

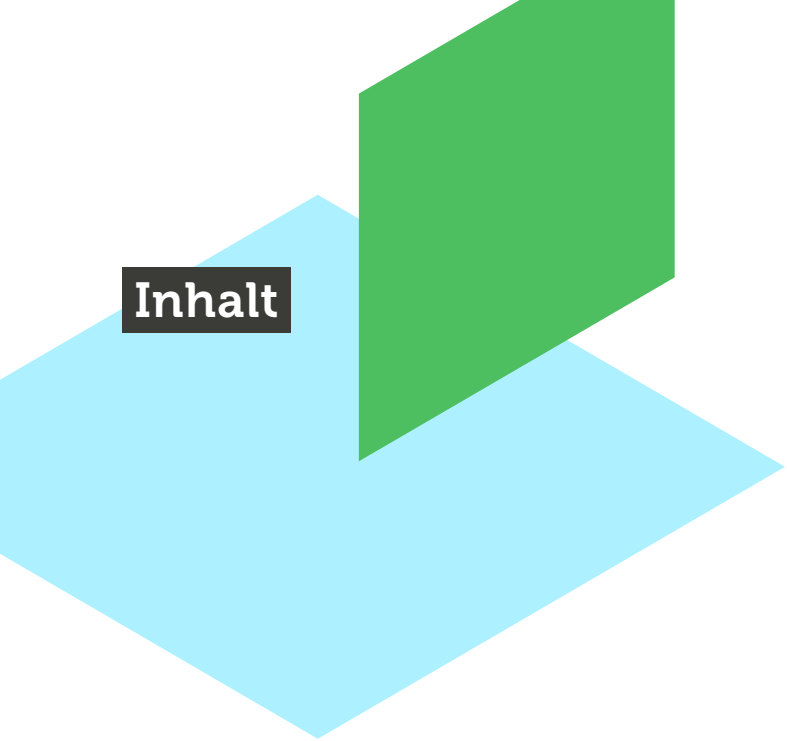


Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2024

Jahresbericht

nach IFRS zum 31. Dezember 2024



Inhalt

Jahresbericht nach IFRS

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	Konzernbilanz
22	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
23	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
24	Konzern-Kapitalflussrechnung
26	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
29	Konzernanhang
116	Impressum

Mehrjahreskennzahlen

Wesentliche Finanzkennzahlen				(angepasst)	(angepasst)	
		2024	2023	2022	2021	2020
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
Aktivierte 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				(angepasst)	(angepasst)	
		2024	2023	2022	2021	2020
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				(angepasst)	(angepasst)	
		2024	2023	2022	2021	2020
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)

Mieterratsvertreterin

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 Mieterrats

Politologe und Wirtschaftsrechtler,
Geschäftsführer der GreenHomeNow UG

(haftungsbeschränkt), Berlin

Feste Vergütung: 2088,52 €

Außerdem nahm Frau **Brigitte Meyer** als **Gast** des
Mieterrats im Aufsichtsrat an den Sitzungen des
Aufsichtsrats teil und erhielt dafür eine
Aufwandsentschädigung i. H. v. insgesamt 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 ableitenden 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
Bülowlstr. 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

Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

31.12.2024

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 1					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	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						

Konzernabschluss (IFRS)

31. Dezember 2024

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2024 nach IFRS

Aktiva			
Angaben in T €	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	12.766.859	12.341.435
Sachanlagen	D.2	123.578	118.564
Immaterielle Vermögenswerte	D.3	1.003	1.030
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	D.4	25.010	35.982
Anteile an assoziierten Unternehmen	D.5	907	0
Derivative Finanzinstrumente	D.6	418.362	491.436
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	D.7	276.377	354.362
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.8	10.742	6.261
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	D.10	325	262
Langfristige Vermögenswerte		13.623.163	13.349.333
Sonstige Vorräte	D.9	269	305
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	D.7	158.864	51.421
Forderungen aus Ertragsteuern		4.566	4.444
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.8	200	2.125
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	D.10	9.014	7.282
Flüssige Mittel	D.11	147.544	109.782
Kurzfristige Vermögenswerte		320.456	175.360
Summe Aktiva		13.943.620	13.524.693

Passiva			
Angaben in T €	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Eigenkapital	D.12	81.665	81.665
Gezeichnetes Kapital		84.458	84.458
Nennwert eigener Anteile		-2.793	-2.793
Kapitalrücklage	D.12	82.546	65.646
Gewinnrücklagen	D.12	6.059.747	6.006.738
Nicht beherrschende Anteile	D.13	197.466	172.290
Eigenkapital		6.421.425	6.326.340
Finanzverbindlichkeiten	D.14	4.392.481	4.181.173
Unternehmensanleihen	D.15	496.545	495.158
Verbindlichkeiten aus Leasing	D.16	103.811	100.761
Pensionsrückstellungen	D.17	22.891	23.395
Sonstige Rückstellungen	D.18	1.367	1.369
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	D.19	30.585	32.409
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	D.22	135.901	68.936
Passive latente Steuern	D.20	1.766.568	1.737.929
Langfristige Schulden		6.950.149	6.641.129
Finanzverbindlichkeiten	D.14	412.500	423.976
Unternehmensanleihen	D.15	325	324
Verbindlichkeiten aus Leasing	D.16	5.267	4.678
Sonstige Rückstellungen	D.18	0	880
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	D.19	94.422	90.591
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	D.21	12.630	11.618
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	D.22	46.901	25.157
Kurzfristige Schulden		572.046	557.224
Summe Passiva		13.943.620	13.524.693

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 nach IFRS

Angaben in T €	Anhang	2024	2023
Erlöse aus Vermietung	E.1/3	415.282	395.256
Erlöse aus Betriebskosten	E.1/3	218.891	194.077
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		634.172	589.333
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	E.2/3	13.049	38.660
Sonstige Erlöse	E.2/3	5.710	8.274
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		18.758	46.934
Summe Erlöse		652.931	636.267
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	E.4	9.402	0
Veränderung des Bestands an Vorräten für die Immobilienbewirtschaftung		-14.262	47.050
Aktivierte Eigenleistungen	E.5	4.686	4.204
Materialaufwand	E.6	-358.604	-395.537
Personalaufwand	E.7	-56.889	-52.725
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	E.8	-3.097	-5.588
Sonstige betriebliche Erträge	E.9	34.160	27.014
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.10	-30.851	-28.600
Sonstige Steuern	E.11	127	-989
Zwischenergebnis [EBITDA]		237.604	231.097
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.12	-5.917	-504.212
Abschreibungen	D.2/3/16	-11.897	-10.834
Ergebnis vor Steuern und Zinsen [EBIT]		219.790	-283.950
Finanzerträge		796	478
Finanzaufwendungen	E.13	-82.537	-81.681
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen	E.14	6.808	6.414
Ergebnis aus Ausleihungen und sonstigen Beteiligungen	E.15	7.531	7.747
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	E.16	-73.075	269.512
Ergebnis vor Steuern [EBT]		79.312	-81.480
Ertragsteuern	E.17	-30.294	20.435
Konzernergebnis		49.018	-61.045
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		53.632	-59.014
Nicht beherrschende Anteile		-4.614	-2.031

Konzern-Gesamtergebnis- rechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 nach IFRS

Angaben in T €	Anhang	2024	2023
Konzernergebnis		49.018	–61.045
Sonstiges Ergebnis			
Davon mit künftiger Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung			
Kumulierte Zeitwertanpassung von derivativen Finanzinstrumenten mit Sicherungsbeziehung		0	0
Steuerlatenzen		0	0
Davon ohne künftige Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung			
Gewinne (+) / Verluste (–) aus der Neubewertung bei Pensionen	D.17	–892	–3.271
Steuerlatenzen	D.20	269	987
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		–623	–2.284
Konzerngesamtergebnis		48.395	–63.329
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		53.009	–61.298
Nicht beherrschende Anteile		–4.614	–2.031

Konzern-Kapitalfluss- rechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 nach IFRS

Angaben in T €	Anhang	2024	2023
Konzernergebnis		49.018	-61.045
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	D.2/3/16	11.897	10.834
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.12	5.917	504.212
Veränderung der Rückstellungen	D.17/18	-1.386	2.621
Gewinn aus dem Abgang von Immobilien	E.4	-9.383	13
Finanzaufwendungen/Finanzerträge	E.13	81.741	81.203
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen	E.14	-6.808	-6.414
Ergebnis aus Ausleihungen und sonstigen Beteiligungen	E.15	-7.531	-7.747
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	E.16	73.075	-269.512
Ertragsteueraufwand	E.17	30.294	-20.435
Ertragsteuerzahlungen		-4.673	-3.686
Veränderungen der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-21.162	-64.731
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-21.868	-18.675
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		179.131	146.639
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		-680	-464
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen		-361.235	-134.972
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen		0	-7.068
Auszahlungen für Investitionen in Beteiligungsunternehmen		-5.186	-7.461
Einzahlungen aus der Übernahme von flüssigen Mitteln konsolidierter Unternehmen		5.264	0
Einzahlungen aus Abgängen von Immobilien und Sachanlagen		10.253	1.565
Einzahlungen aus erhaltenen Beteiligungserträgen	E.15	74	521
Einzahlungen aus dem Abgang von sonstigen Finanzanlagen		356	1.547
Erhaltene Zinsen aus Ausleihungen	E.15	6.173	6.792
Erhaltene sonstige Zinsen		796	478
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-344.185	-139.063
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen		-975.567	-830.932
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		1.259.242	843.915
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	D.16	-5.098	-4.537
Gezahlte Zinsen		-90.906	-80.908

Angaben in T €	Anhang	2024	2023
Ausgleichszahlungen/Garantiedividenden an nicht beherrschende Anteilseigner		-1.754	-1.946
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen des Gesellschafters Land Berlin		16.900	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		202.816	-74.408
Veränderung des Finanzmittelfonds		37.762	-66.832
Zahlungsmittel zum Periodenanfang	F.	109.782	176.614
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		37.762	-66.832
Zahlungsmittel zum Periodenende	F.	147.544	109.782

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

zum 31. Dezember 2024 nach IFRS

Angaben in T €	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage
Eigenkapital zum 1.01.2023	84.458	-2.793	53.097
Periodenergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0
Unentgeltliche Einbringung durch das Land Berlin	0	0	12.549
Umgliederung anteiliges Jahresergebnis von Fremdgesellschaften an Personengesellschaften	0	0	0
Sonstige Änderungen	0	0	0
Eigenkapital zum 31.12.2023	84.458	-2.793	65.646

Angaben in T €	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage
Eigenkapital zum 1.01.2024	84.458	-2.793	65.646
Periodenergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	0	0	16.900
Effekt aus der Erstkonsolidierung von Immobilienprojektgesellschaften	0	0	0
Umgliederung anteiliges Jahresergebnis von Fremdgesellschaften an Personengesellschaften	0	0	0
Sonstige Änderungen	0	0	0
Eigenkapital zum 31.12.2024	84.458	-2.793	65.646

Angaben in T €	Sonstiges Ergebnis		
	Neubewertungs- rücklage für Pensionen	Cashflow- Hedge- Rücklage	Anteil am sonstigen Ergebnis von Gemeinschafts- unternehmen
Eigenkapital zum 1.01.2023	0	0	0
Periodenergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0
Unentgeltliche Einbringung durch das Land Berlin	0	0	0
Umgliederung anteiliges Jahresergebnis von Fremdgesellschaftern an Personengesell- schaften	0	0	0
Sonstige Änderungen	0	0	0
Eigenkapital zum 31.12.2023	0	0	0

Angaben in T €	Sonstiges Ergebnis		
	Neubewertungs- rücklage für Pensionen	Cashflow- Hedge- Rücklage	Anteil am sonstigen Ergebnis von Gemeinschafts- unternehmen
Eigenkapital zum 1.01.2024	0	0	0
Periodenergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	0	0	0
Effekt aus der Erstkonsolidierung von Immobilienprojektgesellschaften	0	0	0
Umgliederung anteiliges Jahresergebnis von Fremdgesellschaftern an Personengesell- schaften	0	0	0
Sonstige Änderungen	0	0	0
Eigenkapital zum 31.12.2024	0	0	0

Angaben in T €	Gewinn- rücklagen	Eigenkapital des Mutterunternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Konzern- eigenkapital
Eigenkapital zum 1.01.2023	6.068.037	6.202.799	173.309	6.376.107
Periodenergebnis	-59.014	-59.014	-2.031	-61.045
Sonstiges Ergebnis	-2.284	-2.284	0	-2.284
Gesamtergebnis	-61.298	-61.298	-2.031	-63.329
Unentgeltliche Einbringung durch das Land Berlin	0	12.549	0	12.549
Umgliederung anteiliges Jahresergebnis von Fremdgesellschaftern an Personengesellschaften	0	0	972	972
Sonstige Änderungen	0	0	40	40
Eigenkapital zum 31.12.2023	6.006.738	6.154.050	172.290	6.326.340

Angaben in T €	Gewinn- rücklagen	Eigenkapital des Mutterunternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Konzern- eigenkapital
Eigenkapital zum 1.01.2024	6.006.738	6.154.050	172.290	6.326.340
Periodenergebnis	53.632	53.632	-4.614	49.018
Sonstiges Ergebnis	-623	-623	0	-623
Gesamtergebnis	53.009	53.009	-4.614	48.395
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	0	16.900	0	16.900
Effekt aus der Erstkonsolidierung von Immobilienprojektgesellschaften	0	0	25.134	25.134
Umgliederung anteiliges Jahresergebnis von Fremdgesellschaftern an Personengesellschaften	0	0	4.743	4.743
Sonstige Änderungen	0	0	-88	-88
Eigenkapital zum 31.12.2024	6.059.747	6.223.959	197.466	6.421.425

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024 (IFRS)

Inhalt

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

A Allgemeine Informationen

1. Grundlagen des Konzerns

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

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

Das Kerngeschäft des Gewobag-Konzerns ist die Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung eigener Wohnungsbestände. Der Konzern bewirtschaftet rund 100.000 Mieteinheiten mit einer fast ausschließlichen Fokussierung auf den Wohnungsmarkt von Berlin.

2. Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der Gewobag wurde freiwillig vollumfänglich in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Mit Datum vom 7. März 2025 wurde ein Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 und ein Konzernlagebericht nach den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Die Freigabe des vorliegenden IFRS-Konzernabschlusses zur Veröffentlichung erfolgte durch den Vorstand am 7. April 2025. Der Gesellschafter verfügt nicht über die Möglichkeit, nachträglich Änderungen am veröffentlichten Konzernabschluss zu veranlassen.

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

3. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr

Die Gewobag hat im Konzernabschluss 2024 die bereits im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert fortgeführt, soweit keine neuen Standards oder Interpretationen verpflichtend anzuwenden waren.

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

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

Titel des neuen Standards bzw. der Interpretation	Veröffent-lichung IASB	Datum des Endorsements	Anzuwenden bei Geschäftsjahresbeginn ab	Geänderte Paragraphen, insbesondere in Bezug auf Anhangangaben	Auswirkungen auf den Gewobag-Konzernabschluss
Änderungen an IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig				Anpassung von IAS 1.69, .73, .74, und .76	Keine Auswirkung
Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig – Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts	Jan. 2020/Jul. 2020	Dez. 23	1.01.2024	Hinzufügung von IAS 1.72A, .75A, .76A und .76B sowie .139U	
Änderungen an IAS 1: Langfristige Verbindlichkeiten mit Covenants	Okt. 22	Dez. 23	1.01.2024	Anpassung von IAS 1.60, .71, .72A, .74 und .139U Hinzufügung von IAS 1.76ZA, .72B und .139W	Die Anhangangaben zum Finanzrisikomanagement wurden überarbeitet
Änderungen an IFRS 16: Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion	Sep. 22	Nov. 23	1.01.2024	Anpassung von Beispiel 24 Hinzufügung von IFRS 16.102A sowie Beispiel 25	Keine Auswirkung
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7: Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	Mai 23	Mai 24	1.01.2024	Hinzufügung von IAS 7.44F–H sowie IAS 7.62–63, IAS 7.BC28–44, IFRS 7.44JJ, IFRS 7.IG18A, IFRS 7.BC58E und Anpassung IFRS 7.B11F, IFRS 7.IG18	Keine Auswirkung
Änderungen an IAS 12 zur globalen Mindestbesteuerung	Mai 23	Nov. 23	1.01.2024	Hinzufügung von IAS 12.4A, IAS 12.88A, IAS 12.88B–88D und .98M; IAS 12.BC96–BC117	Keine Auswirkung

3.2 Nicht vorzeitig angewandte Standards und Interpretationen

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

Von der Europäischen Union bereits anerkannte Änderungen bzw. geplante Änderungen (Endorsements):

Titel des neuen Standards bzw. der Interpretation	Veröffentlichung IASB	Datum des Endorsements	Anzuwenden bei Geschäftsjahresbeginn ab	Geänderte Paragraphen, insbesondere in Bezug auf Anhangangaben	Auswirkungen auf den Gewobag-Konzernabschluss
Änderungen an IAS 21: Mangel an Umtauschbarkeit				Anpassung von IAS 21.8 und IAS 21.26 und Appendix B und IFRS 1.31C und Appendix D27	Keine Auswirkungen
	Aug. 23	Nov. 24	1.01.2025	Hinzufügung von IAS 21.8A–B, IAS 21.19A, IAS 21.57A–B und IAS 21.60L–M und Appendix A, IAS 21.IE1–18, IAS 21.BC41–65 und IFRS 1.39AI und IFRS 1.BC95A	
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7: Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten				Änderungen an IFRS 7.11A und .11B	Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet
	Mai 24	Noch offen	1.01.2026	Hinzufügung von IFRS 7.20B–20D, IFRS 7.44LL und .44MM, IFRS 7.IG11A–B	
IFRS 18: Darstellung und Angaben im Abschluss				IFRS 18 ersetzt IAS 1, auf die Wiedergabe aller Neuerungen wird an dieser Stelle verzichtet	Es werden Auswirkungen, insbesondere auf die Darstellung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, erwartet
	Apr. 24	Noch offen	1.01.2027		

Titel des neuen Standards bzw. der Interpretation	Veröffentlichung IASB	Datum des Endorsements	Anzuwenden bei Geschäftsjahresbeginn ab	Geänderte Paragraphen, insbesondere in Bezug auf Anhangangaben	Auswirkungen auf den Gewobag-Konzernabschluss
IFRS 19: Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben				Der Anwendungsbereich von IFRS 19 umfasst Unternehmen, die keiner eigenen öffentlichen Rechenschaftspflicht unterliegen und dessen oberstes oder zwischen-geschaltetes Mutterunternehmen einen vollständigen („full IFRS“) IFRS-Konzernabschluss veröffentlicht. Unternehmen, die IFRS 19 anwenden dürfen, wenden die Ansatz-, Bewertungs- und Ausweisvorschriften der einschlägigen IFRS-Rechnungslegungsstandards an – mit Ausnahme der diesbezüglichen Anhangangaben. Diese werden durch Regelungen in IFRS 19 ersetzt und führen zu einem deutlich reduzierten Umfang an Anhangangaben. Auf die Wiedergabe der zahlreichen verkürzten Anhangangaben wird an dieser Stelle verzichtet.	
	Mai 24	Noch offen	1.01.2027		Keine Auswirkungen

4. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

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

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

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

- Die Gewobag bewertet als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management, wie gemäß IAS 40 gestattet, das Anschaffungskostenmodell gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich voneinander abweichen.
- Die Kriterien zur Beurteilung, in welche Kategorie ein finanzieller Vermögenswert oder eine finanzielle Verbindlichkeit einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.
- Bei Zuschüssen des alleinigen Aktionärs Land Berlin muss beurteilt werden, ob der jeweilige Zuschuss eine Zuwendung der öffentlichen Hand i. S. d. IAS 20 oder eine Gesellschaftereinlage darstellt.
- Die Gewobag beurteilt die BERLETAS, an der sie 48 Prozent der Anteile hält, als assoziiertes Unternehmen, da alle wesentlichen Entscheidungen durch die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit getroffen werden können. Bei der BERLETAS handelt es sich um eine Beteiligungsgesellschaft ohne eigene operative Tätigkeit.
- Die BERLETAS ist an der Gewobag PB und der Gewobag WB beteiligt, und die Auswirkungen der Immobilienbewertung der Gewobag PB und der Gewobag WB schlagen sich anteilig auch im Equity-Beteiligungswert nieder. Zur Bereinigung dieses Effekts wird die Look-Through-Methode angewendet.

B Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

1. Konsolidierungskreis

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2024 haben sich die folgenden Änderungen beim Konsolidierungskreis der Gewobag ergeben:

Zum 21. Oktober 2024 wurde die neu gegründete HausWart Plus Servicegesellschaft mbH im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss aufgenommen. Sie wird ab dem Geschäftsjahr 2025 Immobilienverwaltungs- und Bewirtschaftungsdienstleistungen erbringen. Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernbilanz und auf 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 Verträge aufgelöst, wobei einige Bestände in den Konzernverbund überführt wurden. Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernbilanz und auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Nicht mehr konsolidiert wird die Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR, Berlin (WIR Fonds 9), da die Gesellschaft mit ihren Vermögensgegenständen und Schulden zum 1. Januar 2024 auf die Gewobag WB angewachsen ist.

Für die Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH wurde mit Vertragsunterzeichnung am 18. September 2024 ein Nachtrag zum bestehenden Joint-Venture-Vertrag geschlossen. Die Regelungen zur Ausübung der Call-Option wurden dahin gehend angepasst, dass die Gewobag über eine jederzeit und uneingeschränkt ausübbarer Call-Option zum Erwerb sämtlicher Geschäftsanteile verfügt. Aufgrund der damit gesicherten potenziellen Stimmrechte ist eine Beherrschung durch die Gewobag gegeben. In der Folge wurde die Gesellschaft zum Stichtag 1. Oktober 2024 im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

Zum 31. Dezember 2024 wurden damit insgesamt 32 (inklusive der Konzernmuttergesellschaft Gewobag AG; Vorjahr: 31) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

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

2. Konsolidierungsmethoden

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

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

Da im Fall der Projektgesellschaften in der Regel kein Geschäftsbetrieb vorliegt, erfolgt die Kapitalkonsolidierung als Vermögenserwerb (Asset Acquisition). Dabei wird der Kaufpreis anhand der relativen Fair Values auf die übernommenen Vermögenswerte und Schulden aufgeteilt. In den Folgeperioden werden Änderungen, als Teil der Anschaffungskosten der Vermögenswerte, erfolgswirksam erfasst.

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

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

Nicht beherrschende Anteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom Eigenkapital, das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt. Der nicht beherrschende Anteil von Minderheitsgesellschaftern bei Personengesellschaften wird aufgrund seines Fremdkapitalcharakters innerhalb der langfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden ausgewiesen.

C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

1. Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Verschiedene Rechnungslegungsmethoden und eine Reihe von notwendigen Angaben durch den Konzern verlangen die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte für finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Informationen zu den Annahmen bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte sind im Kapitel D.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien enthalten.

2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition hergestellt werden, werden während ihrer Erstellungsphase ebenfalls grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Ist dieser aufgrund des Stands der Planung und Realisierung des Neubauprojekts noch nicht verlässlich ermittelbar, werden diese Immobilien zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Während der Erstellungsphase werden Bauzeitinsen als Teil der Herstellungskosten und Zinsen zur Grundstücksfinanzierung bei den Immobilienprojektgesellschaften als Teil der Anschaffungskosten aktiviert.

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

Die Bewertung des Immobilienbestands der Gewobag KA GmbH & Co. KG erfolgt zum Liquidationswert unter Berücksichtigung eines Abschlags auf den angesetzten Bodenrichtwert für Wohnbebauung, da die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, der eine Wohnbebauung zulässt, als wahrscheinlich eingeschätzt wird.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt im Speziellen wie folgt:

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

- Zur Ableitung einzelner Parameterwerte wird auf ein marktorientiertes und typisiertes Immobilienrating zurückgegriffen. Je Wirtschaftseinheit werden in den Dimensionen Vermietungserfolg, Objekteigenschaften und Standorteigenschaften Punktwerte ermittelt, die für die risikoadjustierte Modellierung der objektkonkreten Cashflows verwendet werden.
- Grundsätzlich können der Kapitalmarkt oder der Immobilienmarkt Quelle für den für die Immobilienbewertung adäquaten Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssatz sein. Die Gewobag bedient sich der Ableitung aus dem Immobilienmarkt, da aufgrund mangelnder Verfügbarkeit und Validität der notwendigen Daten eine Ableitung aus dem Kapitalmarkt derzeit nicht möglich ist. Ein auf der Basis des Immobilienmarkts abgeleiteter Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktveränderungen analog einer Ableitung des Diskontierungszinssatzes auf der Grundlage des Kapitalmarkts unter Berücksichtigung von spezifischen Risikozuschlägen, die sich aus dem Marktgeschehen ergeben. Der theoretisch mögliche Mindestdiskontierungssatz der Gewobag liegt bei 4,40 Prozent (Vorjahr: 4,40 Prozent). Immobilienmarkt- und objektspezifische Risiken beim Cashflow eines Objekts wurden durch entsprechende Zuschläge auf den Diskontierungssatz abgebildet.
- Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition hergestellt werden, werden während ihrer Erstellungsphase nach IAS 40.53 hilfsweise zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, bis der der Fair Value verlässlich bewertet werden kann oder der Neubau fertiggestellt wurde (je nachdem, welcher Zeitpunkt früher liegt).

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

3. Sachanlagen

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

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

4. Immaterielle Vermögenswerte

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

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

5. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

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

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

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

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

6. Anteile an assoziierten Unternehmen

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

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

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

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

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

7. Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

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

8. Fremdkapitalkosten

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

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

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

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

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

9. Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

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

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

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

10. Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost, AC),
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit or Loss, FVTPL),
- erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income, FVOCI).

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

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

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

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

Die Höhe der Wertberichtigung bemisst sich auf Basis von Erfahrungswerten als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus dieser Forderung. Für die Wertberichtigungen wird ein gesondertes Wertberichtigungskonto genutzt. Auf diesem Konto erfasste Beträge werden ausgebucht, sobald sich herausstellt, dass ein endgültiger Wertausfall des Kredits oder der Forderung vorliegt. Diese endgültige Abschreibung von Forderungen erfolgt sehr frühzeitig. Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert ausgelaufen sind.

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

Darüber hinaus existieren bei der Gewobag Eigenkapitalinstrumente in Form von Beteiligungen, bei denen kein maßgeblicher Einfluss auf die Geschäftsführung besteht. Für diese sonstigen finanziellen Vermögenswerte werden alle Wertänderungen erfolgswirksam erfasst. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Dividenden aus diesen Beteiligungen werden als Ertrag im Gewinn oder Verlust erfasst, es sei denn, die Dividende stellt offensichtlich eine Deckung eines Teils der Kosten des Investments dar.

11. Vorräte

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

12. Flüssige Mittel

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

13. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Gewobag bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Eigentumsübergang erst später erfolgt, oder wenn zum jeweiligen Bilanzstichtag eine Entscheidung zur Veräußerung getroffen worden ist und die Veräußerung der Immobilien innerhalb von 12 Monaten nach der Entscheidung als höchstwahrscheinlich eingeschätzt wird.

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

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

14. Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

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

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

15. Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihen

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

16. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

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

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

Die Aufwendungen für die im Rahmen der leistungsorientierten Pläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt.

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

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

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

18. Sonstige Rückstellungen

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

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

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

19. Leasingverhältnisse

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

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

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

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

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

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

Für kurzfristige Leasingverhältnisse (bis zu 12 Monate ohne Kaufoption) oder solche in Bezug auf Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Die Gewobag übt das Wahlrecht dahin gehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden. Ferner nutzt der Konzern die Erleichterung hinsichtlich des Verzichts auf die Trennung von Leasing- und Nicht-Leasingkomponenten bei Kfz-Leasingverträgen.

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

Als Leasinggeber hat die Gewobag Mietverträge mit ihren Mietern abgeschlossen, die unverändert als Operating Leasing eingestuft werden. Der Konzern ist damit Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasing-Verhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltung in Bezug auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, aus denen der überwiegende Teil der Erträge erzielt wird. Die Erträge aus Operating-Leasing-Verträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in den Erlösen aus Vermietung erfasst.

20. Ertragsrealisierung

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

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

20.1 Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden

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

20.2 Mieterträge

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

20.3 Verkauf von Immobilien

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

20.4 Dienstleistungen

Erträge werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.

21. Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

Die Gewobag hat Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen, Tilgungszuschüssen und zinsbegünstigten Darlehen erhalten. Weiterhin wurden Zuschüsse im Rahmen von Betrauungsakten zur Sicherung von sozial gebundenen Mieten gewährt.

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

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

Förderdarlehen, die vor dem 1. Januar 2012 (IFRS Transition Date) aufgenommen wurden, werden zunächst zu den Buchwerten angesetzt, die sich nach den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) am 1. Januar 2012 ergaben.

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

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

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

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

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

22. Aktivierte Eigenleistungen

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

23. Steuern

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

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

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

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

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

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

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

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Anwendung der Steuersätze für Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer auf Basis des Rechtsstands zum Zeitpunkt der Umkehrung der Differenzen bewertet.

Latente Steueransprüche und -schulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf die Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

D Angaben zur Konzernbilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Angaben in T €	31.12.2024	31.12.2023
Periodenbeginn	12.341.435	12.520.997
Zugänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	1.640	3.979
Zukäufe und Neubauten	363.632	256.235
Einbringungen durch das Land Berlin	–	12.549
Aktivierete umfassende Modernisierungsmaßnahmen	66.896	51.887
Abgänge durch Verkäufe	–828	0
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–5.917	–504.212
Periodenende	12.766.859	12.341.435

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

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine neuen Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsgrundstücken – die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen – angesetzt. Der Zugang im Geschäftsjahr 2024 resultiert aus der Neubewertung bereits bestehender Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken. Der beizulegende Zeitwert der Nutzungsrechte beträgt zum Bilanzstichtag 25.310 T € (Vorjahr: 23.671 T €; siehe Abschnitt D.16 Leasingverhältnisse).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind teilweise zur Besicherung von Darlehen mit einem Buchwert von 1.833 Mio. € (Vorjahr: 1.666 Mio. €) mit Grundpfandrechten belastet und werden im Rahmen von Operating-Leasing-Verhältnissen (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) vermietet.

Die daraus resultierenden Mieterlöse beliefen sich im Geschäftsjahr auf 415,3 Mio. € (Vorjahr: 395,3 Mio. €). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Zusammenhang stehenden Aufwendungen betrugen 129,1 Mio. € (Vorjahr: 120,2 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen Instandhaltungsaufwendungen.

Die ausstehenden Mindestleasingzahlungen aus Leasingverträgen „Wohnen“ sind aufgrund der für unbefristete Mietverhältnisse geltenden gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten nur kurzfristig prognostizierbar. Aus den bestehenden Operating-Leasing-Verhältnissen und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die Gewobag im Jahr 2025 voraussichtlich Leasingzahlungen von 427,0 Mio. € erhalten. Da die Wohnungsmietverträge überwiegend mit einer Frist von drei Monaten durch die MieterInnen gekündigt werden können, sind die vertraglich gesicherten Erträge entsprechend niedriger. Jedoch wird aufgrund der Marktlage davon ausgegangen, dass die Wohnungen bei Kündigung ohne wesentliche Leerstandszeiten wieder vermietet werden können.

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

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

Der Bewertung der Bestände wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

Parameter	31.12.2024	31.12.2023
Erlösseite		
Mieterhöhungen im frei finanzierten Bereich (nicht öffentlich geförderter Wohnungsbau), soweit Ist-Miete unter Zielmiete	Jahr 1: bis zu 15 %, Jahr 2–4: 4,77 %, ab Jahr 5: 6,27 %	Jahr 1: bis zu 13 %, Jahr 2–5: 4,77 %, ab Jahr 7: 6,27 %
Zielmietenentwicklung	0,50 % bis 2,50 %	0,50 % bis 2,50 %
Erlösschmälerungsentwicklung	0,50 % bis –0,50 %	0,50 % bis –0,50 %
Kostenseite		
Laufende Instandhaltung	5,90 €/m² bis 11,61 €/m²	5,81 €/m² bis 11,43 €/m²
Periodische Instandsetzung	7,37 €/m² bis 14,54 €/m²	7,26 €/m² bis 14,31 €/m²
Aufschlag Instandsetzung bei ewiger Rente	50,00 %	50,00 %
Verwaltungskosten	312,47 €/Einheit bis 362,47 €/Einheit	306,71 €/Einheit bis 356,71 €/Einheit
Instandhaltung Garagen/Stellplätze	109,25 €/Einheit	107,52 €/Einheit
Kostenentwicklung (Inflationszuwachs)	1,80 %	1,80 %
Diskontierungszins	4,40 % bis 6,50 %	4,40 % bis 6,70 %
Kapitalisierungszins	2,40 % bis 6,20 %	2,40 % bis 5,40 %
Multiplikator Vertragsmiete	27,4	28,5

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

	31.12.2024		31.12.2023	
Zinsänderung nur Diskontierung	0,50 %	–0,50 %	0,50 %	–0,50 %
Fair-Value-Änderung in Mio. €	–462	536	–456	462
in %	–3,8	4,4	–3,9	4,0

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

	31.12.2024		31.12.2023	
Zinsänderung nur Kapitalisierung	0,50 %	–0,50 %	0,50 %	–0,50 %
Fair-Value-Änderung in Mio. €	–1.144	1.492	–1.129	1.478
in %	–9,4	12,3	–9,8	12,8

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

	31.12.2024		31.12.2023	
Änderung Marktmiete	5,00 %	–5,00 %	5,00 %	–5,00 %
Fair-Value-Änderung in Mio. €	404	–413	379	–384
in %	3,3	–3,4	3,3	–3,3

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

Das im Geschäftsjahr 2019 von der ADO Properties S.A. erworbene Immobilienportfolio besteht aus 21 Objekten mit 5.894 Wohnungen, 65 Gewerbeeinheiten, 1.433 Stellplätzen und 139 anderen Einheiten.

Die Wertermittlung des angekauften Immobilienbestands erfolgte erneut durch einen externen Sachverständigen, die CBRE GmbH. Das dazu in Auftrag gegebene Bewertungsgutachten bestimmt die Summe der Marktwerte (netto ohne Transaktionskosten) zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2024 auf 821.190 T € (Vorjahr: 819.481 T €). Diese beinhaltet einen Anteil in Höhe von 15.010 T € (Vorjahr 16.761 T €) für ein mögliches Nachverdichtungspotenzial.

Wesentliche Bewertungsparameter sind:

Parameter	31.12.2024	31.12.2023
Laufende Instandhaltung	12,00 €/m ² bis 13,50 €/m ²	11,50 €/m ² bis 13,00 €/m ²
Periodische Instandsetzung	19,04 €/m ²	16,68 €/m ²
Verwaltungskosten	275 €/Einheit bis 300 €/Einheit	260 €/Einheit bis 285 €/Einheit
Instandhaltung Garagen/Stellplätze	88,25 €/Einheit bzw. 37,75 €/Einheit	85,00 €/Einheit bzw. 36,50 €/Einheit
Kostenentwicklung (Inflationszuwachs)	2,30 %, 2,05 % (ab Jahr 2) 2,00 % (ab Jahr 3)	2,70 %, 2,00 % (ab Jahr 2)
Diskontierungszins	4,35 % bis 5,30 %	4,35 % bis 5,20 %
Kapitalisierungszins	2,35 % bis 3,30 %	2,35 % bis 3,20 %

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

	31.12.2024		31.12.2023	
Zinsänderung nur Diskontierung	0,50 %	–0,50 %	0,50 %	–0,50 %
Fair-Value-Änderung in Mio. €	–34,0	35,5	–33,4	35,7
in %	–4,2	4,4	–4,2	4,4

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

	31.12.2024		31.12.2023	
Zinsänderung nur Kapitalisierung	0,50 %	–0,50 %	0,50 %	–0,50 %
Fair-Value-Änderung in Mio. €	–89,6	124,8	–92,5	132,4
in %	–11,1	15,5	–11,5	16,5

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

	31.12.2024		31.12.2023	
Änderung Marktmiete	5,00 %	–5,00 %	5,00 %	–5,00 %
Fair-Value-Änderung in Mio. €	24,8	–24,4	22,6	–23,9
in %	3,1	–3,0	2,8	–3,0

Klimabezogene Risiken, ESG-Risiken und Asbestsanierung bei Bestandsimmobilien

Die Themen klimabezogene Risiken und andere ESG-Risiken sind bei der Gewobag insbesondere bei der Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen im Hinblick auf die Modernisierung des Immobilienbestands von Bedeutung.

Bis 2045 strebt die Gewobag einen klimaneutralen Gebäudebestand an. 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.

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

Als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen wird die Ertragslage durch verschiedene politische und regulatorische Vorgaben beeinflusst. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Begrenzung der Mietenentwicklung bei gleichzeitigem Anstieg des Investitionsbedarfs in Bezug auf die Erreichung der Klimaziele.

Im Hinblick auf das Thema Asbestsanierung erfolgt bereits jetzt eine sukzessive Schadstoffbeseitigung im Bestand, sowohl großflächig bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als auch einzelfallbezogen im Rahmen der Mieterfluktuation. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 wurden Aufwendungen für die Asbestsanierung von 6,6 Mio. € (Vorjahr: 5,8 Mio. €) erfasst.

2. Sachanlagen

Die Sachanlagen entfallen vollständig auf Technische Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen (siehe hierzu auch Abschnitt D.16 Leasingverhältnisse).

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

				31.12.2024
Entwicklung in T €	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte (IFRS 16)	Summe
Anschaffungskosten Periodenbeginn	36.994	28.505	100.761	166.259
Zugänge	5.582	1.561	9.060	16.202
Abgänge	-27	-2.034	-	-2.062
Umbuchungen	0	-	-	0
Anschaffungskosten Periodenende	42.548	28.031	109.820	180.400
Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn	-7.682	-14.511	-25.502	-47.695
Zugänge	-3.259	-2.759	-5.151	-11.169
Abgänge	27	2.015	-	2.043
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	-10.914	-15.255	-30.652	-56.822
Restbuchwerte Periodenende	31.634	12.776	79.168	123.578

				31.12.2023
Entwicklung in T €	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte (IFRS 16)	Summe
Anschaffungskosten Periodenbeginn	33.262	26.366	96.756	156.384
Zugänge	3.740	2.368	4.005	10.113
Abgänge	-8	-241	-	-249
Umbuchungen	-	11	-	11
Anschaffungskosten Periodenende	36.994	28.505	100.761	166.259
Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn	-5.075	-11.894	-20.853	-37.822
Zugänge	-2.608	-2.845	-4.649	-10.102
Abgänge	-	229	-	229
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	-7.682	-14.511	-25.502	-47.695
Restbuchwerte Periodenende	29.311	13.994	75.259	118.564

3. Immaterielle Vermögenswerte

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

Entwicklung in T €	2024		
	Softwarelizenzen	Markenrechte	Summe
Anschaffungskosten Periodenbeginn	6.842	64	6.906
Zugänge	680	–	680
Abgänge	–	–	–
Anschaffungskosten Periodenende	7.524	64	7.588
Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn	–5.876	–	–5.876
Zugänge	–707	–	–707
Abgänge	–	–	–
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	–6.583	–	–6.583
Restbuchwerte Periodenende	941	64	1.003

Entwicklung in T €	2023		
	Softwarelizenzen	Markenrechte	Summe
Anschaffungskosten Periodenbeginn	6.559	64	6.623
Zugänge	464	–	464
Abgänge	–182	–	–182
Anschaffungskosten Periodenende	6.842	64	6.906
Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn	–5.325	–	–5.325
Zugänge	–732	–	–732
Abgänge	181	–	181
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	–5.876	–	–5.876
Restbuchwerte Periodenende	966	64	1.030

4. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Die Gewobag ist zum Stichtag 31. Dezember 2024 an insgesamt 10 (Vorjahr: 11) Immobilienprojektgesellschaften („Projektgesellschaften“) zu je 40 Prozent beteiligt, die aufgrund gemeinschaftlicher Vereinbarungen zusammen mit Joint-Venture-Partnern geführt werden. Vertragliche Grundlage bilden die zwischen der Gewobag und den Joint-Venture-Partnern geschlossenen Joint-Venture-Verträge, die Optionen für die Gewobag zum Erwerb weiterer Unternehmensanteile (Call-Optionen) enthalten (siehe Kapitel D.6 Derivative Finanzinstrumente).

Für die Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH wurde mit Vertragsunterzeichnung am 18. September 2024 ein Nachtrag zum bestehenden Joint-Venture-Vertrag geschlossen. Die Regelungen zur Ausübung der Call-Option wurden dahin gehend angepasst, dass die Gewobag über eine jederzeit und uneingeschränkt ausübbarer Call-Option zum Erwerb sämtlicher Geschäftsanteile verfügt. Aufgrund der damit gesicherten potenziellen Stimmrechte ist eine Beherrschung durch die Gewobag gegeben. In der Folge wurde die Gesellschaft zum Stichtag 1. Oktober 2024 im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

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

Projektgesellschaften	Anteil in %	31.12.2023	Buchwert in T €	31.12.2023
	31.12.2024		31.12.2024	
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	40 %	40 %	17.141	15.980
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	40 %	40 %	61.880	59.518
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	40 %	40 %	3.102	2.873
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	40 %	40 %	5.953	5.877
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	40 %	40 %	458	2.307
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH*	40 %	40 %	–	2.509
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	40 %	40 %	22.077	21.759
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	40 %	40 %	66.966	65.707
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	40 %	40 %	25.326	23.285
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	40 %	40 %	1.547	1.497
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	40 %	40 %	53.392	45.805
Summe Ausleihungen an Projektgesellschaften			257.843	247.117

* Einbezug in den Konzernabschluss im Rahmen der Vollkonsolidierung zum 1.10.2024

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen entwickelten sich wie folgt:

Angaben in T €	Buchwert		Veränderung	
	2024	2023	2024	2023
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	1.019	87	932	-64
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	898	1.212	-315	-311
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	0	0	0	0
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	4.017	4.055	-37	9
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	0	0	0	0
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH+	-	13.636	-13.636	-352
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	7.366	7.549	-183	-6
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	7.718	4.951	2.768	-318
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	3.991	4.492	-500	-463
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	0	0	0	0
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	0	0	0	0
Equity-Buchwert Periodenende	25.010	35.982	-10.972	-1.505

* Einbezug in den Konzernabschluss im Rahmen der Vollkonsolidierung zum 1.10.2024

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

Angaben in T € zum 31.12.2024	Summe kurzfr. Vermögenswerte	Sonstige kurzfr. Vermögenswerte	Flüssige Mittel	Summe langfr. Vermögens- werte
Kronberg/Gewobag Grundstücks- entwicklungsgesellschaft mbH	74	0	74	24.916
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	74	0	74	66.915
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	52	0	52	3.589
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	820	0	820	19.856
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	44	0	44	269
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	1.045	0	1.045	47.765
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	13.642	13.500	142	74.673
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücks- entwicklungsgesellschaft mbH	1.471	206	1.265	37.495
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	65	0	65	2.268
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	66	0	66	50.924
Summe	17.353	13.706	3.647	328.669

Angaben in T € zum 31.12.2024	Summe kurzfr. Schulden	Finanz- verbindlich- keiten	Sonstige kurzfr. Schulden	Summe langfr. Schulden	Netto- vermögen
Kronberg/Gewobag Grundstücks- entwicklungsgesellschaft mbH	27	0	27	23.344	1.618
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	25	0	25	64.719	2.245
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	22	0	22	3.862	-244
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	71	0	71	10.561	10.044
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	22	0	22	458	-167
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	26	0	26	30.367	18.416
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	31	0	31	68.550	19.734
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücks- entwicklungsgesellschaft mbH	113	0	113	28.877	9.976
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	44	0	44	2.472	-183
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	22	0	22	53.928	-2.959
Summe	404	0	404	287.138	58.479

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

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

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

Angaben in T € zum 31.12.2024	Nettovermögen zum 1.01.	Periodenergebnis	Sonstiges Ergebnis	Dividende erhalten	Nettovermögen zum 31.12.
Kronberg/Gewobag Grundstücks- entwicklungsgesellschaft mbH	-712	2.330	0	0	1.618
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	3.031	-786	0	0	2.245
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	-189	-55	0	0	-244
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	10.136	-93	0	0	10.044
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig- Quidde-Straße GmbH & Co. KG	-132	-35	0	0	-167
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	18.873	-457	0	0	18.416
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	12.514	7.220	0	0	19.734
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungs- gesellschaft mbH	11.227	-1.251	0	0	9.976
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	-52	-130	0	0	-183
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	-991	-1.969	0	0	-2.959
Summe	53.706	4.773	0	0	58.479

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

Angaben in T € – Geschäftsjahr 2024	Summe Erlöse	Zwischen- ergebnis [EBITDA]	Ergebnis vor Steuern und Zinsen [EBIT]	Ergebnis vor Steuern [EBT]	Perioden- ergebnis	Sonstiges Ergebnis	Gesamtergebnis (–) Verlust/ (+) Gewinn
Kronberg/Gewobag Grundstücks- entwicklungs- gesellschaft mbH	213	5	5	–156	2.330	0	2.330
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	8	–201	–201	–779	–786	0	–786
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	0	–26	–26	–55	–55	0	–55
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	243	48	48	–8	–93	0	–93
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	0	–14	–14	–35	–35	0	–35
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	26	–145	–145	–363	–457	0	–457
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	0	–94	4.940	4.281	7.220	0	7.220
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücks- entwicklungs- gesellschaft mbH	775	–300	–297	–1.088	–1.251	0	–1.251
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	2	–52	–52	–130	–130	0	–130
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	0	–38	–38	–1.969	–1.969	0	–1.969
Summe	1.268	–817	4.221	–303	4.773	0	4.773

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 beträgt der nicht beherrschende Anteil von Fremdgesellschaftern, die an Gemeinschaftsunternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft beteiligt sind, am Konzerneigenkapital der Gewobag 29.673 T € (Vorjahr: 4.472 T €). Der auf Minderheitsgesellschafter von Gemeinschaftsunternehmen in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft entfallende Anteil von 19.582 T € (Vorjahr: 23.164 T €) wird aufgrund seines Fremdkapitalcharakters innerhalb der langfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden ausgewiesen.

5. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Gewobag ist an der OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH, Berlin, mit 40 Prozent (Vorjahr: 40 Prozent) und an der Pritzwalker Straße 13 UG & Co. KG, Berlin, mit 22,79 Prozent (Vorjahr 22,79 Prozent) beteiligt. Bei der OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH handelt es sich um die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der immobilienhaltenden OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, einer Tochtergesellschaft des Gewobag-Konzerns. Der Zweck der Gesellschaft ist die Übernahme von Verwaltungsaufgaben. Bei der Pritzwalker Straße 13 UG & Co. KG handelt es sich um einen Immobilienfonds, der Mieterlöse aus zwei vermieteten Wohngebäuden in Berlin erzielt. Die Komplementärin ist die Pritzwalker Straße 13 Geschäftsführung UG, an der die Gewobag nicht beteiligt ist. Die Gewobag verfügt bei diesen Unternehmensbeteiligungen über maßgeblichen Einfluss. Daher erfolgt der Ausweis zum 31. Dezember 2024 innerhalb der Anteile an assoziierten Unternehmen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis innerhalb der langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen entwickelten sich wie folgt:

Angaben in T €	Buchwert		Veränderung	
	2024	2023*	2024	2023
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH*	6	11	-5	0
Pritzwalker Straße 13 UG & Co. KG*	902	989	-87	159
Equity-Buchwert Periodenende	907	1.000	-92	159

* Im Vorjahr erfolgte der Ausweis innerhalb der langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte.

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

Angaben in T €	31.12.2024		31.12.2023	
	OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH	Pritzwalker Straße 13 UG & Co. KG	OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH	Pritzwalker Straße 13 UG & Co. KG
Summe langfr. Vermögenswerte	0	7.268	0	7.139
Sonstige kurzfr. Vermögenswerte	0	242	0	235
Flüssige Mittel	19	49	18	112
Summe kurzfr. Vermögenswerte	19	291	18	347
Bilanzsumme Aktiva	19	7.560	18	7.486
Nettovermögen	15	3.956	16	3.774
Summe langfr. Schulden	0	2.802	0	2.907
Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	0
Sonstige kurzfr. Schulden	4	801	2	806
Summe kurzfr. Schulden	4	801	2	806
Bilanzsumme Passiva	19	7.560	18	7.486

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

Angaben in T € zum 31.12.2024	Nettovermögen zum 1.01.	Periodenergebnis	Sonstiges Ergebnis	Dividende erhalten	Nettovermögen zum 31.12.
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH	16	-1	0	0	15
Pritzwalker Straße 13 UG & Co. KG	3.774	182	0	0	3.956
Summe	3.790	181	0	0	3.971

Angaben in T € zum 31.12.2023	Nettovermögen zum 1.01.	Periodenergebnis	Sonstiges Ergebnis	Dividende erhalten	Nettovermögen zum 31.12.
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH	17	-1	0	0	16
Pritzwalker Straße 13 UG & Co. KG	3.643	131	0	0	3.774
Summe	3.660	130	0	0	3.790

Angaben in T € – Geschäftsjahr 2024	Summe Erlöse	Zwischen- ergebnis [EBITDA]	Ergebnis vor Steuern und Zinsen [EBIT]	Ergebnis vor Steuern [EBT]	Perioden- ergebnis	Sonstiges Ergebnis	Gesamtergebnis (-) Verlust / (+) Gewinn
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH	0	-1	-1	-1	-1	0	-1
Pritzwalker Straße 13 UG & Co. KG	519	162	231	182	182	0	182
Summe	519	161	230	180	180	0	180

Angaben in T € – Geschäftsjahr 2023	Summe Erlöse	Zwischen- ergebnis [EBITDA]	Ergebnis vor Steuern und Zinsen [EBIT]	Ergebnis vor Steuern [EBT]	Perioden- ergebnis	Sonstiges Ergebnis	Gesamtergebnis (-) Verlust / (+) Gewinn
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH	0	-1	-1	-1	-1	0	-1
Pritzwalker Straße 13 UG & Co. KG	486	205	175	123	131	0	131
Summe	486	204	174	122	129	0	130

Anteile an der BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG

Darüber hinaus hält die Gewobag Anteile am assoziierten Unternehmen BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin, kurz „BERLETAS“, in Höhe von 48,48 Prozent. Die Mehrheit der Anteile und der Stimmrechte (51,52 Prozent) hält die Stiftung Berliner Leben – Gemeinnützige Stiftung des bürgerlichen Rechts.

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 beträgt der auf die BERLETAS entfallende nicht beherrschende Anteil am Konzerneigenkapital der Gewobag 167.793 T € (Vorjahr: 167.818 T €).

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

Angaben in T €	31.12.2024	31.12.2023
Beteiligungen an Gewobag WB und PB	334.762	334.811
Beteiligung Eckwerk Entwicklungs GmbH, Berlin	0	0
Sonstige Forderungen	0	4
Guthaben bei Kreditinstituten	3.196	2.774
Summe Aktiva	337.958	337.589
Kapitaleinlage Stiftung Berliner Leben	52	52
Kapitaleinlage Gewobag	48	48
Sondereinlage Gewobag	9.252	9.252
Sonstiges Ergebnis	325.585	325.633
Eigenkapital	334.937	334.985
Rückstellungen	422	422
Verbindlichkeiten Gewobag	1.260	1.058
Verbindlichkeiten Stiftung Berliner Leben	1.339	1.124
Summe Passiva	337.958	337.589

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

Die Einlagen und Forderungen der Gewobag sind unbesichert. Für die Sondereinlage erhält die Gewobag eine Vorabvergütung vom Gewinn von 2 Prozent p. a.

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

Die ausstehenden Verbindlichkeiten gegenüber der Gewobag und der Stiftung Berliner Leben resultieren vollständig aus der Verteilung des handelsrechtlichen Jahresergebnisses 2024.

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

6. Derivative Finanzinstrumente

Die ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumente entfallen vollständig auf die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Call-Optionen (Kaufoptionen) der Gewobag zum Erwerb von zusätzlichen Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen. Die Regelungen zur Ausübung der Optionen variieren in Abhängigkeit vom jeweiligen Joint-Venture-Vertrag. Beispielsweise können Kaufoptionen mit Baurechtschaffung, Abschluss von Generalübernehmerverträgen oder jederzeit ausübbar sein. Der Fair Value der Call-Optionen beträgt zum 31. Dezember 2024 418.362 T € (Vorjahr: 491.436 T €).

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Residualwertgutachten und den mit den Joint-Venture-Partnern beschlossenen Finanzierungsplänen. Wesentliche bewertungsrelevante Parameter sind die Verkaufspreise der Wohnflächen, die (27,4-fache) Jahresmiete (Vorjahr: 29-fache Jahresmiete), die Verkaufspreise der Parkplätze, Zahlungen, die bereits im Rahmen des Projekts geleistet wurden, die Baukosten sowie einzelne Bilanzposten der IFRS-Einzelabschlüsse der Gemeinschaftsunternehmen.

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

Angaben in T €	Änderung des beizulegenden Zeitwerts der Call-Optionen gesamt	
Sensitivitätsanalyse	2024	2023
Baukosten – Zunahme 10 %	113.015	86.087
Mietkosten – Zunahme 10 %	86.198	91.874
Baukosten – Abnahme 10 %	–113.015	–99.748
Mietkosten – Abnahme 10 %	–86.198	–101.481

7. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2024	31.12.2023
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	257.843	247.117
Ausleihungen an Partner von Gemeinschaftsunternehmen	91.455	88.857
Ausleihungen an nicht beherrschende Anteilseigner	1.677	1.677
Sonstige Ausleihungen	16.358	16.274
Forderungen aus Vermietung	6.542	13.448
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	18.966	17.936
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	10.520	353
Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	30	125
Forderungen aus Versicherungserstattungen	13.061	9.754
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	18.788	10.242
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	435.241	405.784
Langfristig	276.377	354.362
Kurzfristig	158.864	51.421

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

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

Der Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen, höheren Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer-Voranmeldungen sowie gestiegenen Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken.

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

Zum 31. Dezember 2024 waren Forderungen aus Vermietung von 993 T € (Vorjahr: 667 T €), Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken von 19 T € (Vorjahr: 20 T €), Forderungen aus Betreuungstätigkeit von 0 T € (Vorjahr: 156 T €) und Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen von 149 T € (Vorjahr: 151 T €) wertberichtigt.

Bei den Forderungen aus Vermietung wurden zusätzlich Wertberichtigungen auf Portfoliobasis für erwartete Forderungsausfälle in der Zukunft in Höhe von 10 T € (Vorjahr: 17 T €) gebildet. Bei den übrigen Forderungen ergibt sich kein wesentlicher Wertberichtigungsbedarf für erwartete Forderungsausfälle in der Zukunft, weshalb für diesen Forderungsbestand aus Wesentlichkeitsüberlegungen keine Wertberichtigung für erwartete Forderungsausfälle in der Zukunft gebildet wurde.

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

Angaben in T €	2024	2023
Stand der Wertberichtigungen am 1.01.	-1.011	-876
Zuführung	-869	-491
Verbrauch	348	59
Auflösung	362	297
Stand der Wertberichtigungen am 31.12.	-1.170	-1.011

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

Angaben in T €	31.12.2024	31.12.2023
Bis zu 1 Jahr	158.864	51.421
1 bis 5 Jahre	91.577	266
Über 5 Jahre	184.800	354.096
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	435.241	405.784

8. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2024	31.12.2023
Anteile an Start-up-Unternehmen	6.701	3.351
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	2.387	2.623
Wandeldarlehen an Start-up-Unternehmen	1.440	2.125
Treuhandvermögen Altersversorgung	384	247
Übrige	30	40
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10.942	8.386
Langfristig	10.742	6.261
Kurzfristig	200	2.125

Der Anstieg der sonstigen finanziellen Vermögenswerte resultiert aus der Erhöhung der Anteile an Start-up-Unternehmen durch die vollständige Wandlung der im Vorjahr ausgegebenen Wandeldarlehen. Im Geschäftsjahr 2024 wurden neue Wandeldarlehen vergeben. Für die Wandeldarlehen wurde eine marktgerechte Verzinsung vereinbart. Die Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2024 entsprechen daher im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert.

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

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

Die Buchwerte der sonstigen finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

Angaben in T €	Anteile an Start-up-Unternehmen und geschlossenen Immobilienfonds	Wandeldarlehen an Start-up-Unternehmen
Anfangsbestand am 1.01.2023	6.405	0
Ankauf neuer Anteile	300	0
Ausgabe neuer Instrumente	0	2.125
Ergebniswirksam erfasste Fair-Value-Änderungen	430	0
Tilgung oder Wandlung	-827	0
Verrechnung von Liquidationserlösen bei geschlossenen Immobilienfonds	-334	0
Endbestand am 31.12.2023	5.974	2.125
Anfangsbestand am 1.01.2024	5.974	2.125
Ankauf neuer Anteile	387	0
Ausgabe neuer Instrumente	0	1.815
Ergebniswirksam erfasste Fair-Value-Änderungen	1.271	0
Tilgung oder Wandlung	2.599	-2.500
Verrechnung von Liquidationserlösen bei geschlossenen Immobilienfonds	-153	0
Änderung des Ausweises von Anteilen an assoziierten Unternehmen	-989	0
Endbestand am 31.12.2024	9.088	1.440

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

Effekt in T €	31.12.2024		31.12.2023	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Marktzinssatz (Veränderung 100 Basispunkte)	-91	91	-47	47

9. Sonstige Vorräte

Als Vorräte werden im Wesentlichen Heizölbestände ausgewiesen.

10. Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte

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

Angaben in T €	2024	2023
Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage von Wohneigentümergeinschaften	7.294	6.485
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1.967	1.056
Geleistete Anzahlungen	78	3
Summe nicht finanzielle Vermögenswerte	9.339	7.544
Langfristig	325	262
Kurzfristig	9.014	7.282

11. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel von 147.544 T € (Vorjahr: 109.782 T €) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbeständen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen.

12. Eigenkapital

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

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Gewobag beträgt zum 31. Dezember 2024 84.458 T € (Vorjahr: 84.458 T €), ist voll eingezahlt und im Handelsregister eingetragen. Die Gewobag hält zwei vinkulierte Namensaktien der eigenen Gesellschaft im Gesamtnennwert von 2.793 T € (Vorjahr: 2.793 T €). Das Land Berlin hält die übrigen fünf vinkulierten Namensaktien im Gesamtwert von 81.665 T € (Vorjahr: 81.665 T €).

Kapitalrücklage

Im aktuellen Berichtsjahr erhöhte sich die Kapitalrücklage auf 82.546 T € (Vorjahr: 65.646 T €). Die Veränderung resultiert aus Einlagen des Gesellschafters Land Berlin in Höhe von 16.900 T € in die Kapitalrücklage aus Mitteln für Eigenkapitalzuführungen aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA).

Sonstiges Ergebnis und Gewinnrücklagen

Das sonstige Ergebnis betrifft die versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste aus den Pensionsverpflichtungen und die Gewinne/Verluste aus der Neubewertung des Planvermögens sowie die darauf entfallenden latenten Steuern. Die Summe der im sonstigen Ergebnis im Geschäftsjahr 2024 erfassten Beträge (ohne künftige Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung) in Höhe von –623 T € (Vorjahr: –2.284 T €) wurde innerhalb des Eigenkapitals vom sonstigen Ergebnis in die Gewinnrücklagen übertragen.

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

Die in den Gewinnrücklagen enthaltene gesetzliche Rücklage beträgt unverändert 42.229 T € und ist nach Maßgabe des § 150 Abs. 2 AktG in Verbindung mit den Satzungsbestimmungen der Gewobag voll eingezahlt.

Das in den Gewinnrücklagen enthaltene kumulierte Periodenergebnis umfasst neben dem Konzernergebnis der Gewobag den Ergebnisvortrag. Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 16. April 2024 wurde der Bilanzgewinn der Muttergesellschaft Gewobag AG des Geschäftsjahres 2023 (64.525 T €) auf neue Rechnung vorgetragen.

13. Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile (Minderheitsanteile) von 197.466 T € (Vorjahr: 172.290 T €) werden in der Konzernbilanz innerhalb des Eigenkapitals gesondert ausgewiesen und beinhalten den auf Minderheitsgesellschafter entfallenden Anteil am Konzernergebnis des Geschäftsjahres.

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 beträgt der auf die BERLETAS entfallende nicht beherrschende Anteil am Konzerneigenkapital der Gewobag 167.793 T € (Vorjahr: 167.818 T €) und der Anteil von Minderheitsgesellschaftern von Gemeinschaftsunternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft 29.673 T € (Vorjahr: 4.472 T €).

Die Gewobag wendet bei der Bilanzierung der Anteile an der BERLETAS (siehe Kapitel D.5 Anteile an assoziierten Unternehmen) die Look-Through-Methode an. Der nicht beherrschende Anteil entfallend auf die BERLETAS repräsentiert den auf die Stiftung Berliner Leben (externe Dritte und Gesellschafterin der BERLETAS mit einem Anteil von 51,52 Prozent) entfallenden Anteil am IFRS-Eigenkapital der BERLETAS. Bei der BERLETAS handelt es sich um eine rein beteiligungshaltende Gesellschaft. Die Gewobag hält über die BERLETAS mittelbar Anteile an den vollkonsolidierten Tochtergesellschaften Gewobag WB und Gewobag PB. Es handelt sich daher bei den im IFRS-Konzerneigenkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteilen entfallend auf die BERLETAS um die Minderheitenanteile an der Gewobag WB (9,94 Prozent) und an der Gewobag PB (1,10 Prozent), deren Abschlussstruktur zum 31. Dezember 2024 im Folgenden dargestellt ist:

Angaben in Mio. €	2024		2023	
	Gewobag WB	Gewobag PB	Gewobag WB	Gewobag PB
Anlageimmobilien	2.676	2.515	2.699	2.463
Anteile (98,9 %) an Gewobag PB	229	0	229	0
Konzernforderungen	40	0	37	0
Übrige Aktiva	74	22	36	30
Liquide Mittel	6	8	8	17
Summe Aktiva	3.026	2.546	3.009	2.510
Eigenkapital	1.835	1.572	1.870	1.543
Passive latente Steuern	465	641	468	627
Pensionsrückstellungen	14	0	15	0
Darlehensverbindlichkeiten	381	288	318	294
Konzernverbindlichkeiten	289	32	308	36
Übrige Passiva	42	13	30	10
Summe Passiva	3.026	2.546	3.009	2.510

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

14. Finanzverbindlichkeiten

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

Angaben in T €	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.175.194	2.132.461
Schuldscheindarlehen/Namensschuldverschreibungen	2.005.012	2.034.840
Verbindlichkeiten Europäische Investitionsbank (EIB)	509.768	371.822
Verbindlichkeiten Entwicklungsbank des Europarates (CEB)	99.370	49.730
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.637	16.297
Finanzverbindlichkeiten	4.804.981	4.605.149
Langfristig	4.392.481	4.181.173
Kurzfristig	412.500	423.976

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 100 Prozent (Vorjahr: rund 100 Prozent) festverzinslich. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,67 Prozent (Vorjahr: 1,57 Prozent).

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Fälligkeitsstruktur auf:

Angaben in T €	31.12.2024	31.12.2023
Bis zu 1 Jahr	412.500	423.976
1 bis 5 Jahre	965.989	795.812
Über 5 Jahre	3.426.494	3.385.361
Finanzverbindlichkeiten	4.804.981	4.605.149

Bei den Aufwendungsdarlehen hat die Gewobag jederzeit das Recht, aber nicht die Pflicht zur Rückzahlung. Als Fälligkeitstermin wird hier der Beginn der Bedienung angenommen, da es ab Beginn der Bedienung im gegenwärtigen Zinsumfeld für die Gewobag vorteilhaft ist, die bis dahin zinslosen Darlehen abzulösen. Im Übrigen wären signifikant frühere Zahlungsmittelabflüsse als in diesem Abschnitt dargestellt nur bei einer Verletzung von vereinbarten Financial Covenants möglich (siehe die detaillierten Ausführungen im Abschnitt H.1 Finanzrisikomanagement). Dies ist aufgrund der bestehenden Finanzrelationen derzeit aber unwahrscheinlich.

Die Verbindlichkeiten sind in Höhe von 1.833,5 Mio. € (Vorjahr: 1.666,5 Mio. €) grundpfandrechtlich gesichert. Die Schuldscheindarlehen/Namensschuldverschreibungen, die Darlehen bei der Europäischen Investitionsbank (EIB) und die Darlehen bei der Entwicklungsbank des Europarates (CEB) sind unbesichert.

Die Nominalverpflichtungen aus den Finanzverbindlichkeiten (Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungen), ohne die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern und abgegrenzte Zinsen, weisen folgende undiskontierte Fälligkeitsstrukturen der Zahlungsströme zum 31. Dezember 2024 auf:

in T €		2025			
	Nominal- verpflichtung 31.12.2024	Zins & Verwaltungs- kostenbeitrag	Laufende Tilgung	Rückzahlung	Summe
Festverzinsliche Darlehen	2.627.488	39.349	55.928	358.121	453.398
Aufwendungs- darlehen	165.152	2.029	2.069	1.463	5.561
Schuldschein- darlehen (festverzinslich)	2.009.000	37.116	1.667	19.000	57.783
Übrige	3.341	0	153	0	153
Summe	4.804.981	78.495	59.817	378.584	516.896

in T €		2026–2028			
		Zins & Verwaltungs- kostenbeitrag	Laufende Tilgung	Rückzahlung	Summe
Festverzinsliche Darlehen		103.709	196.169	331.359	631.237
Aufwendungsdarlehen		12.031	8.560	4.053	24.644
Schuldscheindarlehen (festverzinslich)		107.137	5.000	177.500	289.637
Übrige		0	460	0	460
Summe		222.877	210.189	512.912	945.979

in T €		> 2028			
		Zins & Verwaltungs- kostenbeitrag	Laufende Tilgung	Rückzahlung	Summe der Zahlungen
Festverzinsliche Darlehen		132.381	355.263	1.330.648	2.072.514
Aufwendungs- darlehen		31.668	24.895	124.111	180.675
Schuldschein- darlehen (festverzinslich)		185.758	10.000	1.795.833	1.991.592
Übrige		0	920	1.807	2.728
Summe		349.808	391.079	3.252.400	4.247.509

Die Zeitpunkte der Rückzahlung werden nach der Darlehenslaufzeit bestimmt, die länger sein kann als die Zinsbindungsfrist. Die dem Geschäftsjahr 2025 zugeordneten Rückzahlungen beinhalten auch Darlehen ohne bestimmte Laufzeit und Zwischenfinanzierungen. Die Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge sind zur Komplexitätsreduktion bis maximal 2034 ermittelt, auch auf Grundlage des gemäß § 489 BGB nach 10 Jahren bestehenden Sonderkündigungsrechts.

Im Vorjahr wiesen die Nominalverpflichtungen aus den Finanzverbindlichkeiten (Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungen), ohne die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern und abgegrenzte Zinsen, folgende undiskontierte Fälligkeitsstrukturen der Zahlungsströme zum 31. Dezember 2023 auf:

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

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

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

15. Unternehmensanleihen

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

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

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

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

Die folgende Übersicht zeigt die erwarteten undiskontierten Cashflows:

31.12.2024		Restlaufzeit		
Angaben in T €	Buchwert	2025	2026–2028	> 2028
Unternehmensanleihe	496.871	625	501.248	0

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

16. Leasingverhältnisse

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

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

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

Mit der Stiftung Berliner Leben als Verpächterin wurde von der Gewobag ein Pachtvertrag für ein Wohn- und Geschäftshaus in der Bülowstr. 90, 10783 Berlin, abgeschlossen. Der bis zum Jahr 2039 abgeschlossene Pachtvertrag (unkündbare Festlaufzeit) dient der Realisierung des Innovationsprojekts „Bülow90“ der Gewobag. Es bestehen zwei Verlängerungsoptionen von jeweils 10 Jahren, deren Ausübung zum gegenwärtigen Zeitpunkt als nicht hinreichend sicher eingeschätzt wird. Indexmietanpassungen der Gesamtpacht sind frühestens ab dem 1. Januar 2025 vereinbart.

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

Angaben in T €	31.12.2024	31.12.2023
Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken (innerhalb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	25.310	23.671
Nutzungsrechte an Sachanlagen		
Gewerbemietverträge	64.115	59.290
Pachtverträge	14.949	15.946
Kfz-Leasing	104	23
Buchwert Nutzungsrechte	104.479	98.930

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 sind zusätzliche Nutzungsrechte für Kfz-Leasingverträge bilanziell erfasst worden. Der Effekt aus der Neubewertung bei Erbbaurechten (Lease Reassessment) resultiert aus einer befristeten Reduzierung der Erbbauzinszahlungen für einen Erbbaurechtsvertrag durch das Land Berlin (Erbbaurechtsgeber). Daraus ergab sich eine Verringerung der Leasingverbindlichkeiten, die in einer gleichwerten Änderung der korrespondierenden Nutzungsrechte (horizontale Bewertungseinheit) resultierte. Die Effekte aus der Neubewertung bei Gewerbemietverträgen resultieren aus Indexmietanpassungen im Geschäftsjahr 2024, die zu einer Neubewertung der Leasingverbindlichkeit geführt haben (Lease Reassessment). Daraus ergab sich eine Erhöhung der Leasingverbindlichkeiten, die in einer gleichwerten Änderung der korrespondierenden Nutzungsrechte (horizontale Bewertungseinheit) resultierte.

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

Angaben in T €	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2023	Neuzugänge 2024	Effekte aus der Neubewertung 2024	Abschreibungen 2024	Fair-Value-Anpassung 2024	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2024	Zinsaufwendungen 2024
Erbbaurechte (IAS 40)	23.671	0	-322	0	1.962	25.310	-507
Gewerbemietverträge	59.290	0	8.953	-4.128	0	64.115	-1.481
Pachtverträge	15.946	0	0	-997	0	14.949	-582
Kfz-Leasing	23	107	0	-26	0	104	-4
Summe	98.930	107	8.631	-5.151	1.962	104.479	-2.574

Angaben in T €	Buchwert Nutzungs- rechte 31.12.2022	Neuzugänge 2023	Effekte aus der Neube- wertung 2023	Abschrei- bungen 2023	Fair- Value- Anpassung 2023	Buchwert Nutzungs- rechte 31.12.2023	Zinsauf- wendungen 2023
Erbbaurechte (IAS 40)	36.669	0	0	0	-12.998	23.671	-488
Gewerbemietverträge	62.908	0	16	-3.634	0	59.290	-1.324
Pachtverträge	12.980	0	3.963	-997	0	15.946	-609
Kfz-Leasing	16	26	0	-18	0	23	-1
Summe	112.572	26	3.979	-4.649	-12.998	98.930	-2.422

Im Geschäftsjahr 2024 sind Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und solche über geringwertige Vermögenswerte in Höhe von 416 T € (Vorjahr: 698 T €) angefallen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Leasingkosten für Kaffeevollautomaten, Wasserspender und Multifunktionsdrucker.

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

31.12.2024	Fälligkeitsstruktur			
Angaben in T €	Buchwert	2025	2026–2028	> 2028
Erbbaurechte (IAS 40)	25.557	649	2.003	22.905
Gewerbemietverträge	67.496	3.756	11.613	52.126
Pachtverträge	15.919	818	2.636	12.465
Kfz-Leasing	105	44	62	0
Verbindlichkeiten aus Leasing	109.078	5.267	16.313	87.497

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

Die Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betrugen im aktuellen Berichtsjahr insgesamt 5.514 T € (Vorjahr: 5.255 T €), davon für Small Ticket Leases 416 T € (Vorjahr: 698 T €).

17. Pensionsrückstellungen

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

Bei leistungsorientierten Versorgungsplänen (Defined Benefit Plans) besteht die Verpflichtung des Unternehmens darin, die zugesagten Leistungen an aktive und ehemalige MitarbeiterInnen zu erfüllen. Unmittelbare Versorgungszusagen der Gewobag sind vollständig rückstellungsfinanziert. Zur Erfüllung der mittelbaren Versorgungszusagen wurde im Jahr 2019 eine Gruppenunterstützungskasse in der Rechtsform des Vereins gegründet, die BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V. Diese dient als Zweckgesellschaft zur Finanzierung und Abwicklung der betrieblichen Altersversorgung für die Trägerunternehmen des Gewobag-Konzerns. Zweck des Vereins ist ausschließlich und unabänderlich die Unterstützung der LeistungsempfängerInnen mit Leistungen der Alters-, Invaliditäts-/Erwerbsminderungs- oder Hinterbliebenenversorgung. Durch die BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V., im Folgenden Unterstützungskasse der Gewobag genannt, wurde ein Planvermögen gebildet.

Die Pensionszusagen erstrecken sich auf Alters- und Invalidenpensionen (Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit im Sinne der gesetzlichen Rentenversicherung) sowie Witwen-, Witwer- und Waisenpensionen (unmittelbare Pensionszusagen). Voraussetzung für die Zahlung einer Pension ist die Erfüllung einer Wartezeit von 10 pensionsfähigen Dienstjahren, für den Fall von Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit ist die Wartezeit nach fünf pensionsfähigen Dienstjahren erfüllt. Die Höhe der einzelnen Pensionen ist abhängig von der Höhe des Entgelts und der Anzahl der pensionsfähigen Dienstjahre der PensionsempfängerInnen. Weiterhin bestehen mittelbare Pensionszusagen. Dabei handelt es sich zum einen um eine arbeitgeber-/arbeitnehmerfinanzierte beitragsorientierte Leistungszusage, bei der die eingebrachten Versorgungsbeiträge verzinslich angesammelt werden (Rahmen-Leistungsplan [RLP] 2019) und zum anderen um eine arbeitgeberfinanzierte Gesamtversorgungszusage, die im Jahr 2022 mit Wirkung zum 1. Januar 2023 erteilt wurde. Voraussetzung ist eine Betriebszugehörigkeit von mindestens 20 Jahren. Anzurechnen sind Ansprüche aus der gesetzlichen Rentenversicherung oder ersatzweise aus einem berufsständischen Versorgungswerk, Ansprüche von der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL), Ansprüche aus individualvertraglich vereinbarten arbeitgeberfinanzierten Versorgungszusagen und Ansprüche aus der arbeitgeberfinanzierten beitragsorientierten Leistungszusage.

Die sich aus Betriebsvereinbarungen ergebenden mittelbaren Pensionszusagen des Gewobag-Konzerns sind als leistungsorientierter Plan einzustufen. Zur Erfüllung von Leistungen an die ArbeitnehmerInnen hält die BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V. Vermögensgegenstände in Form von langfristig angelegten börsennotierten Indexfondsanteilen und Versicherungsverträgen. Das Vereinsvermögen, das dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen ist, dient ausschließlich der Erfüllung der Versorgungsverpflichtungen der Versorgungskasse und ist daher als Planvermögen einzustufen.

Zum 31. Dezember 2024 ergibt sich nach Saldierung des Barwerts der mittelbaren und unmittelbaren Pensionsverpflichtungen und des Fair Values des Planvermögens ein Nettobuchwert Pensionsrückstellungen gesamt (Fehlbetrag) in Höhe von 22.891 T € (Vorjahr: 23.395 T €).

Angaben in T €	31.12.2024	31.12.2023
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen (mittelbare Zusagen)	25.515	21.604
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-19.580	-17.149
Fehlbetrag der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	5.935	4.454
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen (unmittelbare Zusagen)	16.956	18.941
Nettobuchwert Pensionsrückstellungen gesamt	22.891	23.395

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

Weiterhin sind Gesellschaften des Gewobag-Konzerns Mitglieder der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die VBL ist eine Anstalt öffentlichen Rechts, die für MitarbeiterInnen öffentlicher Körperschaften sowie bestimmter juristischer Personen des Privatrechts eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Aufgrund der bestehenden Satzung und der bestehenden Regelungen ist die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder als leistungsorientierter Plan zu klassifizieren, der durch mehrere Träger finanziert wird (Multi-Employer Defined Benefit Plan). Entsprechend IAS 19.34(a) werden die über die VBL gewährten Zusagen jedoch als beitragsorientierter Plan bilanziert, da die auf die Gewobag entfallenden Verpflichtungen und insbesondere das Vermögen nicht verlässlich bestimmbar sind. Bei einem Austritt der Gewobag aus der VBL könnten Zahlungsansprüche seitens der VBL erwachsen. Nach derzeitiger Einschätzung tritt eine solche Verpflichtung nicht ein. Im Jahr 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 insgesamt betrug 158 T € (Vorjahr: 168 T €). Die erwarteten Beitragszahlungen an die VBL werden im Geschäftsjahr 2025 voraussichtlich 0,2 Mio. € betragen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden von der Gewobag Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung von 3.826 T € (Vorjahr: 3.683 T €) geleistet. Es wurden Beiträge für versicherungsförmige Entgeltumwandlungen in Summe von 24 T € (Vorjahr: 17 T €) entfallend auf den Arbeitgeber und die ArbeitnehmerInnen geleistet. Bei den auf den Arbeitgeber entfallenden Anteil von 3 T € (Vorjahr: 3 T €) handelt es sich um Zuschüsse des Arbeitgebers.

a) Überleitungsrechnung für mittelbare Pensionsverpflichtungen

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

Angaben in Bezug auf die mittelbaren Versorgungsverpflichtungen in %	31.12.2024	31.12.2023
Abzinsungsfaktor	3,50	3,45
Gehaltsdynamik	2,50	2,50
Rententrend	1,00	1,00
Inflation	N/A	N/A
Sterbetafeln	RT Heubeck 2018 G	RT Heubeck 2018 G
Fluktuationsparameter	Dr. Heubeck 2010	Dr. Heubeck 2010
Fluktuationswahrscheinlichkeiten (für alle MitarbeiterInnen bis zum 20. Dienstjahr)	300,00	300,00

Die mittelbaren Pensionsverpflichtungen wurden zum 31. Dezember 2024 mit 3,50 Prozent (Vorjahr: 3,45 Prozent) diskontiert. Als biometrische Grundlagen für die Bewertung wurden, wie im Vorjahr, die Richttafeln von Prof. Dr. Heubeck RT 2018 G verwendet. Die Gehaltsdynamik berücksichtigt die verschiedenen Ursachen für Gehaltsanhebungen, wie z. B. Tarifierhöhungen und Beförderungen. Auf Basis unterschiedlicher vertraglicher Grundlagen erfolgt die Rentenanpassung mit 1,00 Prozent (Vorjahr: 1,00 Prozent). Fluktuationswahrscheinlichkeiten, Sterblichkeitsraten und Invalidisierung wurden anhand statistischer Grundlagen berechnet.

Der Barwert der mittelbaren Pensionsverpflichtungen, das Planvermögen und der Nettobuchwert der Pensionsrückstellung entwickelten sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt:

	Barwert der Verpflichtung	Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	Nettobuchwert
1.1.2023	17.708	-14.927	2.781
Laufender Dienstzeitaufwand	1.256	0	1.256
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	0	0	0
Zinsaufwand (+) / Zinsertrag (-)	684	-615	69
Im Gewinn oder Verlust erfasster Gesamtbetrag	1.939	-615	1.325
Versicherungsmathematische Gewinne (-) / Verluste (+) aus:			0
Änderung der demografischen Annahmen	0	0	0
Änderung der finanziellen Annahmen	1.848	0	1.848
Erfahrungsbedingten Anpassungen	548	0	548
Neubewertung des Planvermögens	0	42	42
Im sonstigen Ergebnis erfasster Gesamtbetrag	2.396	42	2.438
Beiträge:			
Arbeitgeber	0	-1.642	-1.642
Begünstigte ArbeitnehmerInnen	0	-441	-441
Leistungszahlungen	-440	433	-7
31.12.2023	21.604	-17.149	4.454
Laufender Dienstzeitaufwand	1.901	0	1.901
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	0	0	0
Zinsaufwand (+) / Zinsertrag (-)	739	-620	118
Im Gewinn oder Verlust erfasster Gesamtbetrag	2.640	-620	2.019
Versicherungsmathematische Gewinne (-) / Verluste (+) aus:			0
Änderung der demografischen Annahmen	0	0	0
Änderung der finanziellen Annahmen	-199	0	-199
Erfahrungsbedingten Anpassungen	1.958	0	1.958
Neubewertung des Planvermögens	0	-108	-108
Im sonstigen Ergebnis erfasster Gesamtbetrag	1.759	-108	1.652
Beiträge:			
Arbeitgeber	0	-1.680	-2.191
Begünstigte ArbeitnehmerInnen	0	-510	0
Leistungszahlungen	-488	488	0
31.12.2024	25.515	-19.580	5.935

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

Das Planvermögen setzt sich aus den folgenden Vermögensklassen zusammen:

Angaben in T €	31.12.2024	31.12.2023	Fair-Value- Hierarchie
Forderungen gegenüber Rückdeckungsversicherungen	1.105	1.093	3
Anteile an börsengehandelten Indexfonds	18.425	16.017	1
Bankguthaben	50	39	n/a
Summe Zeitwerte des Planvermögens	19.580	17.149	

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

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

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

Barwert der erdienten Verpflichtungen	31.12.2024		31.12.2023	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Effekt in T €				
Abzinsungssatz (Veränderung 100 Basispunkte)	-3.008	3.681	-2.714	3.289
Gehaltsdynamik (Veränderung 50 Basispunkte)	807	-644	730	-634

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

Die erwartete Rentenzahlung für mittelbare Pensionsverpflichtungen für das Jahr 2025 beträgt 599 T € (Vorjahr: 383 T €). Die erwarteten Rentenzahlungen für mittelbare Pensionsverpflichtungen für die Jahre 2026 bis 2029 betragen in Summe 2.717 T € (Vorjahr: 4.128 T €).

Im Geschäftsjahr 2025 werden Beitragszahlungen in Höhe von 2,0 Mio. € (Vorjahr: 2,1 Mio. €) in das Planvermögen erwartet.

Die durchschnittliche Duration der bewerteten Pensionsbestände für mittelbare Pensionszusagen beträgt rund 14 Jahre.

b) Überleitungsrechnung für unmittelbare Pensionsverpflichtungen

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

Angaben in %	31.12.2024	31.12.2023
Abzinsungsfaktor	3,50	3,45
Gehaltsdynamik	2,50	2,50
Rententrend	2,05	2,25
Inflation	N/A	N/A
Sterbetafel	RT Heubeck 2018 G	RT Heubeck 2018 G
Fluktuationsparameter	Keine	Keine

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum 31. Dezember 2024 mit 3,50 Prozent (Vorjahr: 3,45 Prozent) diskontiert. Als biometrische Grundlagen für die Bewertung wurden, wie im Vorjahr, die Richttafeln von Prof. Dr. Heubeck RT 2018 G verwendet. Die Gehaltsdynamik berücksichtigt die verschiedenen Ursachen für Gehaltsanhebungen, wie z. B. Tarifierhöhungen und Beförderungen. Auf Basis unterschiedlicher vertraglicher Grundlagen erfolgt die Rentenanpassung mit einem gewichteten Durchschnitt von 2,05 Prozent (Vorjahr: 2,25 Prozent), der auf Basis der relativen Barwerte der Verpflichtungen ermittelt wurde. Sterblichkeitsraten und Invalidisierung wurden anhand statistischer Grundlagen berechnet.

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

Angaben in T €	31.12.2024	31.12.2023
Barwert der Verpflichtung zum Periodenbeginn	18.941	19.172
Gezahlte Versorgungsleistung	-1.720	-1.782
Übertragene Vermögenswerte	-135	0
Im Gewinn oder Verlust erfasster Gesamtbetrag:	630	718
Laufender Dienstzeitaufwand	7	6
Zinsaufwand	624	712
Im sonstigen Ergebnis erfasster Gesamtbetrag:	-760	833
Versicherungsmathematische Gewinne (-) / Verluste (+) aus:		
Änderungen der demografischen Annahmen	0	0
Änderungen der finanziellen Annahmen	-321	987
Erfahrungsbedingten Anpassungen	-439	-154
Barwert der Verpflichtung zum Periodenende	16.956	18.941

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

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

Barwert der erdienten Verpflichtungen	31.12.2024		31.12.2023	
Effekt in T €	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (Veränderung 100 Basispunkte)	-1.198	1.375	-1.402	1.618
Rentenanpassung (Veränderung 50 Basispunkte)	629	-593	737	-693
Gehaltsdynamik (Veränderung 50 Basispunkte)	0	0	1	-1

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

Für das Jahr 2025 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 1.687 T €. Die Gewobag geht davon aus, dass die Zahlungen auf absehbare Zeit konstant bleiben und künftiger Dienstzeitaufwand nur noch in geringfügigem Maße anfallen wird, da nur noch wenige aktive MitarbeiterInnen mit Pensionsanspruch verbleiben. Neue unmittelbare Pensionszusagen werden seit vielen Jahren nicht mehr gewährt.

Die durchschnittliche Duration der bewerteten Pensionsbestände für unmittelbare Pensionszusagen beträgt 8 Jahre.

18. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2024	31.12.2023
Prozesskosten	1.267	1.269
Grunderwerbsteuer für zwei Einbringungsgrundstücke	0	880
Erschließungskosten	100	100
Sonstige Rückstellungen	1.367	2.249
Langfristig	1.367	1.369
Kurzfristig	0	880

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Angaben in T €	1.01.2024	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Verzinsung	31.12.2024
Prozesskosten	1.269	0	-12	10	0	1.267
Grunderwerbsteuer für zwei Einbringungsgrundstücke	880	-834	-46	0	0	0
Sonstiges	100	0	0	0	0	100
Summe	2.249	-834	-58	10	0	1.367

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

19. Verbindlichkeiten und sonstige Schulden

Die Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2024	31.12.2023
Abgegrenzte Schulden	47.461	49.925
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	32.378	26.453
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern von Personengesellschaften	21.112	23.164
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.156	11.153
Garantiedividenden an nicht beherrschende Anteilseigner	0	1.648
Garantiedividenden an Partner von Gemeinschaftsunternehmen	1.042	1.030
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	48	112
Sonstige Schulden	11.809	9.515
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	125.007	123.000
Langfristig	30.585	32.409
Kurzfristig	94.422	90.591

Bei den abgegrenzten Schulden steht die Verbindlichkeit dem Grunde nach fest, es bestehen lediglich unwesentliche Restunsicherheiten hinsichtlich Höhe und Zeitpunkt. Dies betrifft zu einem wesentlichen Teil ausstehende Rechnungen (Betriebskosten und Instandhaltung), deren Anteil um 1,8 Mio. € auf 34,8 Mio. € gesunken ist.

Zum 31. Dezember 2024 bestehen Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 32,4 Mio. € (Vorjahr: 26,5 Mio. €). Die sich zum Bilanzstichtag ergebenden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 19,0 Mio. € (Vorjahr: 17,9 Mio. €) werden innerhalb der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte ausgewiesen.

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

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

20. Latente Steuern

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

Angaben in T €	31.12.2024		31.12.2023	
	Aktivisch	Passivisch	Aktivisch	Passivisch
Immobilienvermögen	0	-1.844.185	0	-1.804.228
Sachanlagen	0	-23.889	0	-22.709
Derivative Finanzinstrumente		-126.241	0	-148.291
Finanzverbindlichkeiten	0	-1.251	0	-1.353
Unternehmensanleihen	0	-382	0	-535
Leasingverbindlichkeiten	32.741	0	31.639	0
Pensionsrückstellungen	2.788	0	2.700	0
Körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche Verlustvorträge	193.850	0	204.849	0
Angesetzte latente Steuern vor Saldierung	229.380	-1.995.948	239.189	-1.977.117
Saldierter Bilanzansatz		-1.766.568		-1.737.929

Es wurden aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen bei Leasingverbindlichkeiten angesetzt, bei denen das korrespondierende Right-of-Use Asset in den Anwendungsbereich des IAS 40 (Anteil im aktuellen Berichtsjahr: 7.712 T €; Anteil im Vorjahr: 8.001 T €) bzw. in den Anwendungsbereich des IFRS 16 (Anteil im aktuellen Berichtsjahr: 25.029 T €; Anteil im Vorjahr: 23.637 T €) fällt. Die passiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen bei Right-of-Use Assets entfallen auf die Bilanzposten Immobilienvermögen -7.483 T € (Vorjahr: -7.000 T €) und Sachanlagen -23.889 T € (Vorjahr: -22.709 T €).

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag auf Werthaltigkeit überprüft. Nicht angesetzte steuerliche Verlustvorträge aufgrund steuerlicher Organschaft bestehen in Höhe von 454.280 T € (Vorjahr: 454.338 T €) für Körperschaftsteuer und in Höhe von 183.167 T € (Vorjahr: 183.167 T €) für Gewerbesteuer.

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

Der Rückgang der passiven latenten Steuern für Immobilien im Geschäftsjahr 2024 resultiert hauptsächlich aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

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

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionen wurden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Die Veränderung der daraus entstandenen erfolgsneutral erfassten latenten Steueransprüche betrug im Geschäftsjahr 269 T € (Vorjahr: 987 T €). Alle übrigen Veränderungen bei den latenten Steuern wurden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Es bestehen gemäß IAS 12.15(b) nicht berücksichtigte passive temporäre Differenzen von 762,6 Mio. € (Vorjahr: 742,3 Mio. €).

Weiterhin bestehen temporäre Differenzen bei Tochterunternehmen in Höhe von 131 Mio. € (Vorjahr: 134 Mio. €), die gemäß IAS 12.39 nicht berücksichtigt sind, da nicht beabsichtigt ist,

Anteile zu veräußern oder Ausschüttungen vorzunehmen. Die Gewobag ist in der Lage, den zeitlichen Verlauf der Auflösung der temporären Differenz zu steuern. Bei einer Ausschüttung oder einer Veräußerung der Tochtergesellschaften würden 5 Prozent der ausgeschütteten Beträge oder der Veräußerungsgewinne der Besteuerung unterliegen, woraus sich in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde.

21. Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Die kurzfristigen Steuerschulden von 12.630 T € (Vorjahr: 11.618 T €) betreffen die Gewerbe- und Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag.

22. Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten

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

Die sonstigen nicht finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2024	2023
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten Zinsvorteil Förderdarlehen	81.202	12.354
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten Zuschuss Betrauungsakt Karl-Marx-Allee	40.172	42.830
Mietvorauszahlungen	42.990	21.302
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten erhaltene Aufwendungszuschüsse	14.440	13.601
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten erhaltene Erbbauzinszahlungen	2.745	2.806
Erhaltene Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke	1.000	1.000
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten Sonstiges	251	199
Summe nicht finanzielle Verbindlichkeiten	182.801	94.092
Langfristig	135.901	68.936
Kurzfristig	46.901	25.157

Bei den erhaltenen Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke handelt es sich um eine Anzahlung für ein Grundstück in Velten. Für den im Jahr 2017 geschlossenen Grundstückskaufvertrag sind aufschiebende Bedingungen vereinbart, die zum 31. Dezember 2024 noch nicht vollständig erfüllt sind.

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

E Angaben zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

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

1. Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2024	2023
Mieterlöse	434.682	412.864
Erlösschmälerungen	-20.136	-18.367
Sonstiges	736	759
Erlöse aus der Vermietung	415.282	395.256
Erlöse aus Betriebskosten	218.891	194.077
Summe Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	634.172	589.333

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

Bei den Erlösschmälerungen handelt es sich um Reduzierungen der Mieterlöse, die zunächst in voller Höhe ins Soll gestellt werden. Die Kürzung der Mieterlöse entfällt auf Leerstand (2024: 12,5 Mio. €; Vorjahr: 10,9 Mio. €), auf Mietminderungen (2024: 4,9 Mio. €; Vorjahr: 4,4 Mio. €) und auf Mietverzichte (2024: 2,8 Mio. €; Vorjahr: 3,1 Mio. €).

2. Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

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

Angaben in T €	2024	2023
Erlöse aus der Betreuungstätigkeit	1.272	2.739
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	11.776	35.921
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.049	38.660
Erlöse Zuschüsse	4.896	7.524
Sonstiges	814	750
Sonstige Erlöse	5.710	8.274
Summe andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	18.758	46.934

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit entfallen auf die Fremdverwaltung von Miethäusern und Wohnungseigentümergeinschaften durch die Gewobag VB. Im Geschäftsjahr 2024 sind diese gesunken, bedingt durch eine Teilbetriebsschließung der Gewobag VB. Die verwalteten Bestände wurden schrittweise reduziert und Verträge aufgelöst, wobei einige Bestände in den Konzernverbund überführt wurden.

Die Erlöse aus Lieferungen und Leistungen entfallen überwiegend auf die Gewobag ED, die im Wesentlichen Energiedienstleistungen für den Gewobag-Konzern erbringt. Der Rückgang der Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einer geringeren Entlastungszahlung an die Gewobag ED auf der Grundlage des Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetzes in Höhe von 5.071 T € (Vorjahr: 29.217 T €).

3. Angaben zu IFRS 15 und IFRS 16

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

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

Geschäftsjahr 2024				
Angaben in T €	Immobilien- bewirtschaftung	Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	Sonstige Erlöse	Summe
Erlöse gemäß IFRS 16				
Mieten und Pachten	415.282	–	–	415.282
Betriebskosten	32.675	–	–	32.675
Summe Erlöse aus Leasingverhältnissen	447.957	0	0	447.957
Erlöse gemäß IFRS 15				
Betriebskosten (zeitraumbezogen)	186.215	–	–	186.215
Sonstige Verträge mit Kunden (zeitraumbezogen)	–	13.049	–	13.049
Summe Erlöse aus Verträgen mit Kunden	186.215	13.049	0	199.264
Erlöse aus Zuschüssen (IAS 20)	–	–	4.896	4.896
Sonstige Erlöse	–	–	814	814
Summe Erlöse aus Zuschüssen und sonstigen Erlösen	0	0	5.710	5.710
Summe Erlöse	634.172	13.049	5.710	652.931

Geschäftsjahr 2023				
Angaben in T €	Immobilien- bewirtschaftung	Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	Sonstige Erlöse	Summe
Erlöse gemäß IFRS 16				
Mieten und Pachten	395.256	–	–	395.256
Betriebskosten	30.397	–	–	30.397
Summe Erlöse aus Leasingverhältnissen	425.653	0	0	425.653
Erlöse gemäß IFRS 15				
Betriebskosten (zeitraumbezogen)	163.680	–	–	163.680
Sonstige Verträge mit Kunden (zeitraumbezogen)	–	38.660	–	38.660
Summe Erlöse aus Verträgen mit Kunden	163.680	38.660	0	202.340
Erlöse aus Zuschüssen (IAS 20)	–	–	7.524	7.524
Sonstige Erlöse	–	–	750	750
Summe Erlöse aus Zuschüssen und sonstigen Erlösen	0	0	8.274	8.274
Summe Erlöse	589.333	38.660	8.274	636.267

4. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im aktuellen Berichtsjahr wurde durch die Veräußerung eines Grundstücks an die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH zwecks Schulneubau ein Buchgewinn von 9.402 T € erzielt (Vorjahr: 0 T €).

5. Aktivierte Eigenleistungen

Im aktuellen Berichtsjahr wurden Eigenleistungen im IFRS-Konzernabschluss in Höhe von 4.686 T € (Vorjahr: 4.204 T €) aktiviert. Diese entfallen vollständig auf Personal- und Sachkosten, die direkt der Neubau- und Modernisierungstätigkeit zugeordnet werden können.

6. Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2024	2023
Aufwendungen aus Betriebskosten	219.844	248.331
Instandhaltungsaufwendungen	119.654	110.092
Andere Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung	9.445	10.079
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Immobilienbewirtschaftung	348.943	368.502
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	9.658	27.023
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien	2	11
Summe Materialaufwand	358.604	395.537

7. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2024	2023
Löhne und Gehälter	46.087	43.035
Soziale Abgaben	8.664	8.123
Aufwendungen für Altersversorgung	2.138	1.567
Personalaufwand	56.889	52.725

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 3.826 T € (Vorjahr: 3.683 T €) geleistet, die innerhalb der Aufwendungen für Sozialabgaben ausgewiesen werden.

Die Aufwendungen für Altersversorgung beinhalten laufende Beitragszahlungen an die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) in Höhe von 158 T € (Vorjahr: 168 T €) sowie VBL-Beitragszahlungen für Vorjahre von 0 T € (Vorjahr: 31 T €). Die Beiträge für versicherungsförmige Entgeltumwandlungen entfallend auf den Arbeitgeber in Höhe von 3 T € (Vorjahr: 3 T €) sind hier ebenfalls erfasst.

Der sich aus der Folgebewertung der Pensionsrückstellungen ergebende Dienstzeitaufwand für mittelbare Pensionszusagen von 1.901 T € (Vorjahr: 1.256 T €) und für unmittelbare Pensionszusagen von 7 T € (Vorjahr: 6 T €) wird innerhalb der Aufwendungen für Altersversorgung ausgewiesen.

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

8. Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten

Die Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2024	2023
Zuführung/Verbrauch von Wertberichtigungen für Mietforderungen	509	432
Zuführung von Wertberichtigungen für erwartete Mietausfälle in der Zukunft	0	17
Zuführung/Verbrauch von Wertberichtigungen für sonstige Forderungen	12	0
Abschreibung von Mietforderungen	2.471	2.101
Abschreibung von sonstigen Forderungen	105	3.038
Summe Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	3.097	5.588

9. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 34,2 Mio. € (Vorjahr: 27,0 Mio. €). Diese resultieren im Wesentlichen aus der Erstattung von Versicherungsschäden und der Auflösung von abgegrenzten Schulden (Accruals). Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge im Vergleich zum Vorjahr resultiert überwiegend aus einer höheren Auflösung von im Vorjahr abgegrenzten Schulden in Höhe von 13,9 Mio. € (Vorjahr: 8,1 Mio. €).

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

Angaben in T €	2024	2023
Auflösung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen	362	297
Erträge für in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen	212	383
Erträge für in Vorjahren abgeschriebene sonstige Forderungen	2	2
Summe sonstige betriebliche Erträge entfallend auf finanzielle Vermögenswerte	576	682

10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2024	2023
Rechts- und Beratungskosten	9.278	5.806
Porto, Telekommunikation & EDV	9.125	8.337
Gebäudekosten	2.953	2.821
Sonstige Sachkosten	1.816	1.921
Marketingkosten	1.461	1.345
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	1.011	986
Versicherungen	583	526
Reisekosten	464	404
Bürokosten	423	449
Sachkosten	27.114	22.595
Übrige Verwaltungskosten	3.737	6.005
Sonstige betriebliche Aufwendungen	30.851	28.600

11. Sonstige Steuern

Der Rückgang des sonstigen Steueraufwands resultiert überwiegend aus der Erstattung von in Vorjahren zu viel gezahlten Grunderwerbsteuern.

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

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet. Der Buchwert der Investment Properties entspricht somit ihrem beizulegenden Zeitwert. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung führte im Geschäftsjahr 2024 saldiert zu einem negativen Ergebnis von 5,9 Mio. € (Vorjahr: negatives Ergebnis von 504,2 Mio. €). Der Unterschied zum Vorjahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem im Vorjahr deutlich gestiegenen Zinsniveau, das sich im DCF-Bewertungsmodell durch höhere Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssätze ausdrückt.

13. Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2024	2023
Laufende Zinsen	79.081	78.156
Ausgleichszahlungen/Garantiedividende an nicht beherrschende Anteilseigner	106	310
Zinsaufwand Leasing	2.574	2.422
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Rückstellungen	777	793
Finanzaufwendungen	82.537	81.681

Der Anstieg des laufenden Zinsaufwands resultiert aus höheren Zinsaufwendungen für Darlehen (6,3 Mio. €). Gegenläufig wirkten sich niedrigere Einmaleffekte aus sonstigen Finanzierungskosten (0,4 Mio. €) und ein höherer Ertrag aus der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen im IFRS-Konzernabschluss (4,9 Mio. €) aus.

Im aktuellen Berichtsjahr wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 9.971 T € (Vorjahr: 5.052 T €) aktiviert, die in die Anschaffungs- und Herstellungskosten von zur Bebauung bestimmten und im Bau befindlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einbezogen wurden. Als Finanzierungskostensatz zur Bestimmung der aktivierbaren Fremdkapitalkosten entfallend auf die Grundstücksfinanzierung der Immobilienprojektgesellschaften wurde der Durchschnittszinssatz des Gewobag-Konzerns im aktuellen Berichtsjahr in Höhe von 1,67 Prozent zugrunde gelegt (Vorjahr: 1,57 Prozent).

14. Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen

Die Neubewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode führte im Geschäftsjahr 2024 zu einem Ertrag von 6.808 T € (Vorjahr: Ertrag von 6.414 T €).

15. Ergebnis aus Ausleihungen und sonstigen Beteiligungen

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

Angaben in T €	2024	2023
Gewinnausschüttungen von Beteiligungsunternehmen	74	515
Zinserträge aus Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	4.519	5.099
Zinserträge aus Darlehen an Dritte	1.654	1.693
Zeitwertänderungen von Beteiligungsunternehmen zum Fair Value	1.284	434
Sonstige Ergebnisse aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	0	6
Ergebnis aus Ausleihungen und sonstigen Beteiligungen	7.531	7.747

16. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten

Das Abwertungsergebnis von –73.075 T € (Vorjahr: Aufwertung von 269.512 T €) aus der Marktwertbewertung von Derivaten entfällt vollständig auf die Bewertung von Call-Optionen (Kaufoptionen) für den Erwerb von zusätzlichen Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen (siehe Kapitel D.4 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen).

17. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2024	2023
Latente Steuern	24.609	–19.636
Laufende Ertragsteuern	3.637	–790
Aperiodische Ertragsteuern	2.049	–8
Ertragsteuern	30.294	–20.435

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahrs ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2024 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer 30,175 Prozent (Vorjahr: 30,175 Prozent).

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

Angaben in Mio. €	2024	2023
Ergebnis vor Ertragsteuern	79	–81
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz 30,175 %)	24	–25
Effekte aus Nutzung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung	–1	–6
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	0	3
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen bzw. Kürzungen	2	3
Steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	1	1
Periodenfremde Ertragsteuern	2	0
Sonstige steuerfreie Effekte	–1	0
Umkehr temporärer Differenzen ohne Bildung latenter Steuern	3	0
Sonstige Effekte	0	3
Effektiver Steueraufwand	30	–20
Effektiver Steuersatz	38,2%	25,1%

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

F Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

Der Cashflow aus gezahlten Zinsen ist dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zugeordnet. Die Cashflows aus erhaltenen Zinsen und aus erhaltenen Zinsen aus Ausleihungen sind dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zugeordnet.

Die flüssigen Mittel des Konzerns umfassen zum 31. Dezember 2024 147,5 Mio. € (Vorjahr: 109,8 Mio. €).

Angaben in Mio. € 31.12.2024	Anfangs- bestand	Zahlungs- wirksame Änderungen	Änderungen des Konsoli- dierungs- kreises	Sonstige zahlungs- unwirksame Änderungen	Endbestand
Finanzverbindlichkeiten	4.605,1	192,8	10,5	-3,4	4.805,0
Unternehmensanleihen	495,5	-0,6	-	2,0	496,9
Leasingverbindlichkeiten	105,4	-5,1	-	8,7	109,1
Ausgleichszahlungen/Garantiedividenden an nicht beherrschende Anteilseigner	1,6	-1,6	-	-	0,0

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt entwickelt:

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

G Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Die Gewobag ist nur in einem Segment, dem Segment Wohnen, tätig. Sie generiert ihre Umsatzerlöse und hält ihre Vermögenswerte in Berlin. Im Geschäftsjahr 2024 hat die Gewobag mit keinem Kunden Umsätze von mehr als 10 Prozent der berichteten Gesamtumsätze erzielt. Über die in IFRS 8 geforderten Mindestangaben hinaus werden nachstehend die wesentlichen Steuerungsgrößen des Unternehmens erläutert und dargestellt. Diese entsprechen dem Management- und Reportingsystem, das die Gewobag für die Unternehmenssteuerung verwendet. Die interne Berichterstattung der Gewobag weicht von den Zahlen der IFRS-Rechnungslegung ab. Die Gewobag fokussiert ihre interne Berichterstattung insbesondere auf wohnungswirtschaftliche Kennzahlen wie Miethöhe, Leerstand, Fluktuation und Instandhaltung und den bedeutsamsten Leistungsindikator EBITDA sowie das Jahresergebnis. Die Investitionstätigkeit des Konzerns wird über den Verschuldungsgrad (Loan-to-Value, LTV) auf Basis von IFRS-Zahlen gesteuert. Der Zinsdeckungsgrad (Interest Service Coverage Ratio, ISCR) dient ebenfalls als zentrale Steuerungsgröße des Konzerns.

H Sonstige Angaben

1. Finanzrisikomanagement

Grundsätze des Risikomanagements

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

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

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

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

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko, dass ein Unternehmen möglicherweise nicht in der Lage ist, seine finanziellen Verbindlichkeiten vertragsgemäß durch Lieferung von Zahlungsmitteln oder anderen finanziellen Vermögenswerten zu erfüllen. Um diesem Risiko zu begegnen und um eine funktionierende Liquiditätskontrolle und Kreditüberwachung zu gewährleisten, führt die Gesellschaft eine abgestufte Liquiditätsüberwachung durch. Zunächst erfolgt eine tagesaktuelle Überprüfung der Geschäftskonten, um stets ausreichend liquide Mittel zur Erfüllung der Verpflichtungen für einen bestimmten Zeitraum vorzuhalten. Ferner bestehen rollierende Liquiditätskontrollen, die in Wochenberichten dargestellt werden.

Diese berücksichtigen die Ein- und Auszahlungen aus dem operativen Geschäft sowie die Auszahlungen der finanziellen Schulden. Die Steuerung der kurz- und mittelfristigen Finanzplanung für jeweils sechs Monate erfolgt durch die Abteilung Rechnungswesen als Managementinformation. Die laufenden Kapitaldienste werden permanent mit der Darlehensbuchhaltung abgeglichen.

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

Zusätzlich besteht ein Bürgschaftsrahmen bei einem Kreditinstitut in Höhe von 40 Mio. €, der in Höhe von 8,3 Mio. € zum Bilanzstichtag in Anspruch genommen ist. Ein weiterer Bürgschaftsrahmen 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.

Marktrisiko

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

Zins- und Fremdwährungsrisiko

Die Darlehensverbindlichkeiten der Gewobag sind zum 31. Dezember 2024, wie im Vorjahr, vollständig festverzinslich. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,67 Prozent (Vorjahr: 1,57 Prozent). Steigende Zinsen wirken sich aufgrund der Festzinsvereinbarung kurzfristig nicht auf das Kreditportfolio der Gewobag aus. Das veränderte Marktzinsniveau und der steigende Finanzierungsmittelbedarf wird mittel- und langfristig die Finanzierungskosten des Konzerns erhöhen.

Zinsänderungen stellen aufgrund des hohen Fremdmittelvolumens ein Risiko von besonderer Bedeutung dar. Die 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).

Ausfall- und Kreditrisiko

Unter dem Ausfall- bzw. Kreditrisiko versteht man das Risiko eines Verlusts für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Risiken ergeben sich insbesondere im Hinblick auf Forderungen gegen MieterInnen und werden durch die Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert sowie durch Mietkautionen (Bestand am 31. Dezember 2024: 70,6 Mio. €; Vorjahr: 68,0 Mio. €) abgesichert. Im operativen Geschäft werden die damit verbundenen Ausfallrisiken anhand der Altersstruktur der Forderungen überwacht und durch Einzelwertberichtigungen korrigiert. Zum Bilanzstichtag wurden auf überfällige Forderungen Wertberichtigungen gebildet, sodass das maximale Ausfallrisiko dem Buchwert entspricht.

Bei den Forderungen aus Vermietung wurden zusätzlich Wertberichtigungen auf Portfoliobasis für erwartete Forderungsausfälle in der Zukunft gebildet. Die Ermittlung der erwarteten Kreditverluste bei Mietforderungen erfolgt auf Basis historischer Ausfallraten (Mietrückstandsquote und Abschreibungsquote), adjustiert um zukunftsbezogene Erwartungen (BIP-Prognose für die Bundesrepublik Deutschland kombiniert mit Prognosen über die Beschäftigungsentwicklung in Berlin). Für die übrigen Forderungskategorien ergibt sich zum Bilanzstichtag kein Wertberichtigungsbedarf für erwartete Kreditverluste.

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

Rating

Der Konzern hat die Ratingagenturen Moody's und S&P (seit 2015) beauftragt, den Konzern jährlich zu bewerten. Zum 31. Dezember 2024 wird die Gewobag von Moody's mit einem Rating von A1 und von S&P mit A beurteilt.

Kapitalsteuerung

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

Finanzierungsvereinbarungen mit Covenants

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 sind auf der Basis des IFRS-Konzernabschlusses Financial Covenants einzuhalten und im Nachgang zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses zu berichten. Die folgende Übersicht gibt einen Überblick über die vereinbarten Financial Covenants:

Unternehmens- finanzierung	Buchwert zum 31.12.2024 in Mio. €	Buchwert zum 31.12.2023 in Mio. €	Financial Covenant	Einzuhaltender Grenzwert	Erläuterung
Schuldscheindarlehen/ Namensschuld- verschreibungen (Tranche 1)	109,3	109,3	LTV	$\leq 60 \%$	Verhältnis der Konzern- Nettofinanz- verbindlichkeiten zum Wert des Konzern- Immobilienvermögens
			Eigenkapitalquote	$> 30 \%$	Verhältnis Konzern- Eigenkapital zu Konzern- Aktiva
			Zinsdeckungsgrad	$\geq 1,35$	Verhältnis Konzern- EBITDA zu Konzern- Zinsaufwendungen
Verbindlichkeiten Europäische Investitionsbank (EIB)	509,8	371,8	Besicherungs- kennzahl	$\leq 70 \%$	Verhältnis der eingetragenen Grundsschulden zum gesamten Konzern- Immobilienvermögen
Verbindlichkeiten Entwicklungsbank des Europarates (CEB)	99,4	49,7	Besicherungs- kennzahl	$\leq 70 \%$	Verhältnis der eingetragenen Grundsschulden zum gesamten Konzern- Immobilienvermögen
			Vorauszahlung an Dritte	$\leq 30 \%$	Verbindlichkeiten ggü. CEB darf zu keinem Zeitpunkt 30 Prozent des Gesamtbetrags aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten und langfristigen Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen, die mit einer ursprünglichen Laufzeit von mindestens drei Jahren ausgegeben wurden, übersteigen
Unternehmensanleihe	496,9	495,5	LTV	$\leq 60 \%$	Verhältnis Konzern- Finanzverbindlichkeiten zum gesamten Konzern- Immobilienvermögen
Zum Bilanzstichtag in Anspruch genommene kurzfristige Kreditlinien	100,0	200,0	Negativerklärung	$\geq 2 \%$	Unbelastetes Konzern- Vermögen muss die unbesicherten Konzern- Finanz-verbindlichkeiten um mindestens 2 % übersteigen

Ein Bruch der vereinbarten Financial Covenants könnte, sofern keine Heilung erfolgt, zu einer Teil- oder vollständigen Fälligkeit der ausstehenden Verbindlichkeiten durch den Darlehensgeber und einem Ausweis dieses Anteils innerhalb der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten führen. Die in den Finanzierungsvereinbarungen vereinbarten Financial Covenants wurden im Geschäftsjahr und im Vorjahr eingehalten.

Finanzkennzahlen

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

Angaben in T €	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital	6.421.425	6.326.340
/ Bilanzsumme	13.943.620	13.524.693
Eigenkapitalquote	46,1 %	46,8 %
Finanzverbindlichkeiten	4.804.981	4.605.149
Unternehmensanleihen	496.871	495.482
Flüssige Mittel	-147.544	-109.782
Nettofinanzverbindlichkeiten	5.154.308	4.990.849
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	12.766.859	12.341.435
Abzüglich des Fair Values für Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken	-25.310	-23.671
Zuzüglich Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	25.010	35.982
Zuzüglich Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	257.843	247.117
Zuzüglich Ausleihungen an Partner von Gemeinschaftsunternehmen	91.455	88.857
Immobilienvermögen	13.115.856	12.689.720
Loan-to-Value Ratio	39,3 %	39,3 %
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Zu- und Abschreibungen (EBITDA)	237.604	231.097
/ Zinsaufwendungen ^{1/2}	74.561	73.057
Interest Service Coverage Ratio	3,2	3,2

¹ Inklusive Ertrag von 9.971 T € für im Geschäftsjahr 2024 aktivierte Fremdkapitalzinsen (Vorjahr: 5.052 T €)

² Inklusive Zinserträge aus Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen von 4.519 T € (Vorjahr: 5.099 T €)

2. Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

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

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

Die sich aus der Saldierung zum 31. Dezember 2024 ergebenden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 19,0 Mio. € (Vorjahr: 17,9 Mio. €) sind innerhalb der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte ausgewiesen und die sich ergebenden Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 32,4 Mio. € (Vorjahr: 26,5 Mio. €) sind innerhalb der kurzfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden ausgewiesen.

3. Zusatzangaben zu den Finanzinstrumenten

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

31.12.2024							
	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Fair-Value- Hierarchie- Stufe	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Summe Bilanz- posten
Angaben in Mio. €			Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Derivative Finanzinstrumente (Call-Optionen)	FVTPL	3	–	–	418,4	–	418,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	1	–	–	10,9	–	10,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	AC	3	435,2	375,7	–	–	435,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	AC	n/a	147,5	147,5	–	–	147,5
Summe finanzieller Vermögenswerte			582,8	523,2	429,3	–	1.012,1
Finanzverbindlichkeiten	AC	3	4.805,0	4.537,5	–	–	4.805,0
Unternehmensanleihen	AC	1	496,9	465,2	–	–	496,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	n/a	n/a	–	–	–	109,1	109,1
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	AC	3	105,5	105,5	–	–	105,5
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	FVOCI	2	19,5	19,5	–	–	19,5
Summe finanzieller Verbindlichkeiten			5.426,9	5.127,7	–	109,1	5.535,9

AC – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)
 FVTPL – erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit or Loss)
 FVOCI – Fair Value through Other Comprehensive Income

31.12.2023

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

AAC – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)

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

FVOCI – Fair Value through Other Comprehensive Income

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

Die Gewobag hält Beteiligungen, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden und bei denen kein maßgeblicher Einfluss auf die Geschäftsführung besteht. Diese Eigenkapitalinstrumente der Klasse sonstige finanzielle Vermögenswerte werden der Kategorie FVTPL zugeordnet.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für langfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte erfolgt mittels eines Discounted-Cashflow-Modells. Wesentliche Inputfaktoren sind die risikofreie Zinskurve sowie ein spezifischer Credit Spread. Der Credit Spread ist nicht direkt beobachtbar, sodass die betreffenden Instrumente der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet werden.

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

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

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

Die Nettoergebnisse je Bewertungskategorie gliedern sich wie folgt:

Angaben in Mio. € 31.12.2024	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Aus Folgebewertungen						Netto- ergebnis
		Aus Zinsen	Aus Gewinnaus- schüttungen	Zum Fair Value	Wert- berich- tigung	Wert- aufholung	Aus Abgang	
Finanzielle Vermögenswerte (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)	AC	7,0	0,0	0,0	-0,5	0,6	-2,6	4,5
Finanzielle Vermögenswerte (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	FVTPL	0,0	0,1	-71,8	0,0	0,0	0,0	-71,7
Finanzielle Verbindlichkeiten (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)	AC	-79,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-79,8
Summe		-72,9	0,1	-71,8	-0,5	0,6	-2,6	-147,1

AC – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)

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

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

AC – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)

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

I Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Es bestehen Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten von 369,6 T € (Vorjahr: 341,4 T €) für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke.

Es bestehen für Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 678,1 Mio. € (Vorjahr: 661,5 Mio. €) und finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen mit Dritten von 62,0 Mio. € (Vorjahr: 67,5 Mio. €).

Für diverse Projektentwicklungen bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 2.928,9 Mio. € (Vorjahr: 2.150,3 Mio. €).

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

2. ArbeitnehmerInnen

Im Gewobag-Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 713 MitarbeiterInnen (Vorjahr: 723 MitarbeiterInnen) beschäftigt:

MitarbeiterInnen Gewobag-Konzern	31.12.2024	31.12.2023
Gesamt am 31.12.	717	716
Davon Angestellte	650	651
Davon ruhend (Elternzeit und EU-Rente)	18	13
Davon Auszubildende/PraktikantInnen	30	27
Personaldurchschnitt im Geschäftsjahr	713	723

3. Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Das innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasste Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt auf Konzernebene für das Geschäftsjahr 739 T € (Vorjahr: 620 T €). Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen 667 T € (Vorjahr: 620 T €) und auf sonstige Leistungen 72 T € (Vorjahr: 0 T €).

4. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit bestehen Geschäftsbeziehungen zwischen der Gewobag AG und den vollkonsolidierten Unternehmen. Die sich aus den ausgeführten konzerninternen Transaktionen ergebenden Salden wurden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert.

Die vertraglichen Beziehungen zu den in Kapitel D.4 genannten Gemeinschaftsunternehmen bestanden zum 31. Dezember 2024 zwischen der Gewobag AG (Darlehensgeberin) und den Gemeinschaftsunternehmen (Immobilienprojektgesellschaften) in Form von Darlehen von insgesamt 257,8 Mio. € (Vorjahr: 247,1 Mio. €). In der Regel wurden Zinssätze von 1 Prozent vereinbart. Es handelt sich um vollständig grundpfandrechtlich besicherte endfällige Darlehen mit Laufzeiten, die zwischen 2025 und 2036 enden. Die aus diesen Darlehen generierten Zinserträge in Höhe von 4.519 T € (Vorjahr: 5.099 T €) sind innerhalb des Ergebnisses aus Ausleihungen und sonstigen Beteiligungen ausgewiesen. Darüber hinaus fanden im aktuellen Berichtsjahr keine weiteren Transaktionen statt. Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend bereits in den Vorjahren vereinbart.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden vertraglich garantierte Ausgleichszahlungen von insgesamt 3,2 Mio. € durch die Tochterunternehmen Gewobag WB bzw. Gewobag PB an die BERLETAS als assoziiertes Unternehmen des Gewobag-Konzerns geleistet. Diese Ausgleichszahlungen werden auf der Grundlage von im Geschäftsjahr 2020 zwischen der Gewobag AG (Muttergesellschaft) und der Gewobag WB (Tochtergesellschaft) bzw. zwischen der Gewobag WB und der Gewobag PB auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen geleistet. Die in diesen Verträgen garantierte jährliche Ausgleichszahlung ist fix ohne Indexanpassungen vereinbart, innerhalb des Geschäftsjahres fällig und an die Laufzeit der Ergebnisabführungsverträge geknüpft. Es bestehen weiterhin Forderungen der Gewobag AG gegenüber der BERLETAS aus noch nicht ausgeschütteten Gewinnen in Höhe von 1,3 Mio. € (siehe Kapitel D.5 Anteile an assoziierten Unternehmen).

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

- a. Den Erwerb von Grundstücken im Rahmen bezirklicher Vorkaufsrechte des Landes Berlin. Im Geschäftsjahr 2024 wurden in diesem Zusammenhang keine Grundstücke erworben.
- b. Die Einbringung von Grundstücken (in 2024 keine).
- c. Mietverträge (Gewobag als Leasinggeber) an das Land Berlin bzw. an Berliner Bezirke. Die Jahresnettokaltmiete aller in diesem Zusammenhang bestehenden Mietverträge beträgt in Summe 5,4 Mio. € (Vorjahr: 6,1 Mio. €).
- d. Die Vereinbarung und Entgegennahme von Zuschüssen, teilweise mittels beihilferechtlicher DAWI-Betrauungsakte (in 2024 keine).
- e. Der Zuführung von 16,9 Mio. € aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA).
- f. Die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 25. September 2023.
- g. Es bestehen insgesamt 165 (Vorjahr: 162) zinsbegünstigte grundpfandrechtlich besicherte Förderdarlehen gegenüber der landeseigenen Investitionsbank Berlin (IBB) mit einer Restschuld per 31. Dezember 2024 von insgesamt 660,1 Mio. € (Vorjahr: 521,6 Mio. €). Aufgrund der großen Anzahl an Förderdarlehen variieren die vereinbarten Zinssätze zwischen 0 und 7 Prozent ebenso wie die Darlehensarten und die Laufzeiten der Förderdarlehen (Endzeitpunkte zwischen 2025 bis 2078).

- h. Die nach IFRS 16 bilanzierten Erbbaurechtsverträge (Gewobag ist Leasingnehmer) befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Für die sich aus diesen Verträgen ergebenden Leasingverbindlichkeiten wird auf das Kapitel D.16 Leasingverhältnisse verwiesen.

Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend bereits in den Vorjahren vereinbart.

5. Mitglieder des Vorstands der Gewobag (Muttergesellschaft)

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

Für Bezüge und Nebenleistungen des Vorstands wurden in der aktuellen Berichtsperiode folgende Aufwendungen erfasst:

Angaben für 2024 in T €	Markus Terboven	Malte Bädelt
Grundvergütung	205	205
Sonderzahlungen für das Jahr 2023 (Tantieme)	77	35
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	39	32
Geldwerte Vorteile	6	5
Bezüge	326	277
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	6	6
Gesamt	332	283
Davon kurzfristige fällige Leistungen	293	251
Davon Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	39	32

Die Sonderzahlung für das Jahr 2023 an das Vorstandsmitglied Malte Bädelt resultiert aus der vorherigen Beschäftigung als Führungskraft im Gewobag-Konzern.

Für Bezüge und Nebenleistungen des Vorstands wurden im Vorjahr folgende Aufwendungen erfasst:

Angaben für 2023 in T €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	203	203
Sonderzahlungen für das Jahr 2022 (Tantieme)	77	76
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	39	39
Geldwerte Vorteile	5	11
Bezüge	323	329
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	5	5
Gesamt	328	334
Davon kurzfristige fällige Leistungen	290	295
Davon Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	39	39

Beschreibung der Vorstandsvergütung

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

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

Es handelt sich dabei um die folgenden Zielkategorien:

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

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

Für die Vorstände ist eine jährliche variable Zieltantieme von jeweils bis zu 80 T € vereinbart.

Ausstehende Salden

Für die Vorstandsmitglieder Markus Terboven und Malte Bädelt beträgt der vertragliche Tantiemeanspruch für 2024, bei einer Zielerreichung von 100 Prozent, jeweils 80 T €. Der tatsächliche Zielerreichungsgrad wird im April 2025 durch die Gewobag-Gremien beschlossen.

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern und ProkuristInnen der Gewobag und ihren Hinterbliebenen zum Stichtag 31. Dezember 2024 beträgt 3.227 T € (Vorjahr: 3.891 T €). Die laufenden Pensionen betragen im Geschäftsjahr 2024 369 T € (Vorjahr: 388 T €).

6. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind und waren:

Name	Beruf	Vergütung in € (kurzfristig fällige Leistungen)	
Wilfried Wendel (seit 4.06.2024)	Vorsitzender 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	6.854,10
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
Sven Böttcher (seit 4.06.2024)	Arbeitnehmervertreter Kfm. Angestellter / Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	2.824,86
Heike Müller (seit 4.06.2024)	Arbeitnehmervertreterin Abteilungsleitung Service Center, Frauenvertretung / Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	2.824,86
Jean Lukoschat	Arbeitnehmervertreter Techn. Angestellter / Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	4.900,00
Astrid Plank (seit 4.06.2024)	Mieterratsvertreterin Projektleiterin Stadtentwicklung, Energetisches Sanierungsmanagement, 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	3.495,08
Steffen Hontscha	Leiter des Referates für Standortförderung, Finanzierungshilfen und Bürgschaften sowie Beteiligungen Berlins an den Anstalten des öffentlichen Rechts der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin	Feste Vergütung	2.088,52
Kerstin Mieth (bis 4.06.2024)	Referatsleiterin im Ministerium für Soziales, Gesundheit und Sport Mecklenburg Vorpommern	Feste Vergütung	2.088,52
Carla Dietrich (bis 4.06.2024)	Arbeitnehmervertreterin Gewerkschaftssekretärin für landeseigene Wohnungsbaugesellschaften und outgesourcte Facility- Unternehmen, ver.di – Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft Landesbezirk Berlin-Brandenburg	Feste Vergütung	2.088,52
Olaf Kleindienst (bis 4.06.2024)	Arbeitnehmervertreter Kfm. Angestellter der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	2.088,52
Klemens Witte (bis 4.06.2024)	Vertreter des Mieterrats Politologe und Wirtschaftsrechtler, Geschäftsführer der GreenHomeNow UG (haftungsbeschränkt), Berlin	Feste Vergütung	2.088,52

Die Vergütung aller Mitglieder des Aufsichtsrats betrug im Geschäftsjahr 2024 in Summe 51 T € (Vorjahr: 51 T €). Außerdem nahm Frau Brigitte Meyer als Gast des Mieterrats im Aufsichtsrat an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil und erhielt dafür eine Aufwandsentschädigung in Höhe von insgesamt 768,00 €.

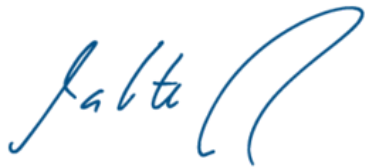
Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten feste Vergütungen. Variable Vergütungen wurden nicht gewährt.

7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Berlin, 7. April 2025

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



Malte Bädelt
Vorstandsmitglied



Markus Terboven
Vorstandsmitglied

Anlage 1 zum Konzernanhang

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

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag	
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag ID Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH, Berlin	100,0
HausWart Plus Servicegesellschaft mbH, Berlin	100,0
TREUCONSULT Immobilien GmbH, Berlin	100,0
Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG, Berlin	98,1
Gewobag RS GmbH & Co. KG, Berlin	94,9
Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin	94,7
Prinz-Eugen-Str. 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 ¹	89,4
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG, Berlin	86,9
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG, Berlin	80,9
Plata Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Platanenallee 32 KG, Berlin	65,3
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.), Berlin	55,6
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin ²	40,0
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH ²	40,0
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin ³	8,9

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

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

³ Weitere 90 % der Anteile werden von der Gewobag WB gehalten.

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

Die Gewobag AG besitzt Anteile an Gemeinschaftsunternehmen. Es handelt sich dabei um Projektgesellschaften, die aufgrund gemeinschaftlicher Vereinbarungen zusammen mit Joint-Venture-Partnern geführt werden und an denen die Gewobag AG mit jeweils 40 Prozent beteiligt ist (siehe Anhangangaben unter D.4 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen).

Name und Sitz	Beteiligung in %
Unmittelbare Beteiligungen der Muttergesellschaft an Gemeinschaftsunternehmen	
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin	40,0
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	40,0
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG, Berlin	40,0
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH, Berlin	40,0
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG, Bremen	40,0
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH, Berlin	40,0
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH, Berlin	40,0
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin	40,0
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG, Berlin	40,0
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH, Berlin	40,0

Weiterhin besitzt die Gewobag AG Anteile an den assoziierten Unternehmen BERLETAS, OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH und Pritzwalker Straße 13 UG & Co. KG (siehe Anhangangaben unter D.5 Anteile an assoziierten Unternehmen).

Name und Sitz	Beteiligung in %
Unmittelbare Beteiligungen der Muttergesellschaft an assoziierten Unternehmen	
BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin	48,5
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH, Berlin	40,0
Pritzwalker Str. 13 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (ehem. Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Bauträger KG), Berlin	22,8

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

Kleinstbeteiligungen an folgenden Immobilienfonds:	Buchwert in T €	Beteiligung in %
Fasanenstr. 6 Wohnbau KG „FAKA“ Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. i. L.	0	23,6
Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG, Berlin	837	13,6
NBW Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Dennewitzplatz KG, Berlin	82	1,2
Grundstücksgesellschaft Elsenstr. 26 b.R., Berlin	91	1,2
Metropole Berlin GmbH & Co. Wohnen in Charlottenburg KG, Berlin	85	1,1
Grundstücksgesellschaft Berlin-Lichtenrade GbR i. L., Berlin	1	0,2
Beta Sechste Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. KG i. L., Berlin	91	12,4

Kleinstbeteiligungen der Gewobag ID an Start-up-Unternehmen	Buchwert in T €	Beteiligung in %
Immomio GmbH, Hamburg	3.890	7,5
KUGU Home GmbH, Berlin	2.250	12,4
AIRTEAM Aerial Intelligence GmbH, Berlin	561	3,0

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

Mittelbare Beteiligungen der Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	3,1
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	1,6

Mittelbare Beteiligungen der Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	2,7
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	0,4

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

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.