen zu einem Mehrbedarf an Instandhaltungsmitteln. Es wird von einem Erwartungswert von 1,1 Mio. € für die Jahre 2025 bis 2026 ausgegangen (Schadenshöhe 2,3 Mio. €, Wahrscheinlichkeit 45 Prozent).

In den vergangenen Jahren kam es vermehrt zu Insolvenzen bei Immobilienunternehmen und in der Baubranche. Auch für die Gewobag besteht das Risiko des **Ausfalls von Auftragnehmern** durch Insolvenzen. Dadurch müssten im Schadensfall neue Bauunternehmer beauftragt werden, was zu erhöhten Baukosten führen kann. Um dieses Risiko zu minimieren, werden Nachtragsverhandlungen aufgrund von nachgewiesenen Materialpreissteigerungen geführt und teilweise auch Stoffpreisgleitklauseln vereinbart. Nach Einbezug der genannten Gegenmaßnahmen verbleibt für den eigenen Neubau ein Erwartungswert in Höhe von 0,6 Mio. € für die Jahre 2025 bis 2026 (Schadenshöhe 3,2 Mio. €, Wahrscheinlichkeit 20 Prozent).

Seit 2018 wird in der Gewobag der Vorsteuerabzug auf Baukosten und Instandhaltungen geltend gemacht. Ein **unrichtiger Vorsteuerabzug** führt aufgrund des Selbstfestsetzungsverfahrens häufig zu Untersuchungen der Bußgeld- und Steuerstrafstelle des Finanzamtes. Die steuerlichen Qualitätssicherungsmaßnahmen und Kontrollen im Rahmen des Tax Compliance Management Systems (TCMS) wurden überprüft und werden weiter ausgebaut. Sie reduzieren das Risiko fehlerhafter Vorsteuerabzüge künftig weiter maßgeblich. Trotz genannter Gegenmaßnahmen verbleibt für die Jahre 2025 bis 2026 ein Restrisiko mit einem Erwartungswert von 0,6 Mio. € (Schadenshöhe 11,3 Mio. €, Wahrscheinlichkeit 5 Prozent).

Für die nächsten Jahre wird mit einem Anstieg der kalten Betriebskosten, insbesondere aufgrund gestiegener Gebäudeversicherungen und der Anpassungen der Grundsteuer, gerechnet. Da gegebenenfalls nicht alle Haushalte diese finanzielle Mehrbelastung tragen können, besteht ein erhöhtes **Ausfallrisiko für Betriebskostennachzahlungen**. Um das Risiko zu reduzieren, werden die Vorauszahlungen entsprechend den Prognosen angepasst. Es wird von einem Erwartungswert von 0,5 Mio. € für die Jahre 2025 bis 2026 ausgegangen (Schadenshöhe 1,0 Mio. €, Wahrscheinlichkeit 50 Prozent).

Chancen

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

Chancen bezüglich der Mietenentwicklung bestehen durch eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dies wird die Wirtschaftlichkeit des Konzerns weiter verbessern.

Eine stärker an die veränderten Rahmenbedingungen angelehnte Förderung mag die Wirtschaftlichkeit von Neubau, aber auch von Investitionen in den Bestand bzw. in die energetische Sanierung über das jetzige Maß hinaus unterstützen.

Falls sich die zum Jahresende 2024 verstärkte Inflation schneller als erwartet wieder reduziert, könnten die geplanten Zinsänderungen unterschritten werden und damit die Finanzierungskosten niedriger ausfallen als erwartet.

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

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

Der Gewobag-Konzern befindet sich im Wandel von einem klassischen Wohnungsunternehmen zu einem integrierten Serviceanbieter. Dabei stellt er seine Kundinnen und Kunden immer in den Fokus. Zielgruppenorientiert werden Produkte und Services rund um das Thema Wohnen entwickelt. Die Etablierung der Entwicklungen bietet neben der Chance der Kundenbindung auch das Potenzial für die Gewinnung neuer Kunden. Um die Kundenzufriedenheit weiter zu stärken und weiterzuentwickeln, wurde eine Kundenzufriedenheitsanalyse durchgeführt, welche regelmäßig wiederholt wird.

Der Gewobag-Konzern verzeichnet 2024 einen leichten – strategiekonformen – Beschäftigtenrückgang. Die Zahl der Auszubildenden ist stabil, was Chancen in der Besetzung vakanter Stellen mit sich bringt. Durch die projektorientierten Ausbildungen wird der Nachwuchs optimal auf die spätere berufliche Laufbahn vorbereitet. Zudem sind zahlreiche Maßnahmen, wie etwa zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität sowie der Mitarbeiterbindung, etabliert. Individuelle Personalentwicklung sowie Weiterbildungs- und Coachingangebote sind fester Bestandteil der Lernkultur des Unternehmens und bieten die Chance für langfristige Mitarbeiterbindung.

Gesamtaussage zu Chancen und Risiken

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

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Da das Land Berlin die Mehrheit der Aktien an der Gewobag hält, hat der Vorstand der Gewobag AG einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG erstellt, dessen Inhalt hier wie folgt zusammengefasst wird:

„Unsere Gesellschaft hat bei Rechtsgeschäften mit verbundenen Unternehmen nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Geschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.“

Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB

Mehrheitsbeteiligungen des Landes Berlin haben die Regelungen des Landesgleichstellungsgesetzes („LGG“) grundsätzlich entsprechend anzuwenden. Dies ist auch in § 19 Abs. 1 der Satzung der Gewobag verankert. Die Gewobag hat eine Frauenvertretung eingerichtet, die die Einhaltung des LGG überwacht und einen Frauenförderplan erstellt, welcher am 15. Februar 2024 aktualisiert wurde.

Der **Aufsichtsrat** der Gewobag AG besteht gemäß § 8 (1) der Satzung aus neun Mitgliedern. Sechs werden von der Hauptversammlung gewählt, wobei ein Mitglied gemäß § 7 Abs. 2 des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung („**WUAusrStärkG**“) vom Mieterrat der Gewobag vorgeschlagen wird. Drei Mitglieder wählen die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer entsprechend den Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes.

Mit Beschluss vom 30. März 2023 hat der Aufsichtsrat der Gewobag AG gemäß § 111 Absatz 5 AktG entsprechend der gesetzlichen Vorgabe für mitbestimmte Gesellschaften für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von 33 Prozent festgelegt, wobei der Mindestanteil vom Aufsichtsrat insgesamt zu erfüllen ist. Die Umsetzung soll bis zum 31. Dezember 2026 erfolgen.

2024 bestand der Aufsichtsrat von Januar bis Juni aus drei Frauen und sechs Männern, mithin lag der Frauenanteil in diesem Zeitraum bei rund 33 Prozent. Von Juni bis Dezember 2024 setzte sich der Aufsichtsrat aus vier Frauen und fünf Männern zusammen, was einem Frauenanteil von rund 44 Prozent entspricht. Die festgelegte Zielgröße wurde damit im gesamten Jahr erreicht.

Für den **Vorstand** hat der Aufsichtsrat der Gewobag AG mit Beschluss vom 30. März 2023 gemäß § 111 Abs. 5 AktG für den Frauenanteil eine Zielgröße von 50 Prozent festgelegt. Die Umsetzung soll bis zum 31. Dezember 2026 erfolgen.

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2024 aus zwei Männern; der Frauenanteil im Vorstand lag damit bei 0 Prozent.

Adressatin der gesetzlichen Pflicht gemäß § 76 Abs. 4 AktG, Zielvorgaben für den Frauenanteil in den ersten beiden **Führungsebenen unterhalb des Vorstands** festzulegen, ist im Gewobag-Konzern ausschließlich die Gewobag AG. Sie verfügt selbst über keine eigene durchgehende erste und zweite Führungsebene und kann insoweit keine Frauenquote erfüllen. Der Vorstand unterstützt jedoch explizit das Ziel einer Erhöhung des Frauenanteils in Führungspositionen. Er hat anhand der tatsächlich bestehenden Berichtslinien innerhalb des Gewobag-Konzerns die beiden Führungsebenen im Sinne von § 76 Abs. 4 AktG festgelegt.

Das in der Aufsichtsratssitzung am 5. Dezember 2023 zur Kenntnis genommene Zielbild 2024 sieht als Zielmarke einen Frauenanteil in Leitungspositionen von 40 Prozent vor. Dies bekräftigend hat der Vorstand mit Beschluss vom 21. Dezember 2022 freiwillig als konzernweite Zielgrößen für den Frauenanteil in der ersten und zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands jeweils 40 Prozent festgelegt. Zielerreichungsfrist ist der 31. Dezember 2026.

Per 31. Dezember 2024 lag der konzernweite Frauenanteil in der ersten Führungsebene bei rund 33 Prozent und in der zweiten Führungsebene bei rund 38 Prozent.

Ausblick und Prognosebericht 2025

Gesamtwirtschaftlich

Die Aussichten sind insgesamt günstig, da für die Wirtschaftsleistung in Berlin auch für das kommende Jahr ein stärkeres Wirtschaftswachstum prognostiziert wird als im Bundesdurchschnitt. Beschäftigungs- und Einkommenseffekte dürften wiederum positiv ausstrahlen.

Konzern

Der Gewobag-Konzern ist in seiner Gesamtheit als Wohnungsunternehmen des Landes Berlin seinem sozialen Auftrag und somit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Berlin verpflichtet. Die Unternehmensstrategie ist auf die qualitative und zielgruppenspezifische Weiterentwicklung der Bestände und Dienstleistungen ausgerichtet. Das Immobilienportfolio wird auch künftig durch Neubaumaßnahmen erweitert. Ankäufe werden in den kommenden Jahren anders als in der Vergangenheit eine untergeordnete Rolle spielen. Um das starke Wachstum der Bestände des Gewobag-Konzerns zu realisieren und die vorhandenen Bestände an heutige Standards anzupassen, sollen von 2025 bis 2035 etwa 3,4 Mrd. € investiert werden.

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

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

Der Zinsdeckungsgrad wird durch die wohnungspolitischen Vorgaben auch 2025 nur geringfügig beeinflusst und mit 3,2 geplant. Von den 2025 zur Prolongation bzw. Rückführung anstehenden Kreditverbindlichkeiten wird ein Großteil aus vorhandener Liquidität zurückgeführt bzw. mit Unternehmensfinanzierungsmitteln refinanziert. Je nach Situation wird ggf. auch ein niedriger Teilbetrag prolongiert.

Per 31. Dezember 2024 beträgt die durchschnittliche Wohnungsmiete 6,71 € je Quadratmeter. Die durchschnittliche Wohnungsmiete je Quadratmeter wird im Folgejahr aufgrund der gesetzlichen Beschränkungen, der Vorgaben des Eigentümers, des Landes Berlin, und im Wesentlichen resultierend aus der Neubauvermietung voraussichtlich auf 6,77 € je Quadratmeter steigen. Die durchschnittliche Leerstandsquote bei Wohnungen wird etwa 2,2 Prozent betragen, im Gewerbe etwa 4,5 Prozent.

Die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung je Quadratmeter (Wohnen und Gewerbe) sollen mit 44 € über Vorjahresniveau liegen. Die Konzernplanung für das Jahr 2025 geht von Neubauinvestitionen von 615 Mio. € aus. Für Modernisierung und Instandhaltung sind 224 Mio. € (davon 99 Mio. € Aktivierung) angesetzt.

Die Finanzierung des Gesamtbetrages in Höhe von 714 Mio. € soll durch Fördermittel von 464 Mio. € (KfW, WFB), Darlehen der EIB und der CEB in Höhe von 150 Mio. € sowie durch Unternehmensfinanzierungen in Höhe von 100 Mio. € erfolgen.

Im Jahr 2025 sollen zudem, im Wesentlichen durch Neubautätigkeit auf eigenen Grundstücken und im Rahmen der Umsetzung von Projektentwicklungen mit Joint-Venture-Partnern, zirka 1.120 Wohnungen entstehen. Auch im Hinblick auf die Fluktuationsquote ist für das Jahr 2025 ein Rückgang zu erwarten.

Der LTV wird aufgrund der Investitionstätigkeit auf 42 Prozent steigen. Im Übrigen werden aber aus den im Abschnitt „Chancen und Risiken“ erläuterten Sachverhalten keine wesentlichen Einflüsse auf die Einhaltung der kurzfristigen Prognosen für 2025 erwartet.

Erwartet wird, dass der Gewobag-Konzern im Jahr 2025 ein Jahresergebnis in Höhe von etwa 26,3 Mio. € sowie ein EBITDA von etwa 226 Mio. € erwirtschaftet.

Gewobag AG

Die durchschnittliche Wohnungsmiete je Quadratmeter wird im Jahr 2025 aufgrund der gesetzlichen Beschränkungen, der Vorgaben des Eigentümers, des Landes Berlin, und im Wesentlichen resultierend aus der Neubauvermietung voraussichtlich auf 6,89 € je Quadratmeter steigen. Der durchschnittliche Leerstand wird bei Wohnungen etwa 2,1 Prozent betragen, im Gewerbe etwa 5,2 Prozent. Auch im Hinblick auf die Fluktuationsquote ist für das Jahr 2025 ein Rückgang zu erwarten.

Die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung je Quadratmeter (Wohnen und Gewerbe) sollen mit 36 € über Vorjahresniveau (29 €) liegen. Die Planung für das Jahr 2025 geht von Neubauinvestitionen von 118 Mio. € aus. Für Modernisierung und Instandhaltung sind 98 Mio. € (davon 31 Mio. € Aktivierung) angesetzt.

Aus den im Abschnitt „Mittelfristige Chancen und Risiken“ erläuterten Sachverhalten werden keine wesentlichen Einflüsse auf die Einhaltung der kurzfristigen Prognosen für 2025 erwartet.

Gepplant ist, dass die Gewobag AG durch höhere Erträge aufgrund des Bestandswachstums und höhere Zins- und ähnliche Aufwendungen ein Jahresergebnis in Höhe von etwa 53,4 Mio. € sowie ein EBITDA von etwa 164 Mio. € erwirtschaftet.

Berlin,

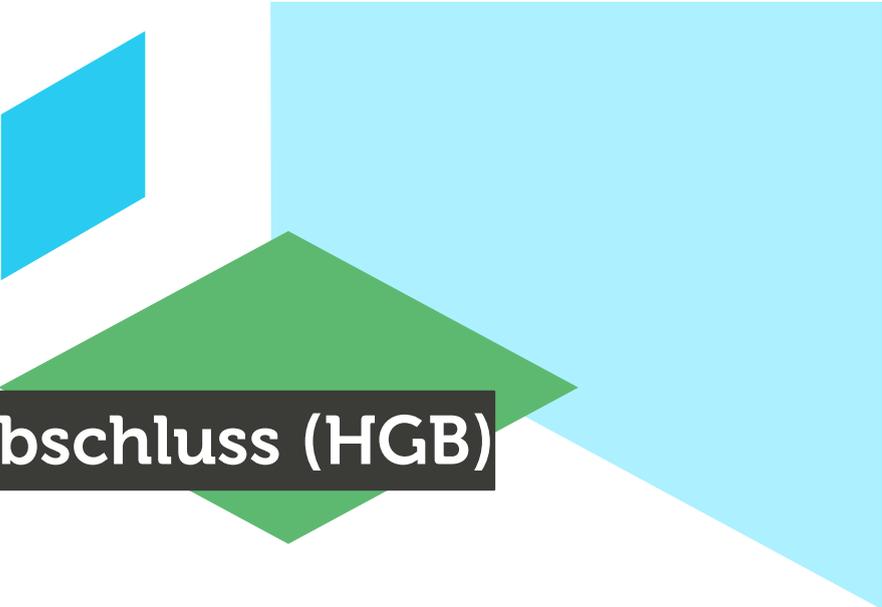
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



Malte Bädelt
Vorstandsmitglied



Markus Terboven
Vorstandsmitglied



Konzernabschluss (HGB)

31. Dezember 2024

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2024 nach HGB

AKTIVA		31.12.2024		31.12.2023
		in T €	in T €	in T €
A.	Anlagevermögen			
I.	Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		1.003	1.030
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.347.260		4.387.904
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	132.779		134.527
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	485.224		484.692
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	12.035		12.358
5.	Bauten auf fremden Grundstücken	3.958		4.235
6.	Technische Anlagen und Maschinen	30.480		22.048
7.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.695		13.897
8.	Anlagen im Bau	561.527		189.955
9.	Bauvorbereitungskosten	59.899		118.243
10.	Geleistete Anzahlungen	26.048		28.075
			5.671.905	5.395.935
III.	Finanzanlagen			
1.	Beteiligungen	17.717		14.885
2.	Ausleihungen	109.490		17.951
			127.207	32.836
	Anlagevermögen insgesamt		5.800.115	5.429.801
B.	Umlaufvermögen			
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	226.804		240.725
2.	Andere Vorräte	269		305
			227.073	241.030
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	6.617		13.535
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	10.520		353
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	30		125
4.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.623		176
5.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.258		1.056
6.	Sonstige Vermögensgegenstände	39.290		33.135
			63.337	48.381
III.	Wertpapiere des Umlaufvermögens		1.440	2.125
IV.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	151.191		119.750
			151.191	119.750
	Umlaufvermögen insgesamt		443.041	411.287
C.	Rechnungsabgrenzungsposten			
1.	Geldbeschaffungskosten	3.340		4.285
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.754		910
			5.094	5.195
	Bilanzsumme		6.248.251	5.846.283
	Treuhandvermögen			
	Mietkautionen		70.561	67.909

PASSIVA			
		31.12.2024	31.12.2023
	in T €	in T €	in T €
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		84.458	84.458
Nennwert eigener Anteile		-2.793	-2.793
I. Ausgegebenes Kapital		81.665	81.665
II. Kapitalrücklage		82.546	65.646
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	42.229		42.229
2. Andere Gewinnrücklagen	53.707		53.707
		95.936	95.936
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		-40.565	-66.403
Auf das Mutterunternehmen entfallendes Konzernerigenkapital		219.583	176.845
V. Nicht beherrschende Anteile ^{*)}		117.504	28.511
Eigenkapital insgesamt		337.087	205.355
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	19.257		21.690
2. Steuerrückstellungen	12.743		11.906
3. Sonstige Rückstellungen	49.375		51.895
		81.375	85.490
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	500.325		500.324
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.874.896		4.613.399
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.637		16.313
4. Erhaltene Anzahlungen	241.024		250.149
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.431		21.461
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	48		112
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.654		9.073
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.486		1.252
7. Sonstige Verbindlichkeiten	11.356		12.144
davon aus Steuern:	(930)		(1.424)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	(27)		(2)
		5.700.857	5.424.228
D. Rechnungsabgrenzungsposten		72.023	74.054
E. Passive latente Steuern		56.909	57.155
Bilanzsumme		6.248.251	5.846.283
Treuhandverbindlichkeiten			
Mietkautionen		70.561	67.909

^{*)} Vgl. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024, Kap. C. Konsolidierungsgrundsätze.



Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 nach HGB

		2024	2023
		in T €	in T €
		in T €	in T €
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	641.867	600.432
	b) aus Betreuungstätigkeit	1.272	2.739
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.776	35.921
		654.916	639.092
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-13.923
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		8.401
4.	Sonstige betriebliche Erträge		45.631
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-351.288	-370.878
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2	-11
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-9.708	-27.091
		-360.998	-397.981
6.	Rohergebnis	334.026	325.805
7.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-46.597	-43.482
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-10.575	-10.528
	davon für Altersversorgung:	-(1.911)	-(2.404)
		-57.172	-54.010
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-121.912
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-41.311
10.	Erträge aus Beteiligungen		1.519
11.	Erträge aus anderen Finanzanlagen		0
12.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.654
13.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		820
14.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-82.556
	davon aus Aufzinsung:		-(265)
15.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-5.305
16.	Ergebnis nach Steuern	29.765	-52.663
17.	Sonstige Steuern		-1.753
18.	Konzernjahresüberschuss (Konzernjahresfehlbetrag)	28.012	-53.744
19.	Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn		4.053
20.	Konzerngewinn (Konzernverlust)	32.065	-57.267
21.	Verlustvortrag		-66.403
22.	Änderungen des Konsolidierungskreises *)		-6.226
23.	Bilanzverlust	-40.565	-66.403

*) Vgl. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024, Kap. C. Konsolidierungsgrundsätze.

Konzern-Anlagespiegel

zum 31. Dezember 2024 nach HGB

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2024	Zugänge	Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises *)	Abgänge	Umbuchungen (+/-)
	in T €	in T €	in T €	in T €	in T €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Geschäfts- oder Firmenwert	88.420	-	-	-	-
Software und Lizenzen	6.906	680	-	-	-
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	95.326	680	-	-	-
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.320.225	35.277	-	-332	32.946
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	162.842	3.189	-	-699	-2.577
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	484.743	862	-	-	2.411
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	25.201	-	-	-	-
Bauten auf fremden Grundstücken	12.092	-	-	-	-72
Technische Anlagen und Maschinen	29.731	5.027	-	-0	6.636
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.076	1.561	-	-2.034	-
Anlagen im Bau	189.957	331.271	-	-17	41.703
Bauvorbereitungskosten	118.888	22.517	-	-31	-80.830
Geleistete Anzahlungen	28.350	-1.811	-	-	-217
Sachanlagen gesamt	7.400.105	397.894	-	-3.115	0
Finanzanlagen					
Beteiligungen	14.885	2.986	-	-153	-
Ausleihungen *)	17.951	2.885	88.857	-203	-
Finanzanlagen gesamt	32.836	5.871	88.857	-356	-
Anlagevermögen insgesamt	7.528.267	404.445	88.857	-3.471	0

*) Vgl. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024, Kap. C. Konsolidierungsgrundsätze.

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2024	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	außerplanmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres
	in T €	in T €	in T €	in T €
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Geschäfts- oder Firmenwert	88.420	-88.420	-	-
Software und Lizenzen	7.586	-5.876	-707	-
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	96.006	-94.296	-707	-
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.388.116	-1.932.321	-99.873	-8.959
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	162.754	-28.315	-1.660	-
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	488.016	-51	-	-2.741
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	25.201	-12.843	-	-323
Bauten auf fremden Grundstücken	12.021	-7.857	-241	-
Technische Anlagen und Maschinen	41.394	-7.682	-3.232	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.603	-14.180	-2.743	-
Anlagen im Bau	562.914	-2	-	-1.412
Bauvorbereitungskosten	60.544	-645	-	-22
Geleistete Anzahlungen	26.322	-274	-	-
Sachanlagen gesamt	7.794.884	-2.004.170	-107.749	-13.457
Finanzanlagen				
Beteiligungen	17.717	-	-	-
Ausleihungen *)	109.490	-	-	-
Finanzanlagen gesamt	127.207	-	-	-
Anlagevermögen insgesamt	8.018.097	-2.098.466	-108.456	-13.457

*) Vgl. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024, Kap. C. Konsolidierungsgrundsätze.

**Änderung der Abschreibungen im
Zusammenhang mit**

	Abgängen	Umbuchungen (+/-)	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	Buchwert am zum 31.12.2024	Buchwert am zum 31.12.2023
	in T €	in T €	in T €	in T €	in T €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-	-88.420	-	-
Software und Lizenzen	-	-	-6.583	1.003	1.030
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	-	-	-95.003	1.003	1.030
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	332	-35	-2.040.856	4.347.260	4.387.904
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	-	-	-29.975	132.779	134.527
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	-	-	-2.792	485.224	484.692
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-	-	-13.165	12.035	12.358
Bauten auf fremden Grundstücken	-	35	-8.062	3.958	4.235
Technische Anlagen und Maschinen	0	-	-10.914	30.480	22.048
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.015	-	-14.907	12.695	13.897
Anlagen im Bau	27	-	-1.387	561.527	189.955
Bauvorbereitungskosten	22	-	-645	59.899	118.243
Geleistete Anzahlungen	-	-	-274	26.048	28.075
Sachanlagen gesamt	2.396	-	-2.122.979	5.671.905	5.395.935
Finanzanlagen					
Beteiligungen	-	-	-	17.717	14.885
Ausleihungen *)	-	-	-	109.490	17.951
Finanzanlagen gesamt	-	-	-	127.207	32.836
Anlagevermögen insgesamt	2.396	-	-2.217.982	5.800.115	5.429.801

*) Vgl. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024, Kap. C. Konsolidierungsgrundsätze.

Konzern-Forderungsspiegel

zum 31. Dezember 2024 nach HGB

	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren
(Vorjahresangaben in Klammern)	in T €	in T €	in T €	in T €
Forderungen aus Vermietung	6.616	6.494	109	13
	(13.535)	(13.443)	(83)	(8)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	10.520	10.290	165	65
	(353)	(73)	(183)	(97)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	30	30	0	0
	(125)	(125)	(0)	(0)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.623	5.623	0	0
	(176)	(176)	(0)	(0)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.258	1.258	0	0
	(1.056)	(1.056)	(0)	(0)
Sonstige Vermögensgegenstände	39.290	38.617	672	0
	(33.135)	(32.107)	(1.028)	(0)
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	63.337	62.312	946	79
	(48.381)	(46.981)	(1.294)	(106)

Vorjahresangaben in Klammern

Konzern- Verbindlichkeitspiegel

zum 31. Dezember 2024 nach HGB

	Davon mit einer Restlaufzeit von					Grundpfand- rechtlich gesichert	Gesichert mit Landesbürgschaft
	Gesamtbetrag	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren			
	in T €	in T €	in T €	in T €	in T €		
(Vorjahresangaben in Klammern)							
Anleihen	500.325	325	500.000	0	0	0	
	(500.324)	(324)	(500.000)	(0)	(0)	(0)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.874.896	404.046	965.721	3.505.128	1.817.814	148	
	(4.613.399)	(423.613)	(794.311)	(3.395.475)	(1.657.701)	(2.366)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.637	8.802	1.653	5.183	15.637	0	
	(16.313)	(723)	(2.937)	(12.653)	(16.313)	(0)	
Erhaltene Anzahlungen	241.024	241.024	0	0	0	0	
	(250.149)	(250.149)	(0)	(0)	(0)	(0)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.431	44.427	4	0	0	0	
	(21.461)	(21.458)	(4)	(0)	(0)	(0)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	48	48	0	0	0	0	
	(112)	(112)	(0)	(0)	(0)	(0)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.654	10.694	816	144	0	0	
	(9.073)	(8.297)	(531)	(244)	(0)	(0)	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.486	599	887	0	0	0	
	(1.252)	(195)	(200)	(858)	(0)	(0)	
Sonstige Verbindlichkeiten	11.356	2.356	9.000	0	0	0	
	(12.144)	(3.143)	(9.000)	(1)	(0)	(0)	
Verbindlichkeiten	5.700.857	712.321	1.478.081	3.510.455	1.833.451	147,67	
	(5.424.228)	(708.013)	(1.306.983)	(3.409.231)	(1.674.014)	(2.365,54)	

Vorjahresangaben in Klammern

Konzern-Eigenkapitalspiegel

zum 31. Dezember 2024 nach HGB

in T €	Eigenkapital des Konzerns		
	Gezeichnetes Kapital		
	Stammaktien	Eigene Anteile	Summe
31.12.22	84.458	-2.793	81.665
Sonstige Veränderungen			
Einstellungen in die Kapitalrücklage	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-
Ausgleichszahlung / Garantiedividende / Auschüttungen	-	-	-
31.12.23	84.458	-2.793	81.665
Anpassung der Konsolidierungsgrundsätze *)	-	-	-
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-
Ausgleichszahlung / Garantiedividende / Auschüttungen	-	-	-
31.12.24	84.458	-2.793	81.665

inklusive Rundungsdifferenzen

*) Vgl. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024, C. Konsolidierungsgrundsätze

in T €

	Rücklagen						
	Kapitalrücklage			Gewinnrücklagen			Konzernbilanzverlust
	nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Summe	Summe	Summe	
31.12.22	53.097	42.229	53.707	95.936	149.033	-9.136	221.562
Sonstige Veränderungen						0	
Einstellungen in die Kapitalrücklage	12.549	-	-	-	12.549	0	12.549
Konzernjahres- überschuss	-	-	-	-	-	-57.267	-57.267
Ausgleichszahlung / Garantiedividende / Auschüttungen	-	-	-	-	-	-	-
31.12.23	65.646	42.229	53.707	95.936	161.582	-66.403	176.845
Anpassung der Konsolidierungs- grundsätze *)	-	-	-	-	-	-6.226	-6.226
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	16.900	-	-	-	16.900	-	16.900
Konzernjahres- überschuss	-	-	-	-	-	32.065	32.065
Ausgleichszahlung / Garantiedividende / Auschüttungen	-	-	-	-	-	-	-
31.12.24	82.546	42.229	53.707	95.936	178.482	-40.565	219.583

inklusive Rundungsdifferenzen

*) Vgl. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024, C. Konsolidierungsgrundsätze

in T €	Nicht beherrschende Anteile			Konzernerneigenkapital
	Vor Ergebnis	Anteiliges Ergebnis	Summe	Summe
31.12.22	14.472	13.674	28.147	249.709
Sonstige Veränderungen	-	40	40	40
Einstellungen in die Kapitalrücklage				12.549
Konzernjahresüberschuss	-	3.523	3.523	-53.744
Ausgleichszahlung / Garantiedividende / Auschüttungen		-3.200	-3.200	-3.200
31.12.23	14.472	14.038	28.511	205.355
Anpassung der Konsolidierungsgrundsätze *)	88.857	6.226	95.083	88.857
Einzahlungen in die Kapitalrücklage				16.900
Konzernjahresüberschuss	-	-4.053	-4.053	28.012
Ausgleichszahlung / Garantiedividende / Auschüttungen		-2.037	-2.037	-2.037
31.12.24	103.329	14.174	117.504	337.087

inklusive Rundungsdifferenzen

*) Vgl. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024, C. Konsolidierungsgrundsätze



Konzern-

Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2024 nach HGB

	2024	2023
	in T €	in T €
Konzernjahresfehlbetrag / Konzernjahresüberschuss	28.012	-53.744
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens	121.912	204.447
Zunahme der Rückstellungen	-4.953	12.596
Gewinn / Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-9.535	-12
Zinsaufwendungen / Zinserträge	80.081	77.705
Sonstige Beteiligungserträge	-1.519	-1.762
Ertragsteueraufwand	5.305	2.056
Ertragsteuerzahlungen	-4.867	-3.700
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-4.466	-7.859
Veränderungen der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-13.776	-12.273
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind*)	20.411	-1.427
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	216.605	216.027
Auszahlungen aus Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-680	-464
Auszahlungen aus Investitionen in das Sachanlagevermögen	-409.553	-178.404
Auszahlungen aus Investitionen in erstmals einbezogene Gesellschaften	0	-47.023
Auszahlungen aus Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5.186	-7.461
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	10.253	1.568
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	356	1.547
Erhaltene Beteiligungserträge	261	706
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-404.549	-229.532
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten*	-975.567	-814.272
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten*	1.269.742	851.415
Gezahlte Zinsen	-88.051	-84.995
Gezahlte Ausgleichszahlung / Garantiedividende an andere Gesellschafter	-3.200	-3.200
Einzahlungen von Zuschüssen	0	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	16.900	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	219.824	-51.052
Veränderung des Finanzmittelfonds	31.880	-64.557
Finanzmittelfonds am 1. Januar	119.251	183.808
Veränderungen	31.880	-64.557
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	151.131	119.251

* In den Veränderungen sind Nettoveränderungen aus den Unfertigen Leistungen in Höhe von 13.921 T€ (Vorjahr: -47.021 T€) enthalten.

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Inhalt

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

A Allgemeine Angaben

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

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

B Konsolidierungskreis

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

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

Das Geschäftsjahr aller voll konsolidierten Gesellschaften ist das Kalenderjahr.

Aufstellung des Anteilsbesitzes des Gewobag-Konzerns gemäß § 313 Abs. 2 HGB zum 31. Dezember 2024:

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag		
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ID Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH	Berlin	100,0
HausWart Plus Servicegesellschaft mbH	Berlin	100,0
TREUCONSULT Immobilien GmbH	Berlin	100,0
Gerichtstr. 10–11 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG	Berlin	98,1
Gewobag RS GmbH & Co. KG	Berlin	94,9
Gewobag KA GmbH & Co. KG	Berlin	94,7
Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG	Berlin	90,9
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH	Berlin	90,1
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH	Berlin	89,9
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	89,9
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR	Berlin	89,4 ³⁾
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG	Berlin	86,9
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	Berlin	80,9 ²⁾
Plata Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Platanenallee 32 KG	Berlin	65,3 ²⁾
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.)	Berlin	55,6 ²⁾
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	Bremen	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	8,9 ²⁾

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

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

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

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

Gegenüber dem Vorjahr haben sich folgende Erweiterungen des Konsolidierungskreises ergeben:

Gesellschaft	Sitz	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
HausWart Plus Servicegesellschaft mbH	Berlin	21.10.2024

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die neu gegründete HausWart Plus Servicegesellschaft mbH erstmals vollkonsolidiert. Sie wird ab dem Geschäftsjahr 2025 Immobilienverwaltungs- und Bewirtschaftungsdienstleistungen erbringen. Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernbilanz sowie die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Weiterhin erfolgte im Geschäftsjahr 2024 eine Teilbetriebsschließung der vollkonsolidierten Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, die im Bereich der Fremdverwaltung von Miethäusern und Wohnungseigentümergeinschaften tätig war. Die verwalteten Bestände wurden schrittweise reduziert und es wurden Verträge aufgelöst, wobei einige Bestände in den Konzernverbund überführt wurden. Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernbilanz sowie die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

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

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

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

Die BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin, hat im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss von 2.785 T € erzielt und weist danach ein Eigenkapital von 9.352 T € aus. Unbeschränkt haftende Gesellschafterin ist die in den Konzernabschluss einbezogene TREUCONSULT Immobilien GmbH, Berlin.

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

	Sitz	Buchwert der Beteiligung	Beteiligung (%)
Kleinstbeteiligung an folgenden Fonds:			
Pritzwalker Str. 13 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (ehem. Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Bauträger KG)	Berlin	830,2	22,79
Fasanenstr. 6 Wohnbau KG „FAKA“ Grundstücksgesellschaft mbH & Co. i. L.	Berlin	0,0	23,62
Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG	Berlin	586,7	13,59
NBW Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Dennewitzplatz KG	Berlin	20,5	1,21
Grundstücksgesellschaft Elsenstr. 26 b. R.	Berlin	76,5	1,20
Metropole Berlin GmbH & Co. Wohnen in Charlottenburg KG	Berlin	33,6	1,14
Grundstücksgesellschaft Berlin-Lichtenrade GbR i. L.	Berlin	1,3	0,19
Beta Sechste Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. KG i. L.	Berlin	90,7	12,44

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

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

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

C Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

Seit dem Geschäftsjahr 2024 werden Ausleihungen an Mitgesellschafter bei der Konsolidierung von Zweckgesellschaften nicht mehr als Bestandteil der Kapitalkonsolidierung betrachtet. Stattdessen berücksichtigt die Gewobag ihre Anteile an der Zweckgesellschaft, indem sie diese mit dem auf die Anteile entfallenden Betrag des neu bewerteten Eigenkapitals der Projektgesellschaft verrechnet. Diese Anpassung spiegelt eine präzisere Bilanzierungspraxis wider, die den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen entspricht und an die IFRS-Praxis (IFRS = International Financial Reporting Standards) angelehnt ist, welche bereits im Vorjahr im IFRS-Abschluss Anwendung fand. Anteile, an denen kein wirtschaftliches Eigentum erworben wurde, werden als „nicht beherrschende Anteile“ ausgewiesen, um eine transparente Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu gewährleisten. Leistungsbeziehungen der Zweckgesellschaften mit den jeweiligen Mitgesellschaftern werden jedoch entsprechend ihrem wirtschaftlichen Gehalt berücksichtigt, sofern sie die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gewobag-Konzerns betreffen.

Diese Änderungen haben sich wesentlich auf die Darstellung des Konzernabschlusses ausgewirkt:

in T €	Vor der Änderung	Nach der Änderung	Abweichung
Aktiva	2023	2023	
A. Anlagevermögen			
III. Finanzanlagen			
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	17.951	106.808	88.857

in T €	Vor der Änderung	Nach der Änderung	Abweichung
Aktiva	2024	2024	
A. Anlagevermögen			
III. Finanzanlagen			
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	20.633	109.490	88.857

in T €	Vor der Änderung	Nach der Änderung	Abweichung
Passiva	2023	2023	
A. Eigenkapital	205.355	294.212	88.857
I. Gezeichnetes Kapital	81.665	81.665	0
II. Kapitalrücklage	65.646	65.646	0
III. Gewinnrücklage	95.936	95.936	0
IV. Bilanzgewinn/-verlust	-66.403	-58.413	7.990
VI. Nicht beherrschende Anteile	28.511	109.377	80.866

in T €	Vor der Änderung	Nach der Änderung	Abweichung
Passiva	2024	2024	
A. Eigenkapital	248.231	337.087	88.857
I. Gezeichnetes Kapital	81.665	81.665	0
II. Kapitalrücklage	82.546	82.546	0
III. Gewinnrücklage	95.936	95.936	0
IV. Bilanzgewinn/-verlust	41.773	-40.565	1.208
VI. Nicht beherrschende Anteile	29.855	117.504	87.648

in T €	Vor der Änderung	Nach der Änderung	Abweichung
GuV	2023	2023	
19. Auf nicht beherrschende Anteile entfallener Gewinn/Verlust	-3.523	1.721	5.244

in T €	Vor der Änderung	Nach der Änderung	Abweichung
GuV	2024	2024	
19. Auf nicht beherrschende Anteile entfallener Gewinn/Verlust	-3.381	4.053	7.434

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

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

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

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

D Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

1. Im **Geschäfts- oder Firmenwert** werden Kaufpreiszahlungen für Beteiligungen dargestellt, die die neu bewerteten Vermögensgegenstände und Schulden des erworbenen Unternehmens übersteigen. Sie werden entweder anhand der gewichteten Restnutzungsdauer der erworbenen Vermögensgegenstände oder gemäß § 253 Absatz 3 HGB über 10 Jahre abgeschrieben. Die Geschäfts- oder Firmenwerte sind zum Bilanzstichtag vollständig abgeschrieben.

2. **Immaterielle Vermögensgegenstände** und **Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und ggf. außerplanmäßige Abschreibungen, bilanziert. Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten, zurechenbare Material- und Fertigungsgemeinkosten sowie unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 2 S. 3 HGB auch angemessene Teile der Kosten der allgemeinen Verwaltung. Im Geschäftsjahr 2024 wurden Verwaltungsgemeinkosten von 8.679 T € einbezogen. Korrespondierend werden diese Kosten im Posten „Andere aktivierte Eigenleistungen“ in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet.

Weiterhin werden in die Herstellungskosten der Bauten des Anlagevermögens unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 3 S. 2 HGB die auf den Zeitraum der Herstellung entfallenden Fremdkapitalzinsen einbezogen. In die Herstellungskosten sind im Geschäftsjahr 2024 Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 6.115 T € einbezogen worden.

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

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

Die Abschreibungssätze werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bestimmt, die überwiegend mit den vom Bundesministerium für Finanzen veröffentlichten Abschreibungstabellen übereinstimmen. Die Anschaffungskosten für Gebäude, die bis zum 31. Dezember 1924 bezugsfertig wurden, werden ab Modernisierungsfertigstellung über eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben. Die Anschaffungskosten für Gebäude, die Wohnzwecken dienen und ab dem 1. Januar 1925 bezugsfertig waren, und alle Neubauten werden über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben. Gebäude, die nicht zu Wohnzwecken dienen (Gewerbe) und für die der Bauantrag nach dem 1. Januar 2001 gestellt wurde, werden über 33 Jahre abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, soweit aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung der Ansatz mit dem niedrigeren beizulegenden Wert erforderlich ist. Zuschreibungen erfolgen, soweit der Grund für in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen entfallen ist, maximal bis zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen der immateriellen Vermögensgegenstände werden über die voraussichtlichen Nutzungsdauern von drei bis fünf Jahren vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung festgestellt wird. Die Höhe der Abschreibung entspricht der Differenz zwischen dem Buchwert und dem niedrigeren beizulegenden Wert.

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

3. **Geringwertige Wirtschaftsgüter**, deren Anschaffungskosten mindestens 250,00 €, aber nicht mehr als 1.000,00 € netto betragen, werden in einem Sammelposten zusammengefasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

4. Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten oder bei voraussichtlich dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Zuschreibungen erfolgen, soweit der Grund für in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen entfallen ist. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn eine dauerhafte Wertminderung festgestellt wird. Die Höhe der Abschreibung entspricht der Differenz zwischen dem Buchwert und dem niedrigeren beizulegenden Wert.

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

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

7. **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert abzüglich Wertabschlägen für erkennbare Einzelrisiken zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Dem allgemeinen Kreditrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Zweifelhafte oder uneinbringliche Forderungen gegen Mieterinnen und Mieter werden vollständig einzelwertberichtigt.

8. Die **flüssigen Mittel** sind zum Nominalwert bilanziert.

9. Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Disagien, die bei der Ausgabe von Finanzverbindlichkeiten entstehen, werden gemäß den handelsrechtlichen Vorschriften behandelt. Der Unterschiedsbetrag (Disagio) wird als Rechnungsabgrenzungsposten gemäß § 250 Abs. 3 HGB bilanziert. Die Abschreibung des Disagios erfolgt über die Laufzeit der jeweiligen Finanzverbindlichkeit.

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

10. Das **gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert. Die Rücklagen werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen gebildet und ausgewiesen.

11. Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste sowie ungewisse Verbindlichkeiten und werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.
12. Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** betreffen zum 31. Dezember 2024 unmittelbare Pensionszusagen und werden im Rahmen des § 249 Abs. 1 HGB i. V. m. § 253 Abs. 1 S. 2 und 3 HGB auf der Basis der folgenden Berechnungsgrundsätze und Rechnungsgrundlagen bewertet:

Berechnungsgrundlagen und Berechnungsmethode	
Bewertungsverfahren	Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode)
Biometrie	Richttafeln 2018 G der Heubeck-Richttafeln-GmbH
Finanzierungsendalter	Vollendung des 63. Lebensjahres
Rechnungszins (10-Jahres-Durchschnitt)*	1,90 % (Vorjahr: 1,83 %)
Rechnungszins (7-Jahres-Durchschnitt)*	1,96 % (Vorjahr: 1,75 %)
Rententrend	2,25 % / 2,00 % (Vorjahr: 2,25 %)
Anwartschaftstrend	2,50 % (Vorjahr: 2,50 %)

* bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren

Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanzergebnis berücksichtigt.

Weiterhin ist die Gewobag Mitglied der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die VBL ist eine Anstalt öffentlichen Rechts, die für MitarbeiterInnen öffentlicher Körperschaften sowie bestimmter juristischer Personen des Privatrechts eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Durch die Einschaltung der VBL handelt es sich um eine mittelbare Versorgungszusage, die durch mehrere Träger finanziert wird, sodass in dieser Hinsicht keine Informationen im Hinblick auf zugeordnetes Vermögen und Verpflichtung vorliegen und daher ein möglicher Fehlbetrag nicht verlässlich quantifiziert werden kann. Bei einem Austritt der Gewobag aus der VBL könnten Zahlungsansprüche seitens der VBL erwachsen. Derzeit gehen wir davon aus, dass eine solche Verpflichtung nicht eintritt. Im Jahr 2024 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 2024 2.886 T € (Vorjahr: 3.061 T €), der Beitrag betrug insgesamt 158,3 T € (Vorjahr: 167,6 T €).

Schließlich bestehen im Rahmen verschiedener Leistungspläne mittelbare Versorgungszusagen über die BuBI-Gruppen-Versorgungskasse e. V. Dabei handelt es sich zum einen um eine arbeitgeber-/arbeitnehmerfinanzierte beitragsorientierte Leistungszusage, bei der die eingebrachten Versorgungsbeiträge verzinslich angesammelt werden (Rahmenleistungsplan 2019). Zum anderen handelt es sich um eine arbeitgeberfinanzierte Gesamtversorgungszusage, die im Jahr 2022 mit Wirkung zum 1. Januar 2023 erteilt wurde. Voraussetzung ist eine Betriebszugehörigkeit von mindestens 20 Jahren. Anzurechnen sind Ansprüche aus der gesetzlichen Rentenversicherung oder ersatzweise aus einem berufsständischen Versorgungswerk, Ansprüche von der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL), Ansprüche aus individualvertraglich vereinbarten arbeitgeberfinanzierten Versorgungszusagen und Ansprüche aus der arbeitgeberfinanzierten beitragsorientierten Leistungszusage. Die Verwaltung des Vermögens zur Auszahlung dieser mittelbaren Leistungszusagen erfolgt durch den Versorgungsträger BuBI-Gruppen-Versorgungskasse e. V.

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

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

in T €	31.12.2023	31.12.2024
Notwendiger Erfüllungsbetrag der Versorgungsverpflichtungen	27.393	31.894
Beizulegender Zeitwert der anteiligen Vermögensgegenstände der BuBI-Gruppen-Versorgungskasse e. V.	17.149	19.580
Fehlbetrag wegen nicht bilanzierter Versorgungsverpflichtungen	10.243	12.314

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

Berechnungsgrundlagen und Berechnungsmethode	
Bewertungsverfahren	Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode)
Biometrie	Richttafeln 2018 G der Heubeck-Richttafeln-GmbH
Finanzierungsendalter	Vollendung des 67. Lebensjahres
Rechnungszins (10-Jahres-Durchschnitt)*	1,90 % (Vorjahr: 1,82 % / 1,83 %)
Rechnungszins (7-Jahres-Durchschnitt)*	1,96 % (Vorjahr: 1,74 % / 1,75 %)
Rententrend	1,00 % (Vorjahr 1,00 %)
Anwartschaftstrend	2,50 % (Vorjahr 2,50 %)

* bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren

Das Vermögen der BuBI-Unterstützungskasse stellt im Konzernabschluss Deckungsvermögen im Sinne von § 246 Abs. 2 S. 2 HGB dar und wird insofern mit der Pensionsverpflichtung in gleicher Höhe verrechnet. Die Anschaffungskosten der Vermögensgegenstände des Deckungsvermögens betragen 17,3 Mio. €.

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

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

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

15. Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet abgegrenzte Zahlungen für die Einräumung von Erbbaurechten, die anteilig über die Laufzeit des jeweiligen Erbbaurechts aufgelöst werden. Weiterhin enthält der Posten nicht rückzahlbare Zuschüsse als Bestandteil der Förderdarlehen mit Mietpreisbindung. Die Auflösung erfolgt über den Zeitraum der Mietpreisbindung. Es bestehen weiterhin Zuschüsse des Landes Berlin für den Kauf von 151 Wohnungen in der Karl-Marx-Allee 133–143 gemäß Betrauungsakt vom 18. Oktober 2019, deren Auflösung bei erwartungsgemäßer Entwicklung über die Laufzeit des Betrauungsakts bis 2038 vorgesehen ist.
16. Für die Ermittlung der **latenten Steuern** nach § 298 i. V. m. § 274 HGB wurden alle Tochterunternehmen einbezogen. Die ermittelten steuerlichen Latenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen bei Handels- und Steuerbilanz im Hinblick auf die Grundstücke und Gebäude im Anlagevermögen und aus Bewertungsunterschieden bei den Rückstellungen. Für 2024 lag der Steuersatz zur Berechnung der latenten Steuern bei 30,175 Prozent bzw. bei Gesellschaften, die die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung in Anspruch nehmen bei 15,825 Prozent. Wenn sich für den jeweiligen steuerlichen Organkreis ein aktiver Saldo an latenten Steuern ergibt, wird dieser nicht aktiviert.

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

I Konzernbilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel als Bestandteil des Anhangs zu entnehmen.

In den Herstellungskosten der Bauten innerhalb der Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten sind im Geschäftsjahr 2024 einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 6.115 T € berücksichtigt.

2. Als **unfertige Leistungen** in Höhe von 226.804 T€ werden noch nicht gegenüber Mieterinnen und Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten für das Geschäftsjahr ausgewiesen. Dem stehen erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten von 240.002 T € gegenüber.

3. Die Angaben zu den Restlaufzeiten der **Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände** sind dem Forderungsspiegel als Bestandteil des Anhangs zu entnehmen. Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen das Ergebnis des Geschäftsjahres 2024 der BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin, in Höhe von 1.258 T €.

4. Der **Kassenbestand und das Guthaben bei Kreditinstituten** beträgt zum Bilanzstichtag 151.191 T €. Es werden keine liquiden Mittel in Form von Mietkautionen ausgewiesen. Die Mietkautionen werden als Sicherheitsleistungen getrennt vom Vermögen auf separaten Treuhandsammelkonten verwahrt und als Treuhandvermögen qualifiziert. Der Ausweis erfolgt nachrichtlich in einer Nachzeile zur Bilanz.

5. Im **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind ein Disagio in Höhe von 2.187 T € sowie Geldbeschaffungskosten in Höhe von 1.153 T € enthalten.

6. Die Struktur und die Entwicklung des **Eigenkapitals** sind dem Eigenkapitalsspiegel zu entnehmen.

7. Das **gezeichnete Kapital** der Muttergesellschaft beträgt 84.458.262,00 €.

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

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

8. Die **Kapitalrücklage** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 16.900 T € erhöht. Der Zugang resultiert aus Eigenkapitalzuführungen des Landes Berlin aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA).
9. Aus der Abzinsung der **Rückstellungen für Pensionen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von –96 T € (Vorjahr: 154 T €). Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.
10. Der Fehlbetrag aus den mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen (anteilige Unterdeckung der Verpflichtungen der BuBI-Gruppen-Versorgungskasse e. V.) beträgt zum 31. Dezember 2024 12.314 T € (Vorjahr: 10.243 T €). Bei der Abzinsung der Verpflichtungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von –278 T € (Vorjahr: 341 T €).

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

in T €	31.12.2024
Unterlassene Instandhaltung und ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	20.419
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	7.990
Wärmelieferung	6.826
Abrechnungsrisiken	5.300
Verpflichtungen gegenüber Personal	4.456
Prozessrisiken	1.267
Restitution und Verwaltungsbetreuung	152
Sonstiges	2.965
Gesamt:	49.375

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

Unter den Anleihen wird eine in 2021 als Social Bond emittierte unbesicherte Anleihe mit einem Erfüllungsbetrag von 500 Mio. € und einer Laufzeit von sechs Jahren ausgewiesen. Der angefallene Unterschiedsbetrag (Disagio) von ursprünglich 5,3 Mio. € wird gemäß § 250 Abs. 3 HGB als Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert. Bei der Mittelverwendung der Anleihe folgt die Gewobag den Kriterien ihres „Social Finance Frameworks“, das im Einklang mit der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 25. September 2023 steht.

II Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die **Umsatzerlöse** werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (641.867 T €) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (437.478 T €), Erlösschmälerungen (-20.301 T €), Erlöse aus abgerechneten Umlagen (218.066 T €) und aus Zuschüssen (4.896 T €).
2. In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind periodenfremde Erträge in Höhe von insgesamt 26.303 T € enthalten. Diese setzen sich zusammen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 14.840 T € sowie aus Erträgen aus Anlageverkäufen, die 9.554 T € betragen.
3. In den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** werden Grundsteuern ausgewiesen, da sie zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören.
4. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** resultieren größtenteils aus Aufwendungen für Miet- und Pachtverhältnisse in Höhe von 12.377 T €. Darüber hinaus sind in diesem Posten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 2.690 T € enthalten. Diese entstammen größtenteils aus Hausgeldabrechnungen sowie Betriebskosten, die aus vergangenen Jahren resultieren.
5. **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen des Anlagevermögens von 13.435 T €, da eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung vorliegt.
6. In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind Darlehenszinsen von 85.358 T € enthalten, von denen 6.115 T € in die Herstellungskosten der Bauten einbezogen wurden.
7. Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuern.

III Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds in der Kapitalflussrechnung (151,1 Mio. €; Vorjahr: 119,3 Mio. €) entspricht den flüssigen Mitteln in der Konzernbilanz (151,2 Mio. €; Vorjahr: 119,8 Mio. €) abzüglich der Treuhandkonten (0,2 Mio. €; Vorjahr: 0,5 Mio. €).

F Latente Steuern

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

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

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

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

G Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

1. Für die Beteiligungsunternehmen in der Rechtsform der GbR besteht eine unbeschränkte Haftung für deren Verpflichtungen (Abschnitt B, Aufstellung des Anteilsbesitzes). Aufgrund der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaften wird keine Inanspruchnahme erwartet.
2. Es bestehen Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten von 369,6 T € für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke.
3. Es bestehen für Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 678,1 Mio. € und finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen von 62 Mio. €.
4. Für diverse Projektentwicklungen bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 2.928,9 Mio. €.

H Sonstige Angaben

1. Anzahl der Arbeitnehmer

Neben den Vorständen und der Geschäftsführung der Tochterunternehmen betrug die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten ArbeitnehmerInnen im Geschäftsjahr 668 (davon 661 kaufmännische und technische Angestellte und sieben gewerbliche ArbeitnehmerInnen und HauswartInnen), es gab 28 Auszubildende und PraktikantInnen, sieben Beschäftigungsverhältnisse ruhten.

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

Nachfolgende Tochtergesellschaften nehmen für das Geschäftsjahr 2024 die Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 und § 264b HGB in Anspruch, auf die Aufstellung eines Lageberichts, auf die Aufstellung eines Anhangs sowie auf die Offenlegung zu verzichten:

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

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

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat sich als oberstes Mutterunternehmen des Konzerns verpflichtet, für die bis zum 31. Dezember 2024 eingegangenen Verpflichtungen der vorstehenden Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2025 einzustehen.

3. Konzernabschluss

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

Die Veröffentlichung erfolgt im Unternehmensregister.

4. Vorstand

Vorstandsmitglieder der Gewobag sind Herr Malte Bädelt und Herr Markus Terboven.

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr 2024 folgende Bezüge und Nebenleistungen:

in €	Markus Terboven	Malte Bädelt
Grundvergütung	204.999,96	204.999,96
Sonderzahlungen für 2023	76.666,00	35.000,00*
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	38.926,44	31.950,84
Geldwerte Vorteile	5.775,30	5.022,00
Bezüge:	326.367,70	276.972,80
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	5.635,08	5.961,72
Gesamt:	332.002,78	282.934,52

* Sonderzahlung aus der vorherigen Beschäftigung als Führungskraft.

Für die Vorstände beträgt die variable Zieltantieme jeweils bis zu 80 T €; über deren tatsächliche Höhe wird in der Sitzung des Aufsichtsrates am 9. April 2025 beschlossen.

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern der Gewobag und ihrer Hinterbliebenen hat sich um 785 T € auf 3.633 T € zum 31. Dezember 2024 verringert. Die laufenden Pensionen betragen im Geschäftsjahr 2024 369 T €.

5. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft sind und waren:

Name	Beruf	Vergütung netto in €
Wilfried Wendel (seit 4.06.2024)	Vorsitzender Ehem. Mitglied des Vorstands der SAGA Siedlungs- Aktiengesellschaft Hamburg, Stuttgart	4.727,32
Stephan Machulik	Stellv. Vorsitzender Staatssekretär für Wohnen und Mieterschutz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin	6.854,10
Arnt von Bodelschwingh	Diplom-Volkswirt und Geschäftsführer der RegioKontext GmbH, Berlin	6.785,25
Renate Hachtmann (seit 4.06.2024)	Leiterin Referat I B „Vermögen und Beteiligungen“ der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin	2.824,86
Oda Scheibelhuber (seit 4.06.2024)	Beamtin a. D., Rechtsanwältin, Berlin	2.824,86
Sven Böttcher (seit 4.06.2024)	Arbeitnehmersvertreter Kfm. Angestellter / Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	2.824,86
Heike Müller (seit 4.06.2024)	Arbeitnehmersvertreterin Abteilungsleitung Service-Center, Frauenvertretung / Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	2.824,86
Jean Lukoschat	Arbeitnehmersvertreter Techn. Angestellter / Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	4.900,00
Astrid Plank (seit 4.06.2024)	Mierratsvertreterin Projektleiterin Stadtentwicklung, Energetisches Sanierungsmanagement, Berlin	2.824,86
Anke Brummer-Kohler (bis 4.06.2024)	Vorsitzende Leiterin Abteilung für Stadtentwicklung, Wohnen und öffentliches Baurecht a. D. im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)	3.495,08
Steffen Hontscha (bis 4.06.2024)	Leiter des Referates für Standortförderung, Finanzierungshilfen und Bürgschaften sowie Beteiligungen Berlins an den Anstalten des öffentlichen Rechts der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin	2.088,52
Kerstin Mieth (bis 4.06.2024)	Referatsleiterin im Ministerium für Soziales, Gesundheit und Sport Mecklenburg-Vorpommern	2.088,52
Carla Dietrich (bis 4.06.2024)	Arbeitnehmersvertreterin Gewerkschaftssekretärin für landeseigene Wohnungsbaugesellschaften und outgesourcete Facility-Unternehmen, ver.di – Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft Landesbezirk Berlin- Brandenburg	2.088,52
Olaf Kleindienst (bis 4.06.2024)	Arbeitnehmersvertreter Kfm. Angestellter der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	2.088,52
Klemens Witte (bis 4.06.2024)	Mierratsvertreter Politologe und Wirtschaftsrechtler, Geschäftsführer der GreenHomeNow UG (haftungsbeschränkt), Berlin	2.088,52

Außerdem nahm Frau Brigitte Meyer als Gast des Mierrats im Aufsichtsrat an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil und erhielt dafür eine Aufwandsentschädigung in Höhe von insgesamt 768,00 €.

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

6. Honorare des Abschlussprüfers

Das im Aufwand erfasste Gesamthonorar für den Abschlussprüfer beträgt auf Konzernebene für das Geschäftsjahr 739 T €. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen 667 T € und 72 T € auf sonstige Leistungen.

7. Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die Entsprechenserklärung gemäß dem Berliner Corporate Governance Kodex in der von der Senatsverwaltung für Finanzen herausgegebenen Fassung (Berliner CGK) haben der Vorstand und der Aufsichtsrat für die Gewobag abgegeben und auf der Internetseite des Unternehmens für die nächsten fünf Jahre zugänglich gemacht.

8. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

- o die Vermietungen an das Land Berlin bzw. an Berliner Bezirke im Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024,
- o die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 25. September 2023,
- o die Zuführung von 16,9 Mio. € aus SIWA-Mitteln für einen Grundstücksankauf.

Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend bereits in den Vorjahren vereinbart.

9. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

10. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 des Mutterunternehmens schließt mit einem Jahresüberschuss von 57,9 Mio. € ab. Der Vorstand schlägt vor, diesen und den Gewinnvortrag (Bilanzgewinn) des Vorjahres auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin,

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Malte Bädelt
Vorstandsmitglied

Markus Terboven
Vorstandsmitglied

Impressum

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

berichte@gewobag.de

Anbieter:

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

Vertreten durch:

Vorstand: Malte Bädelt, Markus Terboven
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Wilfried Wendel

Veröffentlichungstag:

23. Mai 2025

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

Gewobag Wohnungsbau-
Aktiengesellschaft Berlin
Monique Leistner
Pressesprecherin
Alt-Moabit 101 A
10559 Berlin

Gesamtprojektleitung und Redaktion Geschäftsbericht:

Monika Manhart (Kommunikation)

Projektleitung und Redaktion Nachhaltigkeitsbericht:

Leonore Herzberg, Nachhaltigkeitsbeauftragte der Gewobag
in Zusammenarbeit mit **d-fine**
(www.d-fine.de) ↗

Konzept, Design, Redaktion und Entwicklung:

heureka GmbH – einfach kommunizieren.
Renteilichtung 1
45134 Essen
www.heureka.de ↗

Kontakt Gewobag:

Telefon: 0800 4708-800
Telefax: 030 4708-4510
E-Mail: info@gewobag.de

Register:

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

Umsatzsteuer:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a
Umsatzsteuergesetz:
DE136630054

Aufsichtsbehörde:

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

Streitschlichtung:

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

Verhaltenskodex:

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

Haftung für Inhalte:

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

Haftung für Links:

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

Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen

Urheberrecht:

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

Fotos/Videos:

Boheifilm | Agentur für Film- und Videoproduktion Berlin
und weiteren Bildern aus dem Gewobag-Archiv.