



**Geschäfts- und
Nachhaltigkeitsbericht**

2025



Inhalt

Jahresbericht nach IFRS

Mehrjahreskennzahlen	3
Vorwort des Vorstands 2025	4
Organe der Gewobag	6
Bericht des Aufsichtsrats	7
Beteiligungsübersicht der Gewobag	10
Gleicher Lohn für gleiche Arbeit	11
Konzernabschluss nach IFRS	13
Konzernbilanz	14
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	15
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	16
Konzern-Kapitalflussrechnung	17
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	18
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025	19

Nachhaltigkeitsbericht 2025

Allgemeine Informationen	93
Umwelt	103
MieterInnen und Quartiere	111
MitarbeiterInnen	122
Governance	127
VSME-Index	133
Kennzahlenübersicht	135
Impressum	145

Mehrjahreskennzahlen

Wesentliche Finanzkennzahlen		2025	2024
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	13.243,1	12.766,9
Finanzverbindlichkeiten (inklusive Unternehmensanleihen)	Mio. €	5.550,6	5.301,9
Umsatzerlöse (HGB)	Mio. €	687,5	654,9
EBITDA (IFRS)	Mio. €	253,1	237,6
Jahresergebnis (HGB)	Mio. €	59,1	28,0
Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)	Mio. €	380,0	293,1
Aktivierete Modernisierungsmaßnahmen	Mio. €	68,5	64,4
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	128,5	119,8
Kennzahlen Mieteinheiten			
Ertragsbringende Mieteinheiten am 31.12 (Wohnen + Gewerbe)	Anzahl	78.766	77.761
Nettokaltmiete Wohnen (Konzerndurchschnitt)	€/m ²	7,01	6,71
Ist-Mieten-Multiplikator	x	26,5	27,4
Fair Value pro m ²	€/m ²	2.370	2.349
Weitere wesentliche Finanzkennzahlen			
Eigenkapitalquote (IFRS)	%	47,1	46,1
Zinsdeckungsgrad (IFRS)	x	3,7	3,2
Loan-to-Value Ratio (IFRS)	%	39,6	39,3

Vorwort des Vorstands 2025

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Partnerinnen und Partner,

2025 stand für die Gewobag ganz im Zeichen der konsequenten Umsetzung: Aus Konzepten wurden Projekte, aus Projekten wurde gelebter Alltag in unseren Quartieren. In einem Umfeld aus hohen Baukosten, strengen regulatorischen Vorgaben und ambitionierten Klimazielen haben wir investiert, gebaut und unsere Klimastrategie Schritt für Schritt in die Praxis übersetzt – vom Neubauquartier „Das Neue Gartenfeld“ bis zur innovativen Abwärmelösung am denkmalgeschützten Pallasäum. Gleichzeitig haben wir unseren KundInnen-service weiter ausgebaut, damit Unterstützung schneller und verlässlicher in den Quartieren ankommt. Wir steuern mit einer klaren Leitlinie: wirtschaftliche Stabilität sichern und gezielt in Bestand, Neubau und soziale Infrastruktur investieren. Dieser Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht zeigt, was wir erreicht haben – und was wir als Nächstes anpacken.

2025 haben wir auf Rekordniveau investiert – und damit wichtige Weichen für die nächsten Jahre gestellt. Rund 129 Mio. € flossen in die Instandhaltung. Weitere rund 69 Mio. € gingen in Modernisierung/Instandsetzung. Unsere Bauteams konnten über 1.000 neue Wohnungen fertigstellen. Hinter diesen Zahlen stehen zwei zentrale Ziele: die langfristige Sicherung der Wohnqualität durch nachhaltige Quartiers-

entwicklung und die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum in Berlin.

Im Neubau setzen wir weiter deutlich sichtbare Zeichen. Mit dem Neuen Gartenfeld entsteht in Spandau ein neues Stadtquartier: Im September 2025 haben sich Senat und Bezirk vor Ort ein Bild gemacht – inklusive Musterwohnung und ersten Einblicken in die künftigen Höfe. Solche Projekte zeigen, wie wir Stadt entwickeln: mit Tempo, Qualität und dem Blick auf das Ganze.

Mindestens genauso wichtig ist der Blick auf das, was schon steht: unseren umfangreichen Bestand von 76.000 Wohnungen. Viele unserer Gebäude brauchen kontinuierliche Investitionen – und an manchen Stellen umfangreiche Modernisierung. Beim Wohn!Aktiv-Haus Eiserfelder Ring, einem Angebot für ältere Menschen, verbinden wir energetische Verbesserungen mit barrierearmen Wohnungen, neuen Gemeinschaftsflächen und zusätzlichen Flächen durch Aufstockung. Für uns ist das typisch Gewobag: Wir modernisieren so, dass es im Alltag spürbar hilft – und Wohnen in unterschiedlichen Lebensphasen möglich bleibt.

Ein weiterer Schwerpunkt 2025 war der Klimaschutz. Wir haben unseren Klimapfad fest im operativen Geschäft verankert und mit dem Klimapakt einen klaren Rahmen geschaffen,



um Maßnahmen planbar umzusetzen. Unser Ziel bleibt der klimaneutrale Gebäudebestand bis 2045. Bis 2030 wollen wir die Treibhausgasemissionen um rund 67 % gegenüber 1990 senken. Bis 2035 rechnen wir mit einem Investitionsbedarf von rund 1,7 Mrd. € für Sanierungen und Modernisierungen. Wir setzen dafür auf energetische Modernisierung, die Umstellung der Wärmeversorgung und mehr erneuerbare Energien – von Wärmepumpen bis zu Fernwärmeanschlüssen. Dabei gilt für uns: Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und soziale Bezahlbarkeit müssen im Gleichgewicht bleiben.

Wie das in der Praxis gelingt, zeigen drei konkrete Partnerschaftsprojekte: Am Pallasseum, einem Wohnkomplex der 1970er-Jahre in Berlin-Schöneberg, nutzen wir Abwärme aus einem Rechenzentrum und bereiten sie per Wärmepumpe auf. Mit digitaler Heizungsoptimierung lassen sich unsere Anlagen effizienter steuern und Emissionen senken – ohne große Eingriffe am Gebäude. Und mit drohnen- und KI-gestützter Vermessung erfassen wir Gebäude schneller, um digitale Zwillinge zu erstellen. Das macht Bestandsanalysen und Modernisierungen planbarer, wovon auch unsere MieterInnen profitieren. Solche Lösungen geben uns Rückenwind – und sie zeigen, wie viel Potenzial in starken Partnerschaften und innovativer Technik steckt.

Im Mittelpunkt unseres unternehmerischen Handelns steht der Mensch. Und so haben wir auch 2025 intensiv an der Servicequalität für unsere Mieterinnen und Mieter gearbeitet. KundInnenorientierung ist für uns eine zentrale Steuerungsgröße. Diese zeigt sich beispielsweise in der besseren Erreichbarkeit vor Ort in unseren Quartierbüros. Auch unsere digitalen Services wurden in der Gewobag App optimiert. Auf sehr hohem Niveau engagieren wir uns weiterhin für die soziale Quartiersentwicklung – in enger Zusammenarbeit mit unserer Stiftung Berliner Leben. Ein besonderes Highlight war das große Quartiersfest in Spandau – inklusive neuem Fassadenkunstwerk. Daneben starteten wir Kooperationen zur Medien- und

Meinungsbildung für Kids und realisierten viele neue Spiel- und Begegnungsräume.

Ein wichtiger Meilenstein 2025 war der Start der HausWart Plus Servicegesellschaft, unserer neuen Tochter, die künftig alle Hauswartleistungen bündelt: Der operative Start erfolgte im Juli 2025, zunächst in Beständen mit rund 15.000 Wohnungen. Bis Juli 2026 rollen wir schrittweise auf rund 76.000 Wohnungen aus. Perspektivisch entsteht ein Team von rund 180 Mitarbeitenden – für mehr Präsenz vor Ort und schnellere Reaktionszeiten. Diese und weitere Maßnahmen zeigen Wirkung – die Richtung stimmt: Die Gesamtzufriedenheit unserer KundInnen ist von 65 Prozent auf 72 Prozent gestiegen.

Solche Veränderungen gelingen nur in einer Organisation, die mitlernt und wo Unternehmenskultur und Veränderungsbereitschaft verankert sind. In diesem Zusammenhang stärken wir Austausch und Entwicklung – etwa über neue Dialogformate, die Weiterbildungsangebote der Gewobag Akademie und unsere KI-Strategie. So teilen wir Wissen besser, treffen Entscheidungen fundierter und begleiten Veränderung verlässlich. Sehr positiv in Erinnerung ist uns die Abschlusspräsentation unserer 35 Nachwuchskräfte des ersten, zweijährig angelegten internen Talent-Programms. Mit einem so hochmotivierten und kreativen Team an unserer Seite blicken wir zuversichtlich in die Zukunft der Gewobag.

Unser Fazit für 2025 ist eindeutig: Wir haben große Investitionen gestemmt und wichtige Weichen für die kommenden Jahre gestellt. Trotz dynamischer Rahmenbedingungen sind wir wirtschaftlich stabil und investitionsfähig geblieben. Unsere Prioritäten bleiben klar: Qualität im Bestand sichern, Neubau vorantreiben, Klimaziele umsetzen und KundInnenzufriedenheit nachhaltig steigern.

Wir danken allen Kolleginnen und Kollegen für ihren Einsatz, ihre Ideen und ihre Energie. Unser Dank gilt auch unseren Partnerinnen und Partnern in Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft – und allen, die uns kritisch-konstruktiv begleiten. Wir schauen mit Zuversicht nach vorn. Denn Berlin braucht Tempo, Augenmaß und Mut. Genau daran arbeiten wir – Tag für Tag, Quartier für Quartier.

Auf geht's zur nächsten Etappe.

Malte Bädelt
Vorstandsmitglied

Markus Terboven
Vorstandsmitglied

Organe der Gewobag

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin im Geschäftsjahr 2025:

Wilfried Wendel

Vorsitzender

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

Stephan Machulik

Stellv. Vorsitzender

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

Arnt von Bodelschwingh

Diplom-Volkswirt und Geschäftsführer der RegioKontext GmbH, Berlin

Renate Hachtmann

Leiterin des Referats I B der Abteilung Vermögen und Beteiligungen der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin

Oda Scheibelhuber

Beamtin a. D., Rechtsanwältin, Berlin

Sven Böttcher

Arbeitnehmersvertreter
IT-Manager/Betriebsratsmitglied
der Gewobag Wohnungsbau-
Aktiengesellschaft Berlin

Heike Müller

Arbeitnehmersvertreterin
Abteilungsleitung Service Center /
Frauenvertretung und Betriebsratsmitglied
der Gewobag Wohnungsbau-
Aktiengesellschaft Berlin

Jean Lukoschat

Arbeitnehmersvertreter
Technischer Angestellter /
Betriebsratsmitglied der Gewobag
Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Astrid Plank

Mierratsvertreterin
Projektleiterin Stadtentwicklung,
Energetisches Sanierungsmanagement,
Berlin

Vorstand

Markus Terboven

Diplom-Kaufmann

Malte Bädelt

Diplom-Psychologe

Hauptversammlung



Bericht des Aufsichtsrats

für das Geschäftsjahr 2025

Die Gewobag hat im Jahr 2025 mit Rekordinvestitionen in Bestandsprojekte und Neubauten Maßstäbe gesetzt. Dabei ist neben dem Fokus auf bezahlbarem Wohnraum der ambitionierte Klimapfad wesentliche Grundlage der Investitionen. Die Kundenorientierung konnte durch den erfolgreichen Start der eigenen Hauswart-Gesellschaft sowie einer verbesserten Erreichbarkeit für die Mieterinnen und Mieter weiter gestärkt werden. Diese vom Vorstand gesteuerte Weiterentwicklung der Gewobag bezog alle Mitarbeitenden ein und wurde vom Aufsichtsrat aufmerksam begleitet.

Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm aufgrund von Gesetzen, Satzung, Berliner Corporate Governance Kodex („BCGK“) und Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat 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 Aufsichtsratsplenium mit der Umsatz-, Ergebnis- und Geschäftsentwicklung sowie der Finanz- und Liquiditätssituation 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, die Wirtschaftlichkeit und die aus seiner Sicht bestehenden Chancen und Risiken. Risikomanagement und Compliance, Geschäfte von besonderer Bedeutung für die Wirtschaftlichkeit oder Liquidität des Unternehmens sowie Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden umfassend erläutert. Dies schloss auch Berichte über Tochterunternehmen ein, soweit sie für die Gewobag von wesentlicher Bedeutung waren. 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 der Aufsichtsratsvorsitzende und weitere Mitglieder des Aufsichtsrats mit dem Vorstand in regelmäßigem vertrauensvollen Kontakt. Der Aufsichtsrat tagte teilweise ohne Anwesenheit des Vorstands, z. B. zur Beratung von Personal- und Vergütungsangelegenheiten.

Im Rahmen einer Bestandsrundfahrt am 24. September 2025 wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand und weiteren Führungskräften zu aktuellen Themen und Projekten der Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen informiert.

Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Im Jahr 2025 gab es keine personellen Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand.

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. Dazu tagten alle Ausschüsse jeweils viermal im Geschäftsjahr. Alle Ausschussmitglieder nahmen an allen Ausschusssitzungen teil. Der Aufsichtsrat wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse jeweils regelmäßig und umfassend über Inhalte und Ergebnisse der Ausschussberatungen unterrichtet. Die Sitzungsfrequenz und die Zeitbudgets der Ausschüsse entsprachen den Erfordernissen der jeweils zu behandelnden Themen.



Wilfried Wendel
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Bau- und Grundstücksausschuss (BGA)

Der Bau- und Grundstücksausschuss besteht aus fünf Mitgliedern. Er hat insbesondere Investitionsentscheidungen, wesentliche Abweichungen vom Bauprogramm des Wirtschaftsplanes, Belastungen von Grundstücken sowie die Bewertung des Immobilienbestandes vor Beratung und Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat geprüft. Dabei wurden in erster Linie die Planung und die Realisierung von Baumaßnahmen im Bestand und Neubaupraktiken zur Umsetzung der Wachstumsstrategie erörtert. Daneben wurden Maßnahmen zur Beschleunigung des Bauens im Bestand behandelt.

Mitglieder des Bau- und Grundstücksausschusses: Stephan Machulik (Vorsitz), Oda Scheibelhuber (stellvertretender Vorsitz), Jean Lukoschat, Astrid Plank, Wilfried Wendel.

Prüfungsausschuss (PRA)

Der Prüfungsausschuss hat vier Mitglieder. Ihm gehören MandatsträgerInnen mit Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung an. Zu den wesentlichen Aufgaben des PRA gehörten 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.

Mitglieder des Prüfungsausschusses: Arnt von Bodelschwingh (Vorsitz), Renate Hachtmann (stellvertretender Vorsitz), Sven Böttcher, Wilfried Wendel.

Personalausschuss (PEA)

Der Personalausschuss setzt sich aus vier Mitgliedern zusammen. Der PEA bereitet die Personalentscheidungen des Aufsichtsrats vor und gibt Beschlussempfehlungen ab. Er befasst sich insbesondere mit Vorstandsangelegenheiten, wie der Zielvereinbarung und -erreicherung, Prokurenerteilungen, auch in Tochtergesellschaften, sowie Geschäftsführungsbestellungen. Auch Geschäftsverteilungspläne und die Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und Vorstand werden im Ausschuss beraten.

Mitglieder des Personalausschusses: Wilfried Wendel (Vorsitz), Stephan Machulik (stellvertretender Vorsitz), Renate Hachtmann, Heike Müller.

Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats

Im Jahr 2025 erörterte der Aufsichtsrat in vier 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. An allen ordentlichen Aufsichtsratssitzungen haben sämtliche Mitglieder teilgenommen, dabei haben drei Mitglieder in zwei Sitzungen von der digitalen Teilnahmemöglichkeit Gebrauch gemacht. Eine Beschlussfassung des Aufsichtsrats zu einer zeitkritischen Personalangelegenheit erfolgte im Wege des Umlaufverfahrens. Als vom Mieterrat entsandter Gast nahm Brigitte Meyer an den Sitzungen des Aufsichtsrats mit dessen Zustimmung teil.

Schwerpunkte der **Sitzung des Aufsichtsrats am 9. April 2025** bildeten der Jahresabschluss 2024 der Gewobag und ihrer Tochtergesellschaften sowie der Konzernabschluss. Zu diesen Beratungen waren Vertreter der Abschlussprüfungsgesellschaft anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Abschlüssen. Daneben stimmte der Aufsichtsrat den Beschlussvorschlägen für die Hauptversammlung zu, so zum Jahresabschluss, zur vorgeschlagenen Ergebnisverwendung sowie zur Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand. Der Entsprechenserklärung des Vorstands zum BCGK wurde zugestimmt. Beraten wurde ebenfalls der Corporate-Governance-Jahresbericht 2024. Weiterhin beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit geplanten, laufenden und abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen. Dabei wurden unter anderem die Bestandsprojekte Buckower Höfe sowie Wassertrstraße/Bergfriedstraße erörtert. Außerdem wurden die Zielerreichungen der Vorstände für das Geschäftsjahr 2024 sowie vorlagepflichtige Personalangelegenheiten beraten. Der Sponsoring- und Spendenbericht 2024 und der Bericht über die Gründung der Hauswart-Gesellschaft waren weitere Themen dieser Sitzung. Darüber hinaus wurde der Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2024 verabschiedet.

Aufsichtsrat und Vorstand erörterten in der **Sondersitzung zur strategischen Planung am 25. Mai 2025** intensiv die Geschäftsfeldentwicklung, Innovationen in der Organisationsentwicklung sowie das soziale Engagement der Gewobag.

In der **Sitzung des Aufsichtsrats am 2. Juli 2025** befasste sich das Gremium mit dem Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung im ersten Quartal 2025, dem Thema der Erlösschmälerungen und der Evaluation der Gewobag ID sowie der Bestellung des Abschlussprüfers für 2025. Daneben erfolgten Erörterungen und Beschlussfassungen zu spezifischen Neubau- und Bestandsinvestitionen sowie zu Personal- und Vorstandsangelegenheiten. Daneben wurde der Wohnungsvergabeprozess vorgestellt und diskutiert sowie die Verlängerung einer Sponsoringpartnerschaft besprochen.

Der Aufsichtsrat ging in seiner **Sitzung am 22. September 2025** insbesondere auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag und ihrer Konzerngesellschaften im zweiten Quartal sowie den Finanzierungs- und den Fondsbericht ein. Daneben beriet das Gremium im Hinblick auf die Wahl des Abschlussprüfers ab dem Geschäftsjahr 2026 sowie über den Stand der Neubau- und Bestandsinvestitionen. Es wurden Vorstands- und Personalangelegenheiten diskutiert, darunter auch Entscheidungen zu Geschäftsführungen von Tochtergesellschaften. Intensiv wurde das Thema Betriebskosten erörtert.

In seiner **Sitzung am 3. Dezember 2025** beriet der Aufsichtsrat zu geplanten, laufenden bzw. abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen und folgte den Beschlussempfehlungen des Bau- und Grundstücksausschusses

zu einzelnen Bestandsinvestitionen. Daneben nahm der Aufsichtsrat den Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung im dritten Quartal zur Kenntnis. Es wurde die Wirtschaftsplanung 2026 beschlossen sowie die Planung 2027 bis 2036 erörtert und zur Kenntnis genommen. Der Finanzierungsbericht sowie spezifische europäische Investitionsfinanzierungen wurden besprochen. Weitere Themen der Sitzung waren die Zielvereinbarungen des Vorstands und der GeschäftsführerInnen für das Geschäftsjahr 2026. Die VertreterInnen des Mieterrats haben in dieser Sitzung des Aufsichtsrats turnusmäßig über die Schwerpunkte der Arbeit ihres Gremiums im letzten Jahr berichtet. Der Vorstand stellte ferner die Ergebnisse der Kundenzufriedenheitsanalyse und die sich hieraus abgeleiteten Handlungsbedarfe vor.

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 anderem 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 2025 wurden keine wesentlichen Interessenkonflikte bei Mitgliedern von Vorstand und Aufsichtsrat bekannt. Der vom Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin für das Berichtsjahr 2025 abgegebenen Entsprechenserklärung zum BCGK hat der Aufsichtsrat am 28. April 2026 zugestimmt.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2025

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin zum 31. Dezember 2025 und der Konzernabschluss nebst gemeinsamem Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die Hauptversammlung am 2. Juli 2025 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfenden PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahres- und der Konzernabschluss, der gemeinsame Lagebericht sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfenden wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfende hat an der Sitzung des Prüfungsausschusses am 15. April 2026 und an der Bilanzaufsichtsratssitzung am 28. April 2026 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung, insbesondere hinsichtlich der diesjährigen Prüfungsschwerpunkte / Key Audit Matters und Management Letter / Points Forward berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des gemeinsamen Lageberichts hat der Prüfungsausschuss nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat 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 Konzernabschluss, den gemeinsamen Lagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es ergaben sich keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat hat daraufhin den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gewobag zum 31. Dezember 2025 sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 gebilligt. Der Jahresabschluss wurde damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin weist einen Jahresüberschuss von rund 62,6 Mio. € aus. Der Vorstand hat vorgeschlagen, den Jahresüberschuss gemeinsam mit dem Gewinnvortrag von rund 122,4 Mio. € auf neue Rechnung vorzutragen. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Der ordentlichen Hauptversammlung 2026 wird daher eine Beschlussfassung über den Vortrag des Bilanzgewinns von rund 185,0 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, 28. April 2026

Wilfried Wendel

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Beteiligungsübersicht der Gewobag

zum 31. Dezember 2025

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
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG, Berlin	95,4
Gewobag RS GmbH & Co. KG, Berlin	94,9
Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin	94,7
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	90,1
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	81,9
Plata Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Platanenallee 32 KG, Berlin	71,4

¹ Weitere 5,77 Prozent der Anteile werden von der Gewobag EB und der Gewobag VB gehalten.

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.), Berlin	70,1
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin ²	40,0
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Berlin ²	40,0
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin ³	8,9

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	99,9
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR, Berlin	99,3
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG, Berlin	98,5
Pallasseum Wohnbauten KG, Berlin	93,8
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	90,0

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

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

Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 1					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
mini/stud	17,33	11	69 %	5	31 %	0	
Azubiverg.	7,31	6	67 %	3	33 %	0	
II	17,47		0 %	1	100 %	0	
IV	23,78		0 %	1	100 %	0	
V	27,63	2	67 %	1	33 %	0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	29	42 %	40	58 %	0	

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 2					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Azubiverg.	8,00	9	90 %	1	10 %	0	
III	20,69	9	82 %	2	18 %	0	
IIIA	22,23	2	50 %	2	50 %	0	
IV	25,50	3	100 %		0 %	0	
IVA	26,56	2	67 %	1	33 %	0	
V	29,94	3	60 %	2	40 %	0	
VI	34,47	1	100 %		0 %	0	

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 3					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Azubiverg.	8,69	5	56 %	4	44 %	0	
II	20,84	1	100 %		0 %	0	
III	21,72		0 %	1	100 %	0	
IIIA	23,61	8	89 %	1	11 %	0	
IV	26,78	4	80 %	1	20 %	0	
IVA	28,36	3	60 %	2	40 %	0	
V	32,13	55	53 %	49	47 %	0	
VA	34,77	20	56 %	16	44 %	0	
VI	37,41	20	63 %	12	38 %	0	

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 4					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
III	23,56	16	70 %	7	30 %	0	
IIIA	24,25		0 %	4	100 %	0	
IV	28,66	109	82 %	24	18 %	0	
IVA	30,39	30	63 %	18	38 %	0	

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 5					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
IIIA	25,17	3	43 %	4	57 %	0	

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 6					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
IIIA	26,11	21	26 %	21	26 %	0	

Übersicht 1. B	Anteil Frauen	Anteil Männer	Anteil Divers
Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns pro Geschlecht (kumuliert über alle Entgeltgruppen und Erfahrungsstufen) ohne AT, Mini/stud., Azubi	29,09 €	29,97 €	–

2. 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	36 %	7	64 %	0	0
3	10	32 %	21	68 %	0	0
....						
n						

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Inhalt

- Konzernbilanz
- Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- Konzern-Kapitalflussrechnung
- Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2025

Aktiva

Angaben in T €	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	13.243.052	12.766.859
Sachanlagen	D.2	108.050	123.578
Immaterielle Vermögenswerte	D.3	1.170	1.003
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	D.4	24.870	25.010
Anteile an assoziierten Unternehmen	D.5	898	907
Derivative Finanzinstrumente	D.6	422.214	418.362
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	D.7	295.152	276.377
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.8	10.820	10.742
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	D.10	2.996	325
Langfristige Vermögenswerte		14.109.221	13.623.163
Sonstige Vorräte	D.9	278	269
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	D.7	152.573	158.864
Forderungen aus Ertragsteuern		6.691	4.566
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.8	1.300	200
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	D.10	11.383	9.014
Flüssige Mittel	D.11	163.267	147.544
Kurzfristige Vermögenswerte		335.492	320.456
Summe Aktiva		14.444.713	13.943.620

Passiva

Angaben in T €	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
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	82.546
Gewinnrücklagen	D.12	6.434.620	6.059.747
Nicht beherrschende Anteile	D.13	207.350	197.466
Eigenkapital		6.806.181	6.421.425
Finanzverbindlichkeiten	D.14	4.660.204	4.392.481
Unternehmensanleihen	D.15	497.933	496.545
Verbindlichkeiten aus Leasing	D.16	87.344	103.811
Pensionsrückstellungen	D.17	20.624	22.891
Sonstige Rückstellungen	D.18	1.550	1.367
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	D.19	28.539	30.585
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	D.22	253.347	135.901
Passive latente Steuern	D.20	1.554.349	1.766.568
Langfristige Schulden		7.103.890	6.950.149
Finanzverbindlichkeiten	D.14	392.131	412.500
Unternehmensanleihen	D.15	325	325
Verbindlichkeiten aus Leasing	D.16	4.379	5.267
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	D.19	81.251	94.422
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	D.21	13.087	12.630
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	D.22	43.468	46.901
Kurzfristige Schulden		534.642	572.046
Summe Passiva		14.444.713	13.943.620

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

Angaben in T €	Anhang	2025	2024
Erlöse aus Vermietung	E.1/3	435.869	415.282
Erlöse aus Betriebskosten	E.1/3	222.758	218.891
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		658.627	634.172
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	E.2/3	22.076	13.049
Sonstige Erlöse	E.2/3	5.397	5.710
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		27.473	18.758
Summe Erlöse		686.100	652.931
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	E.4	0	9.402
Veränderung des Bestands an Vorräten für die Immobilienbewirtschaftung		-2.271	-14.262
Aktivierete Eigenleistungen	E.5	4.561	4.686
Materialaufwand	E.6	-373.790	-358.604
Personalaufwand	E.7	-59.433	-56.889
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	E.8	-4.419	-3.097
Sonstige betriebliche Erträge	E.9	33.604	34.160
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.10	-37.578	-30.851
Sonstige Steuern	E.11	6.281	127
Zwischenergebnis [EBITDA]		253.057	237.604

Angaben in T €	Anhang	2025	2024
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.12	-1.801	-5.917
Abschreibungen	D.2/3/16	-12.130	-11.897
Ergebnis vor Steuern und Zinsen [EBIT]		239.127	219.790
Finanzerträge	E.13	5.016	796
Finanzaufwendungen	E.14	-78.844	-82.537
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen	E.15	1.298	6.808
Ergebnis aus Ausleihungen und sonstigen Beteiligungen	E.16	11.515	7.531
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	E.17	3.852	-73.075
Ergebnis vor Steuern [EBT]		181.964	79.312
Ertragsteuern	E.18	208.576	-30.294
Konzernergebnis		390.540	49.018
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		374.131	53.632
Nicht beherrschende Anteile		16.409	-4.614

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

Angaben in T €	Anhang	2025	2024
Konzernergebnis		390.540	49.018
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	1.062	-892
Steuerlatenzen	D.20	-320	269
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		741	-623
Konzerngesamtergebnis		391.281	48.395
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		374.873	53.009
Nicht beherrschende Anteile		16.409	-4.614

Konzern-Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

Angaben in T €	Anhang	2025	2024
Konzernergebnis		390.540	49.018
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	D.2/3/16	12.130	11.897
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.12	1.801	5.917
Veränderung der Rückstellungen	D.17/18	-2.084	-1.386
Gewinn aus dem Abgang von Immobilien	E.4	0	-9.383
Finanzaufwendungen/Finanzerträge	E.13/14	73.828	81.741
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen	E.15	-1.298	-6.808
Ergebnis aus Ausleihungen und sonstigen Beteiligungen	E.16	-11.515	-7.531
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	E.17	-3.852	73.075
Ertragsteuern	E.18	-208.576	30.294
Ertragsteuerzahlungen		-3.507	-4.673
Veränderungen der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-26.400	-21.162
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-23.094	-21.868
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		197.972	179.131

Angaben in T €	Anhang	2025	2024
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		-919	-680
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen		-469.194	-361.235
Auszahlungen für Investitionen in Beteiligungsunternehmen		-8.917	-5.186
Einzahlungen aus der Übernahme von flüssigen Mitteln konsolidierter Unternehmen		0	5.264
Einzahlungen aus Abgängen von Immobilien und Sachanlagen		0	10.253
Einzahlungen aus erhaltenen Beteiligungserträgen	E.16	1.780	74
Einzahlungen aus dem Abgang von sonstigen Finanzanlagen		503	356
Erhaltene Zinsen aus Ausleihungen	E.16	11.410	6.173
Erhaltene sonstige Zinsen		1.341	796
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-463.996	-344.185
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen		-1.334.641	-975.567
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		1.714.293	1.259.242
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	D.16	-4.802	-5.098
Gezahlte Zinsen		-89.903	-90.906
Ausgleichszahlungen/Garantiedividenden an nicht beherrschende Anteilseigner		-3.200	-1.754
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen des Gesellschafters Land Berlin		0	16.900
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		281.747	202.816
Veränderung des Finanzmittelfonds		15.723	37.762
Zahlungsmittel zum Periodenanfang	F.	147.544	109.782
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		15.723	37.762
Zahlungsmittel zum Periodenende	F.	163.267	147.544

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

zum 31. Dezember 2025

Angaben in T €	Sonstiges Ergebnis								
	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage	Cashflow-Hedge-Rücklage	Anteil am sonstigen Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	Gewinnrücklagen	Eigenkapital des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
Eigenkapital zum 1.01.2024	84.458	-2.793	65.646	0	0	6.006.738	6.154.050	172.290	6.326.340
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	53.632	53.632	-4.614	49.018
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	-623	-623	0	-623
Gesamtergebnis	0	0	0	0	0	53.009	53.009	-4.614	48.395
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	0	0	16.900	0	0	0	16.900	0	16.900
Effekt aus der Erstkonsolidierung von Immobilienprojektgesellschaften	0	0	0	0	0	0	0	25.134	25.134
Umgliederung anteiliges Jahresergebnis von Fremdgesellschaftern an Personengesellschaften	0	0	0	0	0	0	0	4.743	4.743
Sonstige Änderungen	0	0	0	0	0	0	0	-88	-88
Eigenkapital zum 31.12.2024	84.458	-2.793	82.546	0	0	6.059.747	6.223.959	197.466	6.421.425
Eigenkapital zum 1.01.2025	84.458	-2.793	82.546	0	0	6.059.747	6.223.959	197.465	6.421.425
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	374.131	374.131	16.409	390.540
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	741	741	0	741
Gesamtergebnis	0	0	0	0	0	374.873	374.873	16.409	391.281
Garantiedividende	0	0	0	0	0	0	0	-6.525	-6.525
Eigenkapital zum 31.12.2025	84.458	-2.793	82.546	0	0	6.434.620	6.598.832	207.350	6.806.181

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

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
- > Anlage 1 zum Konzernanhang

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 101.000 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 5. März 2026 wurde ein Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 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 8. April 2026. 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 2025 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	Veröffentlichung IASB	Datum des Endorsements	Anzuwenden bei Geschäfts-jahresbeginn ab	Geänderte Paragraphen, insbesondere in Bezug auf Anhangangaben	Auswirkungen auf den Gewobag-Konzernabschluss
Änderungen an IAS 21: Mangel an Umtauschbarkeit	Aug. 23	Nov. 24	1.01.2025	Anpassung von IAS 21.8 und IAS 21.26 und Appendix B und IFRS 1.31C und Appendix D27 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	Keine Auswirkungen

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 IFRS 9 und IFRS 7: Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	Mai 24	Mai 25	1.01.2026	Änderungen an IFRS 7.11A und .11B, Hinzufügung von IFRS 7.20B–20D, IFRS 7.44LL und .44MM, IFRS 7.IG11A–B	Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet.
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7: Verträge über naturabhängige Stromversorgung	Dez. 24	Jun. 25	1.01.2026	Hinzufügung von IFRS 7.30A, .30A(a), .30A(b), .30A(c), IFRS 7.30B, IFRS 7.30C	Keine Auswirkungen
Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Band 11	Jul. 24	Jul. 25	1.01.2026	Änderungen an IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 und IAS 7	Keine Auswirkungen
IFRS 18: Darstellung und Angaben im Abschluss	Apr. 24	Feb. 26	1.01.2027	IFRS 18 ersetzt IAS 1, auf die Wiedergabe aller Neuerungen wird an dieser Stelle verzichtet	Es werden wesentliche Auswirkungen, insbesondere auf die Darstellung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, erwartet (siehe weitere Ausführungen unterhalb dieser Tabelle).
IFRS 19: Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben sowie Amendments zu IFRS 19	Mai 24	Noch offen	1.01.2027	Der Anwendungsbereich von IFRS 19 umfasst Unternehmen, die keiner eigenen öffentlichen Rechenschaftspflicht unterliegen und dessen oberstes oder zwischengeschaltetes 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.	Keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 21 – Umrechnung in eine hochinflationäre Darstellungswährung	Nov. 25	Noch offen	1.01.2027	Hinzufügung von IAS 21.53A, IAS 21.53B, IAS 21.54A, Änderungen an IAS 21.55, Änderungen an IFRS 19	Keine Auswirkungen

Im April 2024 hat der IASB den neuen Rechnungslegungsstandard IFRS 18 „Presentation and Disclosure in Financial Statements“ verabschiedet. Die Übernahme in europäisches Recht erfolgte mit der Veröffentlichung im EU-Amtsblatt am 16. Februar 2026. Mit Inkrafttreten von IFRS 18 wird der bisher geltende Standard IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ abgelöst. Die neuen Regelungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2027 beginnen, verpflichtend und retrospektiv anzuwenden.

IFRS 18 bringt weitreichende Änderungen für die Darstellung des Abschlusses mit sich. Zentrale Neuerung ist die verpflichtende Einführung zusätzlicher Zwischensummen in der Gewinn- und Verlustrechnung. Darüber hinaus enthält der Standard detaillierte Vorgaben zur Gliederung sowie zur Aggregation und Disaggregation von Aufwendungen und Erträgen. Bestehende Wahlrechte bei der Zuordnung von Zahlungsströmen in der Kapitalflussrechnung entfallen. Zudem werden die Angabepflichten für unternehmensspezifische Leistungskennzahlen (Management-defined Performance Measures – MPMs) deutlich ausgeweitet und um umfassende Überleitungs-darstellungen ergänzt. Ziel dieser Neuregelungen ist eine höhere Transparenz und eine verbesserte Vergleichbarkeit der Finanzberichterstattung.

Die künftig verpflichtende Struktur der Gewinn- und Verlustrechnung unterscheidet die Kategorien „Operatives Ergebnis“, „Ergebnis aus Investitionstätigkeit“, „Ergebnis aus Finanzierungstätigkeit“ sowie „Ertragsteuern“ und – sofern einschlägig – „Aufgegebene Geschäftsbereiche“. Während IFRS 18 eindeutig festlegt, welche Erträge und Aufwendungen den Bereichen Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind, wird das operative Ergebnis nach dem Prinzip des Ausschlusses bestimmt. Es umfasst somit alle Posten, die keiner der übrigen Kategorien zugewiesen werden.

Mit der erstmaligen Anwendung von IFRS 18 ergeben sich für die Gewobag wesentliche Anpassungen in der Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung. Umsatzerlöse und sonstige Erträge aus der operativen Geschäftstätigkeit werden künftig innerhalb des operativen Ergebnisses in einer eigenen Zwischensumme zusammengeführt. Ergebnisse aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen sowie Zinserträge aus liquiden Mitteln werden dem Ergebnis aus Investitionstätigkeit zugeordnet.

Sämtliche Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Unternehmensfinanzierung werden dem Finanzierungsergebnis zugewiesen.

Nach der Definition von IFRS 18 liegen MPMs vor, wenn es sich um vom Management verwendete Zwischensummen aus Erträgen und Aufwendungen handelt, die in der externen Finanzkommunikation genutzt werden und die Sichtweise des Managements auf die Unternehmensleistung der Berichtsperiode widerspiegeln. Vor diesem Hintergrund werden die bestehenden Leistungskennzahlen derzeit überprüft.

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 Kapitalisierungssätze. 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.
- Die Bewertung der Call-Optionen (Kaufoptionen) der Gewobag zum Erwerb von zusätzlichen Anteilen an Projektgesellschaften erfolgt auf Basis diverser Parameter, wie Verkaufspreisen der Wohnflächen, der Jahresmiete, der Verkaufspreise der Parkplätze, Zahlungen, die bereits im Rahmen des Projekts geleistet wurden, die Baukosten sowie einzelnen Bilanzposten der IFRS-Einzelabschlüsse der Projektgesellschaften. Diese Bewertungsparameter betreffen zukünftige Erwartungen und unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven wie negativen Wertentwicklungen führen können.

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 2025 haben sich die keine Änderungen beim Konsolidierungskreis der Gewobag ergeben.

Zum 31. Dezember 2025 wurden damit insgesamt 32 (inklusive der Konzernmuttergesellschaft Gewobag AG; Vorjahr: 32) 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.

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 Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar 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 Bewertungsstichtag ebenfalls berücksichtigen würden. Im vorliegenden Konzernabschluss wird der beizulegende Zeitwert für die Bewertung und/oder die Angabepflichten grundsätzlich auf dieser Grundlage ermittelt.

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

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

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

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

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

Weitere Informationen zu den Annahmen bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte sind 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 Bauzeitzinsen 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 Gesamtwert 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 4,50 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 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 AfA-Tabellen dienen dabei lediglich als Orientierung. Auf dieser Grundlage erfolgt eine Bestimmung der spezifischen Nutzungsdauer der jeweiligen Vermögenswerte. Die Abschreibungsdauer beträgt für Vermögenswerte der Klasse Betriebs- und Geschäftsausstattung drei bis 15 Jahre und für Vermögenswerte der Klasse technische Anlagen und Maschinen fünf bis 20 Jahre. Die Abschreibungsdauer von Nutzungsrechten an Vermögenswerten bemisst sich nach der vertraglich vereinbarten Laufzeit des jeweiligen Leasingvertrags (siehe Ausführungen im Kapitel D.16 Leasingverhältnisse).

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 an 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 Anteilswerb 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 Anteilswerb 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 Anteilswerb 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 9.5.2.1 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.

Bauzeitinsen für grundpfandrechtlich besicherte Darlehen können direkt einem Bauvorhaben zugeordnet werden. In der Bauphase werden diese Zinsaufwendungen als Teil der Herstellungskosten aktiviert. Darüber hinaus werden Zinsaufwendungen aus Unternehmensfinanzierungen aktiviert, die nicht direkt einem Bauvorhaben zugeordnet werden können. Die Aktivierung dieser Fremdkapitalzinsen betrifft ausschließlich Zinsaufwendungen aus der Grundstücksfinanzierung der Projektentwicklungsgesellschaften, die sich noch in der Entwicklung oder in der Bauphase befinden.

Die Aktivierung der Fremdkapitalzinsen als Bestandteil der 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 Grundstücke einer Projektgesellschaft, welche sich noch in der Projektentwicklungs- oder Bauphase befindet, multipliziert mit dem gewichteten unternehmensweiten Durchschnittszinssatz, 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 Cash-Inflows, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind; dann erfolgt der Vergleich auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit.

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

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

10. Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

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

Den Kernbestand an Forderungen stellen die Forderungen aus Vermietung dar, die in der Regel kurzfristiger Natur sind und demzufolge keine wesentliche Zinskomponente enthalten. 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 berechnete aktive und ehem. 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. Erlösrealisierung

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.

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. Die Gewobag übt die Kontrolle über die eingekauften sowie gegenüber der Mieterin bzw. dem Mieter abzurechnenden Betriebskosten-Dienstleistungen aus, bevor diese an den Kunden oder die Kundin übertragen werden. 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).

20.1 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Gewobag erwirtschaftet Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Bestandsimmobilien. Mieterlöse von Immobilien fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 16 Leasing und stellen keine Kundenverträge im Sinne von IFRS 15 dar.

20.1.1 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)

Umsatzerlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien, bei denen die Miet- und Leasingzahlungen als Operating-Leasing klassifiziert werden, werden linear über die jeweilige Mietvertragslaufzeit erfasst. Mietvergünstigungen werden ertragsmindernd über die Laufzeit des Miet- bzw. Leasingvertrags berücksichtigt.

20.1.2 Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)

Bei den Betriebskostenarten Grundsteuer sowie Gebäude- und Haftpflichtversicherung, bei denen dem Mieter definitionsgemäß keine eigenständige Gegenleistung zukommt, erfolgt eine Aufteilung der Erlöse, die in den Anwendungsbereich von IFRS 15 bzw. IFRS 16 fallen. Der Anteil der Betriebskostenerlöse, der IFRS 15 und 16 zuzuordnen ist, wird auf Basis gewichteter Einzelveräußerungspreise ermittelt. Der jeweilige Anteil wird dann innerhalb der Erlöse aus Betriebskosten nach IFRS 15 bzw. Erlöse aus Betriebskosten nach IFRS 16 ausgewiesen.

20.1.3 Erlöse aus Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten (IFRS 15)

Darüber hinaus erwirtschaftet die Gewobag Umsatzerlöse aus Zahlungen für Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten (IFRS 15), sofern die entsprechenden Leistungen bereits erbracht worden sind. Der Ausweis erfolgt brutto (Prinzipalstellung).

Die Umsatzerlöse aus Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten werden auf Basis der erbrachten Leistungen erfasst und entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Die korrespondierenden Vorauszahlungen sind jeweils zu Beginn des laufenden Monats fällig. Die Erlöserfassung erfolgt zeitraumbezogen über den jeweiligen Monat.

20.2 Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (IFRS 15)

Die Gewobag ED erzielt als hauseigene Energietochter zeitraumbezogenen Erlöse aus der Erbringung von Energiedienstleistungen und Erlöse aus der Verpachtung von Multimedia-netzkabeln an Dritte. Der Transaktionspreis sowie dessen Fälligkeit richten sich nach den vereinbarten Vertragsmodalitäten.

20.3 Sonstige Erlöse

Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand, die mit dem Bilanzierungsstandard IAS 20 Bilanzierung und Darstellung von Zuwendungen der öffentlichen Hand geregelt werden. Zuwendungen der öffentlichen Hand werden unter anderem in Form von Tilgungszuschüssen zur Förderung des Sozialen Wohnungsbaus gewährt. Hiermit verbunden sind Mietpreisbindungen.

Aufwendungszuschüsse, die in Form von Mietzuschüssen gewährt werden, werden korrespondierend zu der Realisierung geringerer Mieterträge erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter den sonstigen Erlösen unter der Position „Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung“.

20.4 Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden zeitraumbezogen erfasst, sobald der Erwerber die Kontrolle über die veräußerten Immobilien erlangt hat. Die Erlöse entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis.

Der Ausweis der in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallenden Vertragsvermögenswerte (Contract Assets) erfolgt saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen unter den sonstigen Vermögenswerten.

Vertragssalden, die voraussichtlich kürzer als ein Jahr bestehen, werden nicht um den Zeitwert des Geldes angepasst.

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 ratierten Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens innerhalb der Finanzaufwendungen ausgewiesen (Nettoaussweis).

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 Verlustvträge 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 €	31.12.2025	31.12.2024
Periodenbeginn	12.766.859	12.341.435
Neubewertung von Nutzungsrechten (IFRS 16)	-975	1.640
Zukäufe und Neubauten	403.463	363.632
Aktivierete umfassende Modernisierungsmaßnahmen	75.506	66.896
Abgänge durch Verkäufe	-	-828
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.801	-5.917
Periodenende	13.243.052	12.766.859

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Rahmen von Operating-Leasing-Verhältnissen mit monatlich zu zahlenden Mieten an MieterInnen vermietet. Leasingträge 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 2025 wurden keine neuen Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsgrundstücken – die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen – angesetzt. Der Abgang im Geschäftsjahr 2025 resultiert aus der Neubewertung bereits bestehender Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken. Der beizulegende Zeitwert der Nutzungsrechte beträgt zum Bilanzstichtag 24.335 T € (Vorjahr: 25.310 T €; siehe Abschnitt D.16 Leasingverhältnisse).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind teilweise zur Besicherung von Darlehen mit einem Buchwert von 2.293 Mio. € (Vorjahr: 1.833 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 435,9 Mio. € (Vorjahr: 415,3 Mio. €). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen 139,5 Mio. € (Vorjahr: 129,1 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 2026 voraussichtlich Leasingzahlungen von 460,1 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	31.12.2025	31.12.2024
Erlösseite		
Mieterhöhungen im frei finanzierten Bereich (nicht öffentlich geförderter Wohnungsbau), soweit Ist-Miete unter Zielmiete	Jahr 1–3: bis zu 4,77 %, ab Jahr 4: 6,27 %	Jahr 1: bis zu 15 %, Jahr 2–4: 4,77 %, ab Jahr 5: 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	6,05 €/m ² bis 11,89 €/m ²	5,90 €/m ² bis 11,61 €/m ²
Periodische Instandsetzung	7,55 €/m ² bis 14,90 €/m ²	7,37 €/m ² bis 14,54 €/m ²
Aufschlag Instandsetzung bei ewiger Rente	50,00 %	50,00 %
Verwaltungskosten	321,25 €/Einheit bis 371,25 €/Einheit	312,47 €/Einheit bis 362,47 €/Einheit
Instandhaltung Garagen/Stellplätze	111,90 €/Einheit	109,25 €/Einheit
Kostenentwicklung (Inflationszuwachs)	1,80 %	1,80 %
Diskontierungszins	4,50 % bis 7,00 %	4,40 % bis 6,50 %
Kapitalisierungszins	2,50 % bis 6,60 %	2,40 % bis 6,20 %
Multiplikator Vertragsmiete	26,5	27,4

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

	31.12.2025		31.12.2024	
Zinsänderung nur Diskontierung	0,50 %	–0,50 %	0,50 %	–0,50 %
Fair-Value-Änderung in Mio. €	–493	518	–462	536
in %	–4,1	4,3	–3,8	4,4

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

	31.12.2025		31.12.2024	
Zinsänderung nur Diskontierung	0,50 %	–0,50 %	0,50 %	–0,50 %
Fair-Value-Änderung in Mio. €	–1.150	1.483	–1.144	1.492
in %	–9,6	12,4	–9,4	12,3

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

	31.12.2025		31.12.2024	
Zinsänderung nur Diskontierung	5,00 %	–5,00 %	5,00 %	–5,00 %
Fair-Value-Änderung in Mio. €	397	–405	404	–413
in %	3,3	–3,4	3,3	–3,4

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, 66 Gewerbeeinheiten, 2.820 Stellplätzen und 113 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 2025 auf 845.635 T € (Vorjahr: 821.190 T €). Diese beinhaltet einen Anteil in Höhe von 14.605 T € (Vorjahr: 15.010 T €) für ein mögliches Nachverdichtungspotenzial.

Wesentliche Bewertungsparameter sind:

Parameter	31.12.2025	31.12.2024
Laufende Instandhaltung	12,00 €/m ² bis 13,50 €/m ²	12,00 €/m ² bis 13,50 €/m ²
Periodische Instandsetzung	19,04 €/m ²	19,04 €/m ²
Verwaltungskosten	275 €/Einheit bis 300 €/Einheit	275 €/Einheit bis 300 €/Einheit
Instandhaltung Garagen/Stellplätze	88,25 €/Einheit bzw. 37,75 €/Einheit	88,25 €/Einheit bzw. 37,75 €/Einheit
Kostenentwicklung (Inflationszuwachs)	1,90 %, 2,00 % (ab Jahr 2),	2,30 %, 2,05 % (ab Jahr 2), 2,00 % (ab Jahr 3)
Diskontierungszins	4,45 % bis 5,40 %	4,35 % bis 5,30 %
Kapitalisierungszins	2,45 % bis 3,40 %	2,35 % bis 3,30 %

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

	31.12.2025		31.12.2024	
Zinsänderung nur Diskontierung	0,50 %	-0,50 %	0,50 %	-0,50 %
Fair-Value-Änderung in Mio. €	-34,5	36,5	-34,0	35,5
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:

	31.12.2025		31.12.2024	
Zinsänderung nur Diskontierung	0,50 %	-0,50 %	0,50 %	-0,50 %
Fair-Value-Änderung in Mio. €	-87,9	121,4	-89,6	124,8
in %	-10,6	14,6	-11,1	15,5

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

	31.12.2025		31.12.2024	
Zinsänderung nur Diskontierung	5,00 %	-5,00 %	5,00 %	-5,00 %
Fair-Value-Änderung in Mio. €	24,5	-22,3	24,8	-24,4
in %	3,0	-2,7	3,1	-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. Im aktuellen Wirtschaftsplan sind umfassende Mittel zur energetischen Modernisierung der Bestände und Dekarbonisierung der Energieversorgung vorgesehen. Um die Klimaziele bis 2045 zu erreichen, müssen die Investitionen jedoch über den aktuellen Planungszeitraum hinaus fortgesetzt und intensiviert werden.

Die Gewobag nutzt gezielt die beiden Wirkungshebel der energetischen Modernisierung und der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung, begleitet durch die Förderung eines nachhaltigen Nutzungsverhaltens der BewohnerInnen. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen beantragte die Gewobag unter anderem Gelder im Rahmen des Klimapaktes beim Berliner Senat. 2025 markierte den Auftakt zur energetischen Quartiersentwicklung, mit einem Fokus auf den Planungsvorbereitungen für vier Schwerpunktquartiere. Dabei betrachten wir Gebäude im Kontext des gesamten Quartiers, einschließlich Außenanlagen und Mobilitätskonzepten sowie Nachverdichtungspotenzialen, während der Fokus weiterhin auf der energetischen Sanierung liegt.

Für das Jahr 2026 planen wir, die Anzahl der Fernwärmeanschlüsse zu erweitern, effiziente Wärmepumpen zu installieren und uns intensiv mit der Versorgung von Biomethan in ausgewählten Beständen auseinanderzusetzen. Um eine nachhaltige und zukunftssichere Energieversorgung in unseren Quartieren sicherzustellen, fokussieren wir uns auf den fortlaufenden Ausbau unserer Photovoltaikanlagen und Ladeinfrastruktur.

Ein Verfehlen der Klimaziele bis 2045 hätte Umwelt- und Compliance-Schäden zur Folge. Zudem drohen Reputationsschäden durch schlechte ESG-Ratings im Vergleich zum Wettbewerb.

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 2025 wurden Aufwendungen für die Asbestsanierung von 7,2 Mio. € (Vorjahr: 6,6 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 Rückba uverpflichtung besteht. Die Sachanlagen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Entwicklung in T €	31.12.2025			
	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte (IFRS 16)	Summe
Anschaffungskosten Periodenbeginn	42.548	28.031	109.820	180.400
Zugänge	6.719	1.303	948	8.970
Abgänge	-21	-1.050	-17.817	-18.888
Umbuchungen	0	74	-	74
Anschaffungskosten Periodenende	49.246	28.358	92.951	170.556
Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn	-10.914	-15.255	-30.652	-56.822
Zugänge	-3.727	-2.765	-4.893	-11.385
Abgänge	13	1.040	4.648	5.700
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	-14.629	-16.980	-30.897	-62.506
Restbuchwerte Periodenende	34.618	11.378	62.054	108.050

Entwicklung in T €	31.12.2024			
	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
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

3. Immaterielle Vermögenswerte

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

Entwicklung in T €	2025		
	Software- lizenzen	Marken- rechte	Summe
Anschaffungskosten Periodenbeginn	7.524	64	7.588
Zugänge	919	–	919
Abgänge	–946	–	–946
Anschaffungskosten Periodenende	7.499	64	7.563
Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn	–6.583	–	–6.583
Zugänge	–752	–	–752
Abgänge	946	–	946
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	–6.390	–	–6.390
Restbuchwerte Periodenende	1.109	64	1.170

Entwicklung in T €	2024		
	Software- lizenzen	Marken- rechte	Summe
Anschaffungskosten Periodenbeginn	6.842	64	6.906
Zugänge	680	–	680
Anschaffungskosten Periodenende	7.524	64	7.588
Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn	–5.876	–	–5.876
Zugänge	–707	–	–707
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	–6.583	–	–6.583
Restbuchwerte Periodenende	941	64	1.003

4. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Die Gewobag ist zum Stichtag 31. Dezember 2025 an insgesamt 9 (Vorjahr: 10) Immobilienprojektgesellschaften („Projektgesellschaften“) zu je 40 Prozent beteiligt, die aufgrund gemeinschaftlicher Vereinbarungen zusammen mit Joint-Venture-Partnern geführt werden. Vertragliche Grundlage bilden die zwischen der Gewobag und den Joint-Venture-Partnern geschlossenen Joint-Venture-Verträge, die Optionen für die Gewobag zum Erwerb weiterer Unternehmensanteile (Call-Optionen) enthalten (siehe Kapitel D.6 Derivative Finanzinstrumente).

Nicht mehr im Rahmen der At-Equity-Bilanzierung in den Konzernabschluss einbezogen wird die Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG, Bremen, deren Vermögenswerte und Schulden zum 30. September 2025 auf die Gewobag angewachsen sind. Es handelte sich um eine Mantelgesellschaft ohne Immobilienbesitz.

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen entwickelten sich wie folgt:

Angaben in T €	Buchwert		Veränderung	
	2025	2024	2025	2024
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	1.322	1.019	303	932
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	293	898	-605	-315
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	0	0	0	0
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	4.218	4.017	201	-37
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG ¹	N/A	0	N/A	0
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	7.658	7.366	292	-183
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	7.280	7.718	-438	2.768
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	4.098	3.991	107	-500
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	0	0	0	0
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	0	0	0	0
Equity-Buchwert Periodenende	24.870	25.010	-140	-10.972

¹ Anwachsung zum 30. September 2025 an Gewobag.

Die Projektgesellschaften halten in der Regel unbebaute oder bebaute Grundstücke. Ziel der Projektpartner ist die Baurechtschaffung und die Errichtung von Neubauobjekten. Zur Finanzierung der Projektstätigkeit wurden zwischen der Gewobag und den Projektgesellschaften bzw. zwischen der Gewobag und den Joint-Venture-Partnern Darlehensverträge abgeschlossen.

Die folgende Übersicht gibt einen Überblick zur Höhe der von der Gewobag an die Projektgesellschaften ausgegebenen Darlehen. Der Buchwert der Ausleihungen entspricht im Wesentlichen dem Fair Value.

Projektgesellschaften	Anteil in %		Buchwert in T €	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	40 %	40 %	19.407	17.141
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	40 %	40 %	65.553	61.880
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	40 %	40 %	3.781	3.102
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	40 %	40 %	10.656	5.953
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG ²	N/A	40 %	N/A	458
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	40 %	40 %	21.933	22.077
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	40 %	40 %	70.315	66.966
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	40 %	40 %	26.357	25.326
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	40 %	40 %	1.709	1.547
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	40 %	40 %	58.074	53.392
Summe Ausleihungen an Projektgesellschaften			277.784	257.843

² Anwachsung zum 30. September 2025 an Gewobag.

Mehrjahreskennzahlen Vorwort des Vorstands Organe der Gewobag Bericht des Aufsichtsrats Beteiligungsübersicht der Gewobag
Gleicher Lohn für gleiche Arbeit Konzernabschluss nach IFRS Konzernbilanz Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung Konzern-Gesamtergebnisrechnung
Konzern-Kapitalflussrechnung Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung **Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025** Impressum

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 31.12.2025	Summe kurzfr. Vermögenswerte	Sonstige kurzfr. Vermögenswerte	Flüssige Mittel	Summe langfr. Vermögenswerte	Summe kurzfr. Schulden	Finanzverbindlichkeiten	Sonstige kurzfr. Schulden	Summe langfr. Schulden	Nettovermögen
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	30	0	30	26.662	21	0	21	24.295	2.376
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	122	0	122	68.505	13	0	13	67.882	732
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	76	0	76	3.299	12	0	12	3.781	-418
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	1.094	0	1.094	23.807	17	0	17	14.337	10.546
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	14	0	14	47.863	9	0	9	28.722	19.146
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	121	0	121	89.527	14	0	14	70.994	18.639
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	1.842	74	1.769	37.499	9	0	9	29.088	10.244
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	101	0	101	2.277	20	0	20	2.705	-347
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	130	0	130	52.742	84	0	84	58.111	-5.323
Summe	3.531	74	3.457	352.179	200	0	200	299.915	55.596

Angaben in T € zum 31.12.2024	Summe kurzfr. Vermögenswerte	Sonstige kurzfr. Vermögenswerte	Flüssige Mittel	Summe langfr. Vermögenswerte	Summe kurzfr. Schulden	Finanzverbindlichkeiten	Sonstige kurzfr. Schulden	Summe langfr. Schulden	Nettovermögen
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	74	0	74	24.916	27	0	27	23.344	1.618
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	74	0	74	66.915	25	0	25	64.719	2.245
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	52	0	52	3.589	22	0	22	3.862	-244
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	820	0	820	19.856	71	0	71	10.561	10.044
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	44	0	44	269	22	0	22	458	-167
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	1.045	0	1.045	47.765	26	0	26	30.367	18.416
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	13.642	13.500	142	74.673	31	0	31	68.550	19.734
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	1.471	206	1.265	37.495	113	0	113	28.877	9.976
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	65	0	65	2.268	44	0	44	2.472	-183
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	66	0	66	50.924	22	0	22	53.928	-2.959
Summe	17.353	13.706	3.647	328.669	404	0	404	287.138	58.479

Die folgende Übersicht gibt einen Überblick über die Periodenergebnisse (IFRS) und stellt eine Überleitung zum Nettovermögen der

Projektgesellschaften, die im Rahmen der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen wurden, dar:

Angaben in T € zum 31.12.2025	Nettovermögen zum 1.01.	Periodenergebnis	Sonstiges Ergebnis	Dividende erhalten	Nettovermögen zum 31.12.
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	1.618	758	0	0	2.376
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	2.245	-1.513	0	0	732
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	-244	-174	0	0	-418
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	10.044	502	0	0	10.546
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG ¹	-167	-	-	-	-
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	18.416	730	0	0	19.146
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	19.734	-1.095	0	0	18.639
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	9.976	268	0	0	10.244
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	-183	-164	0	0	-347
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	-2.959	-2.363	0	0	-5.323
Summe	58.479	-3.051	0	0	55.596

Angaben in T € zum 31.12.2024	Nettovermögen zum 1.01.	Periodenergebnis	Sonstiges Ergebnis	Dividende erhalten	Nettovermögen zum 31.12.
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft 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 Grundstücksentwicklungsgesellschaft 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

¹ Anwachsung zum 30. September 2025 an Gewobag.

Mehrjahreskennzahlen Vorwort des Vorstands Organe der Gewobag Bericht des Aufsichtsrats Beteiligungsübersicht der Gewobag
Gleicher Lohn für gleiche Arbeit Konzernabschluss nach IFRS Konzernbilanz Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung Konzern-Gesamtergebnisrechnung
Konzern-Kapitalflussrechnung Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung **Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025** Impressum

Angaben in T € – Geschäftsjahr 2025	Summe Erlöse	Zwischen- ergebnis [EBITDA]	Ergebnis vor Steuern und Zinsen [EBIT]	Ergebnis vor Steuern [EBT]	Perioden- ergebnis	Sonstiges Ergebnis	Gesamt- ergebnis Gewinn (+) / Verlust (-)
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	73	-164	-164	-626	758	0	758
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	8	-228	-228	-2.021	-1.513	0	-1.513
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	0	-75	-75	-174	-174	0	-174
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	225	-198	-198	-426	502	0	502
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	2	-161	-161	-771	730	0	730
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	0	-63	-63	-1.992	-1.095	0	-1.095
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	872	191	191	-665	268	0	268
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	2	-38	-38	-170	-164	0	-164
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	0	-190	-190	-2.371	-2.363	0	-2.363
Summe	1.183	-925	-925	-9.217	-3.051	0	-3.051

Angaben in T € – Geschäftsjahr 2024	Summe Erlöse	Zwischen- ergebnis [EBITDA]	Ergebnis vor Steuern und Zinsen [EBIT]	Ergebnis vor Steuern [EBT]	Perioden- ergebnis	Sonstiges Ergebnis	Gesamt- ergebnis Gewinn (+) / Verlust (-)
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft 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 Grundstücksentwicklungsgesellschaft 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

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, welcher 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.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen entwickelten sich wie folgt:

Angaben in T €	Buchwert		Veränderung	
	2025	2024	2025	2024
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH	5	6	-1	-5
Pritzwalker Straße 13 UG & Co. KG	892	902	-9	-87
Equity-Buchwert Periodenende	898	907	-10	-92

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 €	31.12.2025		31.12.2024	
	OIB/ Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH	Pritzwalker Straße 13 UG & Co. KG ¹	OIB/ Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH	Pritzwalker Straße 13 UG & Co. KG ¹
Summe langfr. Vermögenswerte	0	7.300	0	7.268
Sonstige kurzfr. Vermögenswerte	1	276	0	242
Flüssige Mittel	14	73	19	49
Summe kurzfr. Vermögenswerte	14	349	19	291
Bilanzsumme Aktiva	14	7.649	19	7.560
Nettovermögen	13	3.916	15	3.956
Summe langfr. Schulden	0	2.697	0	2.802
Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	0
Sonstige kurzfr. Schulden	1	1.036	4	801
Summe kurzfr. Schulden	1	1.036	4	801
Bilanzsumme Passiva	14	7.649	19	7.560

¹ Angaben basierend auf dem handelsrechtlichen Jahresabschluss 31. Dezember 2024 (Vorjahr: 31. Dezember 2023). Zum 31. Dezember 2025 (Vorjahr: 31. Dezember 2024) erfolgte eine Neubewertung des Reinvermögens nach dem NAV-Verfahren.

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

Angaben in T € zum 31.12.2025	Nettovermögen zum 1.01.	Periodenergebnis	Sonstiges Ergebnis	Dividende erhalten	Nettovermögen zum 31.12.
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH	15	-2	0	0	13
Pritzwalker Straße 13 UG & Co. KG ¹	3.956	-40	0	0	3.916
Summe	3.971	-42	0	0	3.929

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 ²	3.774	182	0	0	3.956
Summe	3.790	181	0	0	3.971

¹ Angaben basierend auf dem handelsrechtlichen Jahresabschluss 31. Dezember 2024.

² Angaben basierend auf dem handelsrechtlichen Jahresabschluss 31. Dezember 2023.

Angaben in T € zum 31.12.2025	Summe Erlöse	Zwischenergebnis [EBITDA]	Ergebnis vor Steuern und Zinsen [EBIT]	Ergebnis vor Steuern [EBT]	Periodenergebnis	Sonstiges Ergebnis	Gesamtergebnis Gewinn (+) / Verlust (-)
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH	0	-2	-2	-2	-2	0	-2
Pritzwalker Straße 13 UG & Co. KG ³	541	244	8	-40	-40	0	-40
Summe	541	242	6	-41	-41	0	-42

Angaben in T € zum 31.12.2025	Summe Erlöse	Zwischenergebnis [EBITDA]	Ergebnis vor Steuern und Zinsen [EBIT]	Ergebnis vor Steuern [EBT]	Periodenergebnis	Sonstiges Ergebnis	Gesamtergebnis Gewinn (+) / Verlust (-)
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH	0	-1	-1	-1	-1	0	-1
Pritzwalker Straße 13 UG & Co. KG ⁴	519	162	231	182	182	0	182
Summe	519	161	230	180	180	0	180

³ Angaben basierend auf dem handelsrechtlichen Jahresabschluss 31. Dezember 2024.

⁴ Angaben basierend auf dem handelsrechtlichen Jahresabschluss 31. Dezember 2023.

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 2025 beträgt der auf die BERLETAS entfallende nicht beherrschende Anteil am Konzerneigenkapital der Gewobag 175.741 T € (Vorjahr: 167.793 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 €	31.12.2025	31.12.2024
Beteiligungen an Gewobag WB und PB	350.189	334.762
Beteiligung Eckwerk Entwicklungs GmbH, Berlin	0	0
Sonstige Forderungen	0	0
Guthaben bei Kreditinstituten	3.201	3.196
Summe Aktiva	353.390	337.958
Kapitaleinlage Stiftung Berliner Leben	52	52
Kapitaleinlage Gewobag	48	48
Sondereinlage Gewobag	9.252	9.252
Sonstiges Ergebnis	341.012	325.585
Eigenkapital	350.364	334.937
Rückstellungen	421	422
Verbindlichkeiten Gewobag	1.263	1.260
Verbindlichkeiten Stiftung Berliner Leben	1.342	1.339
Summe Passiva	353.390	337.958

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 2025.

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 Vermögenswert 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 Projektgesellschaften. Die Regelungen zur Ausübung der Optionen variieren in Abhängigkeit vom jeweiligen Joint-Venture-Vertrag. Die Regelungen zur Ausübung der Optionen variieren in Abhängigkeit von den jeweiligen Joint-Venture-Verträgen. Beispielsweise können Kaufoptionen mit Baurechtschaffung, Abschluss von Generalübernehmerverträgen oder jederzeit ausübbar sein. Der Fair Value der Call-Optionen beträgt zum 31. Dezember 2025 422.214 T € (Vorjahr: 418.362 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 (26,5-fache) Jahresmiete (Vorjahr: 27,4-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 Mieterträge) 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	
	2025	2024
Sensitivitätsanalyse		
Baukosten – Zunahme 10 %	105.774	113.015
Mieterträge – Zunahme 10 %	98.911	86.198
Baukosten – Abnahme 10 %	-105.774	-113.015
Mieterträge – Abnahme 10 %	-98.911	-86.198

7. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich zum 31. Dezember 2025 wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2025	31.12.2024
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	277.784	257.843
Ausleihungen an Partner von Gemeinschaftsunternehmen	93.943	91.455
Ausleihungen an nicht beherrschende Anteilseigner	1.677	1.677
Sonstige Ausleihungen	18.246	16.358
Forderungen aus Vermietung	7.266	6.542
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	13.228	18.966
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	176	10.520
Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	0	30
Forderungen aus Versicherungserstattungen	17.376	13.061
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	18.030	18.788
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	447.725	435.241
Langfristig	295.152	276.377
Kurzfristig	152.573	158.864

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 2026 bzw. 2027 aufweisen. 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 bzw. an Partner von Gemeinschaftsunternehmen. Gegenläufig wirkten sich gesunkene Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken aus.

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

Zum 31. Dezember 2025 waren Forderungen aus Vermietung von 1.399 T € (Vorjahr: 993 T €), Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken von 0 T € (Vorjahr: 19 T €) und Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen von 156 T € (Vorjahr: 149 T €) wertberichtigt.

Bei den Forderungen aus Vermietung wurden zusätzlich Wertberichtigungen auf Portfolio-basis für erwartete Forderungsausfälle in der Zukunft in Höhe von 11 T € (Vorjahr: 10 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 €	2025	2024
Stand der Wertberichtigungen am 1.01.	-1.170	-1.011
Zuführung	-965	-869
Verbrauch	232	348
Auflösung	319	362
Stand der Wertberichtigungen am 31.12.	-1.586	-1.170

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

Angaben in T €	31.12.2025	31.12.2024
Bis zu 1 Jahr	152.573	158.864
1 bis 5 Jahre	106.625	91.577
Über 5 Jahre	188.527	184.800
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	447.725	435.241

Die nachstehende Sensitivitätsanalyse zeigt den Effekt auf die erzielbaren Zinserträge bezogen auf die langfristigen variabel verzinsten Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 277.784 T € (Vorjahr: 257.843 T €) bzw. die Partner von Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 93.943 T € (Vorjahr: 91.455 T €) durch eine Änderung des zugrunde liegenden Basiszinssatzes:

Effekt in T €	31.12.2025		31.12.2024	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Veränderung +/- 100 Basispunkte	-3.744	3.744	-3.493	3.493

8. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2025	31.12.2024
Anteile an Start-up-Unternehmen	8.116	6.701
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	2.150	2.387
Wandeldarlehen an Start-up-Unternehmen	1.300	1.440
Treuhandvermögen Altersversorgung	524	384
Übrige	30	30
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	12.120	10.942
Langfristig	10.820	10.742
Kurzfristig	1.300	200

Der Anstieg der sonstigen finanziellen Vermögenswerte resultiert aus der Erhöhung der Anteile an Start-up-Unternehmen durch den Ankauf und die Wandlung von ausgegebenen Wandeldarlehen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden neue Wandeldarlehen vergeben. Für die Wandeldarlehen wurde eine marktgerechte Verzinsung vereinbart. Die Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2025 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 1.01.2024	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
Anfangsbestand am 1.01.2025	9.088	1.440
Ankauf neuer Anteile	380	0
Ausgabe neuer Instrumente	0	1.260
Ergebniswirksam erfasste Fair-Value-Änderungen	-240	0
Tilgung oder Wandlung	1.038	-1.400
Endbestand am 31.12.2025	10.266	1.300

Die nachstehende Sensitivitätsanalyse zeigt, wie der Fair Value der Anteile an Start-up-Unternehmen und an geschlossenen Immobilienfonds durch mögliche Änderungen der Post-Money-Bewertung bzw. der Net-Asset-Value-Bewertung beeinflusst worden wäre:

Effekt in T €	31.12.2025		31.12.2024	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Veränderung +/- 1 %	-103	103	-91	91

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 €	2025	2024
Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage von Wohneigentümergeinschaften	8.303	7.294
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	2.785	1.967
Geleistete Anzahlungen	3.291	78
Summe nicht finanzielle Vermögenswerte	14.379	9.339
Langfristig	2.996	325
Kurzfristig	11.383	9.014

11. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel von 163.267 T € (Vorjahr: 147.544 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 2025 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

Die Kapitalrücklage der Gewobag beträgt unverändert 82.546 T € (Vorjahr: 82.546 T €).

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 2025 erfassten Beträge (ohne künftige Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung) in Höhe von 741 T € (Vorjahr: -623 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 Ergebnismvortrag. Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 9. April 2025 wurde der Bilanzgewinn der Muttergesellschaft Gewobag AG des Geschäftsjahres 2024 (122.446 T €) auf neue Rechnung vorgetragen.

13. Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile (Minderheitsanteile) von 207.350 T € (Vorjahr: 197.466 T €) werden in der Konzernbilanz innerhalb des Eigenkapitals gesondert ausgewiesen und beinhalten den auf Minderheitsgesellschaftler entfallenden Anteil am Konzernergebnis des Geschäftsjahres.

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 beträgt der auf die BERLETAS entfallende nicht beherrschende Anteil am Konzerneigenkapital der Gewobag 175.741 T € (Vorjahr: 167.793 T €) und der Anteil von Minderheitsgesellschaftlern von Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft 31.609 T € (Vorjahr: 29.673 T €). Der auf Minderheitsgesellschaftler von Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft entfallende Anteil von 16.825 T € (Vorjahr: 19.582 T €) wird aufgrund seines Fremdkapitalcharakters innerhalb der langfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden ausgewiesen.

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 2025 im Folgenden dargestellt ist:

Angaben in Mio. €	2025		2024	
	Gewobag WB	Gewobag PB	Gewobag WB	Gewobag PB
Anlageimmobilien	2.670	2.505	2.676	2.515
Anteile (98,9 %) an Gewobag PB	229	0	229	0
Konzernforderungen	40	0	40	0
Übrige Aktiva	88	8	74	22
Liquide Mittel	6	10	6	8
Summe Aktiva	3.034	2.522	3.026	2.546
Eigenkapital	1.888	1.667	1.835	1.572
Passive latente Steuern	386	525	465	641
Pensionsrückstellungen	13	0	14	0
Darlehensverbindlichkeiten	465	285	381	288
Konzernverbindlichkeiten	242	33	289	32
Übrige Passiva	40	12	42	13
Summe Passiva	3.034	2.522	3.026	2.546

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/Namenschuldverschreibungen, 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 €	Kurzfristig	Langfristig	31.12.2025
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	364.437	2.001.950	2.366.386
Schuldscheindarlehen/Namenschuldverschreibungen	1.351	1.983.323	1.984.674
Verbindlichkeiten Europäische Investitionsbank (EIB)	22.713	573.773	596.486
Verbindlichkeiten Entwicklungsbank des Europarates (CEB)	3.188	94.719	97.907
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	443	6.439	6.882
Finanzverbindlichkeiten	392.131	4.660.204	5.052.335

Angaben in T €	Kurzfristig	Langfristig	31.12.2024
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	365.409	1.809.785	2.175.194
Schuldscheindarlehen/Namenschuldverschreibungen	4.125	2.000.887	2.005.012
Verbindlichkeiten Europäische Investitionsbank (EIB)	28.248	481.520	509.768
Verbindlichkeiten Entwicklungsbank des Europarates (CEB)	5.917	93.453	99.370
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.802	6.835	15.637
Finanzverbindlichkeiten	412.500	4.392.481	4.804.981

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 100 Prozent (Vorjahr: rund 100 Prozent) festverzinslich. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,51 Prozent (Vorjahr: 1,67 Prozent).

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Fälligkeitsstruktur auf:

Angaben in T €	31.12.2025	31.12.2024
Bis zu 1 Jahr	392.131	412.500
1 bis 5 Jahre	924.352	965.989
Über 5 Jahre	3.735.852	3.426.494
Finanzverbindlichkeiten	5.052.335	4.804.981

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 2.292,9 Mio. € (Vorjahr: 1.833,5 Mio. €) grundpfandrechtl. gesichert. Die Schuldscheindarlehen/Namenschuldverschreibungen, 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 2025 auf:

in T €	Nominalverpflichtung 31.12.2025	2026				2027–2029				> 2029				Summe der Zahlungen
		Zins & Ver- waltungs- kostenbei- trag	Laufende Tilgung	Rückzah- lung	Summe	Zins & Ver- waltungs- kostenbei- trag	Laufende Tilgung	Rückzah- lung	Summe	Zins & Ver- waltungs- kostenbei- trag	Laufende Tilgung	Rückzah- lung	Summe	
Festverzinsliche Darlehen	3.103.861	49.083	70.061	219.488	338.631	131.252	217.062	242.149	590.464	170.303	397.722	1.957.379	2.525.404	3.454.499
Aufwendungsdarlehen	150.316	871	2.230	204	3.305	7.355	8.501	9.664	25.520	19.505	21.363	108.354	149.222	178.047
Schuldscheindarlehen (festverzinslich)	1.988.333	36.709	1.667	94.500	132.876	104.966	5.000	236.500	346.466	178.113	10.000	1.640.667	1.828.780	2.308.122
Übrige	3.188	0	153	0	153	0	460	0	460	0	920	1.654	2.574	3.188
Summe	5.245.698	86.663	74.111	314.191	474.965	243.573	231.024	488.313	962.910	367.922	430.005	3.708.054	4.505.981	5.943.856

Die Zeitpunkte der Rückzahlung werden nach der Darlehenslaufzeit bestimmt, die länger sein kann als die Zinsbindungsfrist. Die dem Geschäftsjahr 2026 zugeordneten Rückzahlungen beinhalten auch Darlehen ohne bestimmte Laufzeit und Zwischenfinanzierungen. Die Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge sind zur Komplexitätsreduktion bis maximal 2035 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 2024 auf:

in T €	Nominalverpflichtung 31.12.2024	2025				2026–2028				> 2028				Summe der Zahlungen
		Zins & Verwaltungskostenbeitrag	Laufende Tilgung	Rückzahlung	Summe	Zins & Verwaltungskostenbeitrag	Laufende Tilgung	Rückzahlung	Summe	Zins & Verwaltungskostenbeitrag	Laufende Tilgung	Rückzahlung	Summe	
Festverzinsliche Darlehen	2.711.512	39.349	55.928	358.121	453.398	103.709	196.169	331.359	631.237	132.381	355.263	1.584.870	2.072.514	3.157.150
Aufwendungsdarlehen	165.152	2.029	2.069	1.463	5.561	12.031	8.560	4.053	24.644	31.668	24.895	124.111	180.675	210.881
Schuldscheindarlehen (festverzinslich)	2.009.000	37.116	1.667	19.000	57.783	107.137	5.000	177.500	289.637	185.758	10.000	1.795.833	1.991.592	2.339.012
Übrige	3.341	0	153	0	153	0	460	0	460	0	920	1.807	2.728	3.341
Summe¹	4.889.005	78.495	59.817	378.584	516.896	222.877	210.189	512.912	945.979	349.808	391.079	3.506.622	4.247.509	5.710.383

¹ Anpassung der Nominalverpflichtung für festverzinsliche Darlehen.

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 Nettoemissions-erlös 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:

31.12.2025		Restlaufzeit		
Angaben in T €	Buchwert	2026	2027–2029	> 2029
Unternehmensanleihe	498.258	625	500.623	0

31.12.2024		Restlaufzeit		
Angaben in T €	Buchwert	2025	2026–2028	> 2028
Unternehmensanleihe	496.871	625	501.248	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 Bülowstraße 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. Die Pacht unterliegt einer indexbasierten Anpassung und wird jährlich zum 1. Januar, erstmals zum 1. Januar 2025, entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland angepasst. Die Anpassung erfolgt automatisch auf Basis vertraglicher Vereinbarungen.

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

Angaben in T €	31.12.2025	31.12.2024
Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken (innerhalb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	24.335	25.310
Nutzungsrechte an Sachanlagen		
Gewerbemietverträge	47.171	64.115
Pachtverträge	14.755	14.949
Kfz-Leasing	128	104
Buchwert Nutzungsrechte	86.389	104.479

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2025 sind zusätzliche Nutzungsrechte für Kfz-Leasingverträge bilanziell erfasst worden. Der Effekt aus der Änderung und Neubewertung bei Gewerbemietverträgen resultiert aus der Reduktion der Mietfläche beim Gewerbemietvertrag für die Konzernzentrale „Spreebogen“, die zu einer Verringerung der Leasingverbindlichkeit geführt hat (Lease Modification). Gegenläufig wirkte sich eine Indexmietanpassung beim Pachtvertrag „Bülow90“ aus, die zu einer

Erhöhung der Leasingverbindlichkeit geführt hat (Lease Reassessment). Insgesamt haben sich die Leasingverbindlichkeiten aus Gewerbemiet- und Pachtverträgen verringert. Die korrespondierenden Nutzungsrechte wurden gleichwertig angepasst (horizontale Bewertungseinheit).

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

Angaben in T €	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2024	Neuzugänge 2025	Effekte aus der Änderung und Neubewertung 2025	Abschreibungen 2025	Fair-Value-Anpassung 2025	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2025	Zinsaufwendungen 2025
Erbbaurechte (IAS 40)	25.310	0	0	0	-975	24.335	-495
Gewerbemietverträge	64.115	0	-13.170	-3.774	0	47.171	-1.684
Pachtverträge	14.949	0	860	-1.054	0	14.755	-546
Kfz-Leasing	104	89	0	-65	0	128	-2
Summe	104.479	89	-12.310	-4.893	-975	86.389	-2.727

Angaben in T €	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2023	Neuzugänge 2024	Effekte aus der Änderung und 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

Im Geschäftsjahr 2025 sind Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und solche über geringwertige Vermögenswerte in Höhe von 423 T € (Vorjahr: 416 T €) angefallen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Leasingkosten für Kaffeefullautomaten, 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.

31.12.2025		Fälligkeitsstruktur		
Angaben in T €	Buchwert	2026	2027–2029	> 2029
Erbbaurechte (IAS 40)	24.908	662	2.018	22.228
Gewerbemietverträge	50.768	2.764	8.732	39.272
Pachtverträge	15.917	893	2.879	12.145
Kfz-Leasing	130	60	70	0
Verbindlichkeiten aus Leasing	91.723	4.379	13.699	73.645

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

Die Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betragen im aktuellen Berichtsjahr insgesamt 5.226 T € (Vorjahr: 5.514 T €), davon für Small Ticket Leases 423 T € (Vorjahr: 416 T €).

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Erträge aus dem Unterleasing von Nutzungsrechten in Höhe von 15 T € erzielt (Vorjahr: 15 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 ehem. 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 BuBl 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 BuBl 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- und Witwerpensionen (unmittelbare Pensionszusagen). 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 BuBl Gruppen-Versorgungskasse e. V. Vermögenswerte 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 2025 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 20.624 T € (Vorjahr: 22.891 T €).

Angaben in T €	31.12.2025	31.12.2024
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen (mittelbare Zusagen)	26.483	25.515
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-21.536	-19.580
Fehlbetrag der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	4.947	5.935
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen (unmittelbare Zusagen)	15.677	16.956
Nettobuchwert Pensionsrückstellungen gesamt	20.624	22.891

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 2025 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 2025 2.918 T € (Vorjahr: 2.886 T €), der Beitrag insgesamt betrug 160 T € (Vorjahr: 158 T €). Die erwarteten Beitragszahlungen an die VBL werden im Geschäftsjahr 2026 voraussichtlich 0,1 Mio. € betragen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden von der Gewobag Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung von 4.160 T € (Vorjahr: 3.826 T €) geleistet. Es wurden Beiträge für versicherungsförmige Entgeltumwandlungen in Summe von 24 T € (Vorjahr: 24 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 %	31.12.2025	31.12.2024
Abzinsungsfaktor	4,00	3,50
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)	3,00	3,00

Die mittelbaren Pensionsverpflichtungen wurden zum 31. Dezember 2025 mit 4,00 Prozent (Vorjahr: 3,50 Prozent) diskontiert. Als biometrische Grundlagen für die Bewertung wurden, wie im Vorjahr, die Richttafeln von Prof. Dr. Heubeck RT 2018 G verwendet. Die Gehaltsdynamik berücksichtigt die verschiedenen Ursachen für Gehaltsanhebungen, wie z. B. Tariferhöhungen und Beförderungen. Auf Basis unterschiedlicher vertraglicher Grundlagen erfolgt die Rentenanpassung mit 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 2025 wie folgt:

Angaben in T €	Barwert der Verpflichtung	Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	Nettobuchwert
1.01.2024	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

Angaben in T €	Barwert der Verpflichtung	Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	Nettobuchwert
31.12.2024	25.515	-19.580	5.935
Laufender Dienstzeitaufwand	1.970	0	1.970
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	0	0	0
Zinsaufwand (+) / Zinsertrag (-)	877	-708	169
Im Gewinn oder Verlust erfasster Gesamtbetrag	2.847	-708	2.139
Versicherungsmathematische Gewinne (-) / Verluste (+) aus:			0
Änderung der demografischen Annahmen	0	0	0
Änderung der finanziellen Annahmen	-1.716	0	-1.716
Erfahrungsbedingten Anpassungen	764	0	764
Neubewertung des Planvermögens	0	35	35
Im sonstigen Ergebnis erfasster Gesamtbetrag	-952	35	-917
Beiträge:			
Arbeitgeber	0	-1.827	-1.827
Begünstigte ArbeitnehmerInnen	0	-383	-383
Leistungszahlungen	-926	926	0
31.12.2025	26.483	-21.536	4.947

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 €	31.12.2025	31.12.2024	Fair-Value-Hierarchie
Forderungen gegenüber Rückdeckungsversicherungen	959	1.105	3
Anteile an börsengehandelten Indexfonds	20.525	18.425	1
Bankguthaben	53	50	N/A
Summe Zeitwerte des Planvermögens	21.536	19.580	

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 Dienstzeit-aufwand 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	31.12.2025		31.12.2024	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (Veränderung 100 Basispunkte)	-2.950	3.605	-3.008	3.681
Gehaltsdynamik (Veränderung 50 Basispunkte)	1.244	-999	807	-644

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 2026 beträgt 933 T € (Vorjahr: 599 T €). Die erwarteten Rentenzahlungen für mittelbare Pensionsverpflichtungen für die Jahre 2027 bis 2030 betragen in Summe 2.301 T € (Vorjahr: 2.717 T €).

Im Geschäftsjahr 2026 werden Beitragszahlungen in Höhe von 2,0 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €) in das Planvermögen erwartet.

Die durchschnittliche Duration der bewerteten Pensionsbestände für mittelbare Pensionszusagen beträgt rund 13 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 %	31.12.2025	31.12.2024
Abzinsungsfaktor	4,00	3,50
Gehaltsdynamik	2,50	2,50
Rententrend	2,05	2,05
Inflation	N/A	
Sterbetafeln	RT Heubeck 2018 G	RT Heubeck 2018 G
Fluktuationsparameter	Keine	Keine

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum 31. Dezember 2025 mit 4,00 Prozent (Vorjahr: 3,50 Prozent) diskontiert. Als biometrische Grundlagen für die Bewertung wurden, wie im Vorjahr, die Richttafeln von Prof. Dr. Heubeck RT 2018 G verwendet. Die Gehaltsdynamik berücksichtigt die verschiedenen Ursachen für Gehaltsanhebungen, wie z. B. Tariferhöhungen und Beförderungen. Auf Basis unterschiedlicher vertraglicher Grundlagen erfolgt die

Rentenanpassung mit einem gewichteten Durchschnitt von 2,05 Prozent (Vorjahr: 2,05 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 €	31.12.2025	31.12.2024
Barwert der Verpflichtung zum Periodenbeginn	16.956	18.941
Gezahlte Versorgungsleistung	-1.698	-1.720
Übertragene Vermögenswerte	0	-135
Im Gewinn oder Verlust erfasster Gesamtbetrag:	564	630
Laufender Dienstzeitaufwand	0	7
Zinsaufwand	564	624
Im sonstigen Ergebnis erfasster Gesamtbetrag:	-145	-760
Versicherungsmathematische Gewinne (-) / Verluste (+) aus:		
Änderungen der demografischen Annahmen	0	0
Änderungen der finanziellen Annahmen	-575	-321
Erfahrungsbedingten Anpassungen	430	-439
Barwert der Verpflichtung zum Periodenende	15.677	16.956

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	31.12.2025		31.12.2024	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Effekt in T €				
Abzinsungssatz (Veränderung 100 Basispunkte)	-1.043	1.190	-1.198	1.375
Rentenanpassung (Veränderung 50 Basispunkte)	546	-516	629	-593
Gehaltsdynamik (Veränderung 50 Basispunkte)	0	0	0	0

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 2026 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 1.699 T €. Die Gewobag geht davon aus, dass die Zahlungen auf absehbare Zeit konstant bleiben und künftiger Dienstzeitaufwand nur noch in geringfügigem Maße anfallen wird. Neue unmittelbare Pensionszusagen werden seit vielen Jahren nicht mehr gewährt.

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

18. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2025	31.12.2024
Prozesskosten	1.550	1.267
Erschließungskosten	0	100
Sonstige Rückstellungen	1.550	1.367
Langfristig	1.550	1.367
Kurzfristig	0	0

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Angaben in T €	1.01.2025	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Verzinsung	31.12.2025
Prozesskosten	1.267	0	-277	560	0	1.550
Sonstiges	100	0	-100	0	0	0
Summe	1.367	0	-377	560	0	1.550

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

19. Verbindlichkeiten und sonstige Schulden

Die Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2025	31.12.2024
Abgegrenzte Schulden	33.615	47.461
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	34.519	32.378
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern von Personengesellschaften	17.110	21.112
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.810	11.156
Garantiedividenden an nicht beherrschende Anteilseigner	3.200	0
Garantiedividenden an Partner von Gemeinschaftsunternehmen	1.055	1.042
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0	48
Sonstige Schulden	10.482	11.809
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	109.790	125.007
Langfristig	28.539	30.585
Kurzfristig	81.251	94.422

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 (abgegrenzte Schulden der Gewobag ED für Wärmelieferungsverträge und Instandhaltung), deren Anteil um 10,3 Mio. € auf 24,5 Mio. € gesunken ist.

Zum 31. Dezember 2025 bestehen Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 34,5 Mio. € (Vorjahr: 32,4 Mio. €). Die sich zum Bilanzstichtag

ergebenden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 13,2 Mio. € (Vorjahr: 19,0 Mio. €) werden innerhalb der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte ausgewiesen.

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

Die hier dargestellten Buchwerte entsprechen den undiskontierten Zins- und Tilgungszahlungen.

20. Latente Steuern

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

Angaben in T €	31.12.2025		31.12.2024	
	Aktivisch	Passivisch	Aktivisch	Passivisch
Immobilienvermögen	0	-1.582.124	0	-1.844.185
Sachanlagen	0	-18.709	0	-23.889
Derivative Finanzinstrumente	0	-127.403	0	-126.241
Finanzverbindlichkeiten	0	-1.151	0	-1.251
Unternehmensanleihen	0	-229	0	-382
Leasingverbindlichkeiten	27.493	0	32.741	0
Pensionsrückstellungen	2.391	0	2.788	0
Körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche Verlustvorträge	145.383	0	193.850	0
Angesetzte latente Steuern vor Saldierung	175.268	-1.729.617	229.380	-1.995.948
Saldierter Bilanzansatz		-1.554.349		-1.766.568

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: 7.516 T €; Anteil im Vorjahr: 7.712 T €) bzw. in den Anwendungsbereich des IFRS 16 (Anteil im aktuellen Berichtsjahr: 19.977 T €; Anteil im Vorjahr: 25.029 T €) fällt. Die passiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen bei Right-of-Use Assets entfallen auf die Bilanzposten Immobilienvermögen -7.198 T € (Vorjahr: -7.483 T €) und Sachanlagen -18.709 T € (Vorjahr: -23.889 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: 454.280 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.

Im Zusammenhang mit dem am 11. Juli 2025 im Bundesrat beschlossenen Gesetz „Gesetz für ein steuerliches Investitionssofortprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland“ und der damit verbundenen sukzessiven Senkung des Körperschaftsteuersatzes ab dem Veranlagungszeitraum 2028 sind die latenten Steuern des Konzerns neu zu bewerten. Im Rahmen der Neubewertung der latenten Steuern erfolgt die Bestimmung des sachgerechten Steuersatzes unter Berücksichtigung der erwarteten Umkehrzeitpunkte der temporären Differenzen. Temporäre Differenzen, deren Umkehr kurzfristig erwartet wird, werden weiter unter Berücksichtigung des Körperschaftsteuersatzes von 15 Prozent bewertet, während für sich langfristig umkehrende Differenzen ab 2032 ein Körperschaftsteuersatz von 10 Prozent zugrunde gelegt wird. Soweit temporäre Differenzen sich im Zeitraum 2027 bis 2031 umkehren, wird der jeweils zum erwarteten Umkehrzeitpunkt geltende Steuersatz angewendet. Die Neubewertung führte in Summe zu einem latenten Steuerertrag in Höhe von 268 Mio. €.

Der Rückgang der passiven latenten Steuern für Immobilien im Geschäftsjahr 2025 resultiert hauptsächlich aus der Steuersatzänderung.

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 -320 T € (Vorjahr: 269 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: 762,6 Mio. €).

Weiterhin bestehen temporäre Differenzen bei Tochterunternehmen in Höhe von 139 Mio. € (Vorjahr: 131 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 13.087 T € (Vorjahr: 12.630 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 €	2025	2024
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten Zinsvorteil Förderdarlehen	203.093	81.202
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten Zuschuss Betrauungsakt Karl-Marx-Allee	37.515	40.172
Mietvorauszahlungen	32.184	42.990
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten erhaltene Aufwendungszuschüsse	20.242	14.440
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten erhaltene Erbbauzinszahlungen	2.684	2.745
Erhaltene Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke	1.000	1.000
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten Sonstiges	96	251
Summe nicht finanzielle Verbindlichkeiten	296.815	182.801
Langfristig	253.347	135.901
Kurzfristig	43.468	46.901

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 2025 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 €	2025	2024
Mieterlöse ¹	434.885	414.546
Sonstiges	984	736
Erlöse aus der Vermietung	435.869	415.282
Erlöse aus Betriebskosten	222.758	218.891
Summe Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	658.627	634.172

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

¹ Anpassung der Vorjahresangabe: Ausweis der Mieterlöse inklusive Erlösschmälerungen.

2. Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

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

Angaben in T €	2025	2024
Erlöse aus der Betreuungstätigkeit	757	1.272
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	21.319	11.776
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.076	13.049
Erlöse Zuschüsse	4.494	4.896
Sonstiges	903	814
Sonstige Erlöse	5.397	5.710
Summe andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	27.473	18.758

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit entfallen auf die Fremdverwaltung von Miethäusern und Wohnungseigentümergeinschaften durch die Gewobag VB. Im Geschäftsjahr 2025 sind diese weiter 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.

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.

Angaben in T €	Geschäftsjahr 2025			
	Immobilienbewirtschaftung	Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	Sonstige Erlöse	Summe
Erlöse gemäß IFRS 16				
Mieten und Pachten	435.869	–	–	435.869
Betriebskosten	27.646	–	–	27.646
Summe Erlöse aus Leasingverhältnissen	463.516	0	0	463.516
Erlöse gemäß IFRS 15				
Betriebskosten (zeitraumbezogen)	195.111	–	–	195.111
Sonstige Verträge mit Kunden (zeitraumbezogen)	–	22.076	–	22.076
Summe Erlöse aus Verträgen mit Kunden	195.111	22.076	0	217.187
Erlöse aus Zuschüssen (IAS 20)	–	–	4.494	4.494
Sonstige Erlöse	–	–	903	903
Summe Erlöse aus Zuschüssen und sonstige Erlöse	0	0	5.397	5.397
Summe Erlöse	658.627	22.076	5.397	686.100

Angaben in T €	Geschäftsjahr 2024			
	Immobilienbewirtschaftung	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 sonstige Erlöse	0	0	5.710	5.710
Summe Erlöse	634.172	13.049	5.710	652.931

4. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im aktuellen Berichtsjahr wurden keine Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien erzielt (Vorjahr: 9.402 T €).

5. Aktivierte Eigenleistungen

Im aktuellen Berichtsjahr wurden Eigenleistungen im IFRS-Konzernabschluss in Höhe von 4.561 T € (Vorjahr: 4.686 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 €	2025	2024
Aufwendungen aus Betriebskosten	228.547	219.844
Instandhaltungsaufwendungen	128.379	119.654
Andere Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung	11.145	9.445
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Immobilienbewirtschaftung	368.071	348.943
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	5.719	9.658
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien	0	2
Summe Materialaufwand	373.790	358.604

7. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2025	2024
Löhne und Gehälter	47.734	46.087
Soziale Abgaben	9.517	8.664
Aufwendungen für Altersversorgung	2.181	2.138
Personalaufwand	59.433	56.889

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 4.160 T € (Vorjahr: 3.826 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 160 T € (Vorjahr: 158 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 1.970 T € (Vorjahr: 1.901 T €) und für unmittelbare Pensionszusagen von 0 T € (Vorjahr: 7 T €) wird innerhalb der Aufwendungen für Altersversorgung ausgewiesen.

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

8. Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten

Die Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2025	2024
Zuführung von Wertberichtigungen für Mietforderungen ¹	934	816
Zuführung von Wertberichtigungen für erwartete Mietausfälle in der Zukunft	1	0
Zuführung von Wertberichtigungen für sonstige Forderungen	34	12
Abschreibung von Mietforderungen ¹	2.198	2.164
Abschreibung von sonstigen Forderungen	1.252	105
Summe Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	4.419	3.097

9. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 33,6 Mio. € (Vorjahr: 34,2 Mio. €). Diese resultieren im Wesentlichen aus der Erstattung von Versicherungsschäden und der Auflösung von abgegrenzten Schulden (Accruals).

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 €	2025	2024
Auflösung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen	319	362
Erträge für in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen	284	212
Erträge für in Vorjahren abgeschriebene sonstige Forderungen	2	2
Summe sonstige betriebliche Erträge entfallend auf finanzielle Vermögenswerte	604	576

¹ Anpassung der Vorjahresangabe.

10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2025	2024
Rechts- und Beratungskosten	8.151	9.278
Porto, Telekommunikation & EDV	11.681	9.125
Gebäudekosten	5.286	2.953
Sonstige Sachkosten	1.777	1.816
Marketingkosten	1.523	1.461
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	916	1.011
Versicherungen	650	583
Reisekosten	409	464
Bürokosten	545	423
Sachkosten	30.938	27.114
Übrige Verwaltungskosten	6.640	3.737
Sonstige betriebliche Aufwendungen	37.578	30.851

11. Sonstige Steuern

Der sonstige Steuerertrag resultiert aus der Erstattung von Grunderwerbsteuern für ein im Geschäftsjahr 2019 erworbenes Immobilienportfolio der ADO Properties S.A. (heute firmierend unter Adler Group S.A.).

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 2025 saldiert zu einem negativen Ergebnis von 1,8 Mio. € (Vorjahr: negatives Ergebnis von 5,9 Mio. €). Der Bewertungsverlust resultiert aus einem leicht gestiegenen Zinsniveau, welches im DCF-Bewertungsmodell durch höhere Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssätze zum Ausdruck kommt.

13. Finanzerträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden höhere Zinserträge aus Festgeldanlagen erzielt (aktuelles Jahr: 1.212 T €; Vorjahr: 696 T €). Darüber hinaus wurden Zinserträge aus anderen Geldanlagen erzielt in Höhe von 129 T € (Vorjahr: 100 T €). Der Anstieg der Finanzerträge resultiert überwiegend aus der Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern an Personengesellschaften (aktuelles Berichtsjahr: 3.675 T €; Vorjahr: 0 €).

14. Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2025	2024
Laufende Zinsen	74.615	79.081
Ausgleichszahlungen/Garantiedividende an nicht beherrschende Anteilseigner	742	106
Zinsaufwand Leasing	2.727	2.574
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Rückstellungen	760	777
Finanzaufwendungen	78.844	82.537

Der Rückgang des laufenden Zinsaufwands resultiert aus gesunkenen Zinsaufwendungen für Darlehen und einem höheren Anteil an aktivierten Fremdkapitalzinsen im IFRS-Konzernabschluss.

Im aktuellen Berichtsjahr wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 12.309 T € (Vorjahr: 9.971 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 1,51 Prozent zugrunde gelegt (Vorjahr: 1,67 Prozent).

15. Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen

Die Folgebewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode führte im Geschäftsjahr 2025 zu einem Ertrag von 1.298 T € (Vorjahr: Ertrag von 6.808 T €).

16. Ergebnis aus Ausleihungen und sonstigen Beteiligungen

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

Angaben in T €	2025	2024
Gewinnausschüttungen von Beteiligungsunternehmen	332	74
Zinserträge aus Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	8.212	4.519
Zinserträge aus Darlehen an Dritte	3.198	1.654
Zeitwertänderungen von Beteiligungsunternehmen zum Fair Value	-240	1.271
Zeitwertänderungen von Treuhandvermögen zur Finanzierung von mittelbaren Pensionsverpflichtungen	13	13
Ergebnis aus Ausleihungen und sonstigen Beteiligungen	11.515	7.531

17. Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten

Das Aufwertungsergebnis von 3.852 T € (Vorjahr: Abwertung von -73.075 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).

18. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2025	2024
Latente Steuern	212.539	-24.609
Laufende Ertragsteuern	-6.244	-3.637
Aperiodische Ertragsteuern	2.280	-2.049
Ertragsteuerertrag/Ertragsteueraufwand	208.576	-30.294

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahrs ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2025 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer 30,175 Prozent (Vorjahr: 30,175 Prozent). Der latente Steuerertrag in Höhe von 212,5 Mio. € des Geschäftsjahres ist im Wesentlichen auf die Neubewertung der passiven latenten Steuern zurückzuführen (siehe Kapitel D.20 Latente Steuern).

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

Angaben in T €	2025	2024
Ergebnis vor Ertragsteuern	182	79
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz 30,175 %)	55	24
Effekte aus Nutzung der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung	-1	-1
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	0	0
Gewerbsteuerliche Hinzurechnungen bzw. Kürzungen	1	2
Steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	1	1
Periodenfremde Ertragsteuern	-2	2
Sonstige steuerfreie Effekte	0	-1
Umkehr temporärer Differenzen ohne Bildung latenter Steuern	0	3
Steuersatzänderungen	-268	0
Sonstige Effekte	6	0
Effektiver Steueraufwand	-209	30
Effektiver Steuersatz	-114,6 %	38,2 %

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 Konzern-Kapitalflussrechnung stellt die Veränderung der flüssigen Mittel durch Mittel-zu- 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 erhaltene Zinsen und erhaltene Zinsen aus Ausleihungen sind dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zugeordnet.

Die flüssigen Mittel des Konzerns umfassen zum 31. Dezember 2025 163,3 Mio. € (Vorjahr: 147,5 Mio. €).

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2025 wie folgt entwickelt:

Angaben in Mio. €	Anfangsbestand	Zahlungswirksame Änderungen	Sonstige zahlungsunwirksame Änderungen aus der Zugangs- und Folgebewertung von Förderdarlehen	Sonstige zahlungsunwirksame Änderungen	Endbestand
31.12.2025					
Finanzverbindlichkeiten	4.805,0	292,5	-121,9	76,8	5.052,3
Unternehmensanleihen	496,9	-0,6	-	2,0	498,3
Leasingverbindlichkeiten	109,1	-7,5	-	-9,8	91,7
Ausgleichszahlungen/Garantiedividenden an nicht beherrschende Anteilseigner	0	-3,2	-	6,4	3,2

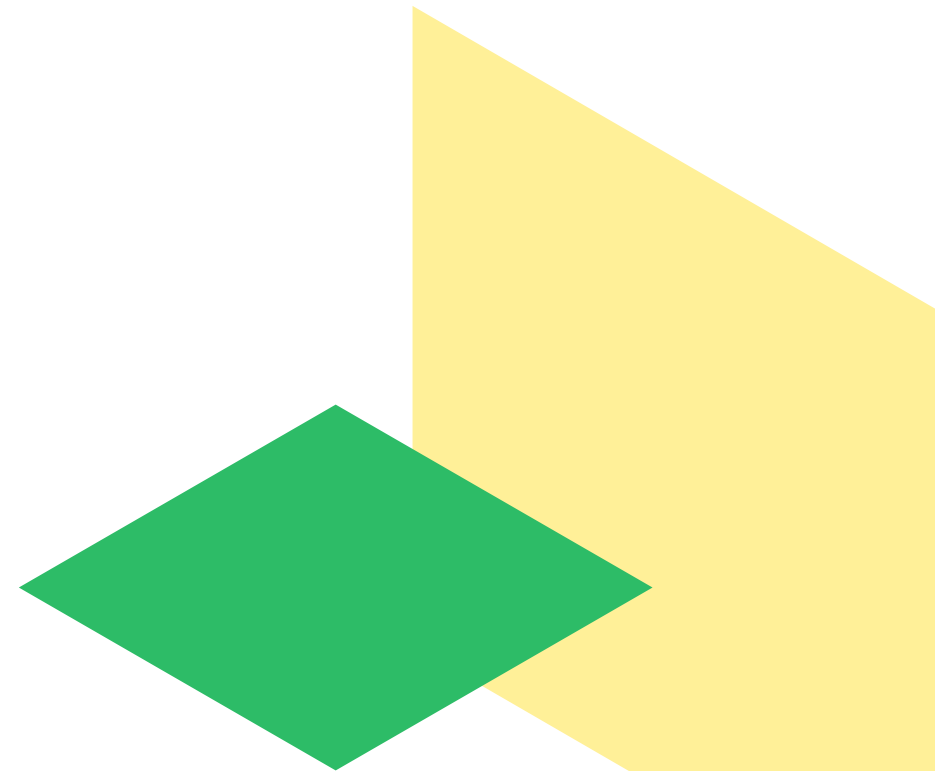
Angaben in Mio. €	Anfangsbestand	Zahlungswirksame Änderungen	Änderungen des Konsolidierungskreises	Sonstige zahlungsunwirksame Änderungen aus der Zugangs- und Folgebewertung von Förderdarlehen	Sonstige zahlungsunwirksame Änderungen	Endbestand
31.12.2024						
Finanzverbindlichkeiten ¹	4.605,1	195,3	10,5	-68,8	62,8	4.805,0
Unternehmensanleihen	495,5	-0,6	-	-	2,0	496,9
Leasingverbindlichkeiten ¹	105,4	-7,7	-	-	11,3	109,1
Ausgleichszahlungen/Garantiedividenden an nicht beherrschende Anteilseigner	1,6	-1,6	-	-	-	0

¹ Anpassung der Vorjahresangabe: Ausweis der Zinszahlungen für Leasingverbindlichkeiten von -2,6 Mio. € als Bestandteil der zahlungswirksamen Änderungen der Leasingverbindlichkeiten und separater Ausweis der Effekte aus der Zugangs- und Folgebewertung von Förderdarlehen.

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 2025 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 Reportingssystem, 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. Finanzrisiko- management

Grundsätze des Risikomanagements

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

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

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

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 für die Gewobag AG eingeräumte Kreditrahmen von insgesamt 460 Mio. € mit unterschiedlichen Laufzeiten. Diese sind per 31. Dezember 2025 mit 100 Mio. € Barkredit (fällig im Jahr 2026) in Anspruch genommen.

Zusätzlich besteht für die Gewobag AG ein Bürgschaftsrahmen (Laufzeit b. a. w.) bei einem Kreditinstitut in Höhe von 40 Mio. €, der in Höhe von 7,5 Mio. € zum Bilanzstichtag in Anspruch genommen ist. Ein weiterer Bürgschaftsrahmen der Gewobag AG (Laufzeit b. a. w.) bei einem anderen Kreditinstitut in Höhe von 50 Mio. € ist zum Bilanzstichtag in Höhe von 27,5 Mio. € in Anspruch genommen. Darüber hinaus wurde durch die Gewobag AG 2019 ein Commercial-Paper(CP)-Programm über 500 Mio. € aufgelegt. Dabei hat die Gewobag AG 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 2025 gab es keine Inanspruchnahme.

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 2025, wie im Vorjahr, vollständig festverzinslich. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,51 Prozent (Vorjahr: 1,67 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. Unter der Annahme einer Überschreitung der geplanten Zinssätze um 50 Basispunkte im Refinanzierungszeitraum 2026 bis 2027 liegt der Erwartungswert für diese Jahre bei 1,6 Mio. € (Schadenshöhe: 6,5 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 2025: 73,0 Mio. €; Vorjahr: 70,6 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 2025 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 2025 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:

Unternehmensfinanzierung	Buchwert zum 31.12.2025 in Mio. €	Buchwert zum 31.12.2024 in Mio. €	Financial Covenant	Einzuhalten-der Grenzwert	Erläuterung
Schuldscheindarlehen/Namenschuldverschreibungen (Tranche 1)	90,4	109,3	LTV	≤ 60 %	Verhältnis der Konzern-Nettofinanzverbindlichkeiten zum Wert des Konzern-Immobilienvermögens
			Eigenkapitalquote	> 30 %	Verhältnis Konzern-Eigenkapital zu Konzern-Aktiva
			Zinsdeckungsgrad	≥ 1,35	Verhältnis Konzern-EBITDA zu Konzern-Zinsaufwendungen
Verbindlichkeiten Europäische Investitionsbank (EIB)	596,5	509,8	Besicherungskennzahl	≤ 70 %	Verhältnis der eingetragenen Grundschulden zum gesamten Konzern-Immobilienvermögen
			Besicherungskennzahl	≤ 70 %	Verhältnis der eingetragenen Grundschulden zum gesamten Konzern-Immobilienvermögen
Verbindlichkeiten Entwicklungsbank des Europarates (CEB)	97,9	99,4	Vorauszahlung an Dritte	≤ 30 %	Verbindlichkeiten ggü. CEB dürfen zu keinem Zeitpunkt 30 % des Gesamtbetrags aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten und langfristigen Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen, die mit einer ursprünglichen Laufzeit von mindestens drei Jahren ausgegeben wurden, übersteigen
Unternehmensanleihe	498,3	496,9	LTV	≤ 60 %	Verhältnis Konzern-Finanzverbindlichkeiten zum gesamten Konzern-Immobilienvermögen
Zum Bilanzstichtag in Anspruch genommene kurzfristige Kreditlinien	100,0	100,0	Negativklärung	≥ 2 %	Unbelastetes Konzern-Vermögen muss die unbesicherten Konzern-Finanzverbindlichkeiten um mindestens 2 % übersteigen

Ein Bruch der vereinbarten Financial Covenants könnte, sofern keine Heilung erfolgt, zu einer Teil- oder vollständigen Fälligestellung 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 €	31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital	6.806.181	6.421.425
/ Bilanzsumme	14.444.713	13.943.620
Eigenkapitalquote	47,1 %	46,1 %
Finanzverbindlichkeiten	5.052.335	4.804.981
Unternehmensanleihen	498.258	496.871
Flüssige Mittel	-163.267	-147.544
Nettofinanzverbindlichkeiten	5.387.326	5.154.308
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	13.243.052	12.766.859
Abzüglich des Fair Values für Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken	-24.335	-25.310
Zuzüglich Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	24.870	25.010
Zuzüglich Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	277.784	257.843
Zuzüglich Ausleihungen an Partner von Gemeinschaftsunternehmen	93.943	91.455
Immobilienvermögen	13.615.313	13.115.856
Loan-to-Value Ratio	39,6 %	39,3 %
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Zu- und Abschreibungen (EBITDA) ¹	246.544	237.604
/ Zinsaufwendungen ^{2/3}	66.403	74.561
Interest Service Coverage Ratio	3,7	3,2

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 2025 ergebenden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 13,2 Mio. € (Vorjahr: 19,0 Mio. €) sind innerhalb der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte ausgewiesen und die sich ergebenden Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 34,5 Mio. € (Vorjahr: 32,4 Mio. €) sind innerhalb der kurzfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden ausgewiesen.

¹ EBITDA ohne Sondereffekt aus der Erstattung von Grunderwerbsteuer.

² Inklusive Ertrag von 12.309 T € für im Geschäftsjahr 2025 aktivierte Fremdkapitalzinsen (Vorjahr: 9.971 T €).

³ Inklusive Zinserträge aus Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen von 8.212 T € (Vorjahr: 4.519 T €).

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:

31.12.2025	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Fair-Value- Hierarchie- Stufe	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Summe Bilanzposten
			Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Angaben in Mio. €							
Derivative Finanzinstrumente (Call-Optionen)	FVTPL	3	–	–	440,8	–	440,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	3	–	–	11,6	–	11,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	1	–	–	0,5	–	0,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	AC	3	76,0	76,0	–	–	76,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	AC	3	371,7	363,2	–	–	371,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	N/A	163,3	163,3	–	–	163,3
Summe finanzieller Vermögenswerte			611,0	602,5	453,0	–	1.064,0
Finanzverbindlichkeiten	AC	3	5.052,3	4.617,6	–	–	5.052,3
Unternehmensanleihen	AC	1	498,3	480,8	–	–	498,3
Verbindlichkeiten aus Leasing	N/A	N/A	–	–	–	91,7	91,7
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	AC	3	109,8	109,8	–	–	109,8
Summe finanzieller Verbindlichkeiten			5.660,4	5.208,1	–	91,7	5.752,1

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

31.12.2024	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Fair-Value- Hierarchie- Stufe	Zu fortgeführten		Zum Fair Value	Wertansatz	Summe
			Anschaffungskosten bewertet		bewertet	Bilanz nach IFRS 16	
Angaben in Mio. €			Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Derivative Finanzinstrumente (Call-Optionen)	FVTPL	3	–	–	418,4	–	418,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte ¹	FVTPL	3	–	–	10,6	–	10,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte ¹	FVTPL	1	–	–	0,4	–	0,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte ¹	AC	3	85,9	85,9	–	–	85,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte ¹	AC	3	349,3	289,7	–	–	349,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	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 ¹	AC	3	125,0	125,0	–	–	125,0
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

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).

¹ Anpassung der Vorjahresangabe

Die Nettoergebnisse je Bewertungskategorie gliedern sich wie folgt:

31.12.2025	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Aus Zinsen	Aus Gewinn- ausschüttun- gen	Aus Folgebewertungen			Aus Abgang	Nettoergebnis
				Zum Fair Value	Wert- berichtigung	Wert- aufholung		
Angaben in Mio. €								
Finanzielle Vermögenswerte (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)	AC	12,8	0,0	0,0	-0,9	0,6	-3,5	9,0
Finanzielle Vermögenswerte (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	FVTPL	0,0	0,3	22,3	0,0	0,0	0,0	22,6
Finanzielle Verbindlichkeiten (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)	AC	-75,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-75,3
Summe		-62,6	0,3	22,3	-0,9	0,6	-3,5	-43,8

AC – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)

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

31.12.2024	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Aus Zinsen	Aus Gewinn- ausschüttun- gen	Aus Folgebewertungen			Aus Abgang	Nettoergebnis
				Zum Fair Value	Wert- berichtigung	Wert- aufholung		
Angaben in Mio. €								
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)

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 398,3 T € (Vorjahr: 369,6 T €) für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke.

Es bestehen für Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 616,0 Mio. € (Vorjahr: 678,1 Mio. €).

2. ArbeitnehmerInnen

Im Gewobag-Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 743 MitarbeiterInnen (Vorjahr: 713 MitarbeiterInnen) beschäftigt:

MitarbeiterInnen Gewobag-Konzern	31.12.2025	31.12.2024
Gesamt am 31.12.	779	717
Davon Angestellte	675	650
Davon ruhend (Elternzeit und EU-Rente)	20	18
Davon Auszubildende/PraktikantInnen	28	30
Personaldurchschnitt im Geschäftsjahr	743	713

3. Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Das innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasste Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt auf Konzernebene für das Geschäftsjahr 832 T € (Vorjahr: 846 T €). Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen 667 T € (Vorjahr: 774 T €) und auf sonstige Leistungen 165 T € (Vorjahr: 72 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 2025 zwischen der Gewobag AG (Darlehensgeberin) und den Gemeinschaftsunternehmen (Immobilienprojektgesellschaften) in Form von Darlehen von insgesamt 277,8 Mio. € (Vorjahr: 257,8 Mio. €). In der Regel wurde als Verzinsung ein Basiszinssatz in Höhe des 6-Monats-Euribor zu- züglich 30 Basispunkten vereinbart und eine jährliche Anpassung des zugrunde liegenden Basiszinssatzes. Es handelt sich um vollständig

grundpfandrechtlich besicherte endfällige Darlehen mit Laufzeiten, die zwischen 2026 und 2037 enden. Die aus diesen Darlehen generierten Zinserträge in Höhe von 8.212 T € (Vorjahr: 4.519 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 2025 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 ergaben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr durch:

- Mietverträge (Gewobag als Leasinggeber) an das Land Berlin bzw. an Berliner Bezirke. Die Jahresnettokaltmiete aller in diesem Zusammenhang bestehenden Mietverträge beträgt in Summe 5,3 Mio. € (Vorjahr: 5,4 Mio. €).
- Die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 1. Januar 2024.
- Es bestehen insgesamt 157 (Vorjahr: 165) zinsbegünstigte grundpfandrechtlich besicherte Förderdarlehen gegenüber der landeseigenen Investitionsbank Berlin (IBB) mit einer Restschuld per 31. Dezember 2025 von insgesamt 952,0 Mio. € (Vorjahr: 660,1 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 2026 bis 2078).
- 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.

Stiftung Berliner Leben

Die nachfolgenden Ausführungen wurden erstmals im vorliegenden Konzernabschluss aufgenommen. Die nachfolgend dargestellten Beziehungen bestanden auch bereits in den Vorjahren. Bei der Stiftung Berliner Leben (Stiftung) handelt es sich um eine der Gewobag nahestehende Stiftung, die im Jahr 2013 von der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Stifterin) gegründet wurde. Zweck ist die Förderung von Kunst und Kultur, der Jugend- und Altenhilfe sowie des Sports in Berlin.

Zum 31. Dezember 2025 wird eines von drei Vorstandsmitgliedern der Stiftung Berliner Leben von der Gewobag gestellt. Darüber hinaus hat die Gewobag das Recht, zwei von fünf Kuratoriumsmitgliedern zu entsenden. Zum 31. Dezember 2025 ist ein Mitglied des Kuratoriums von der Gewobag entsandt.

Aufgrund der Tätigkeit von Mitarbeitenden der Gewobag in Schlüsselfunktionen des Managements bzw. in den Aufsichtsgremien ist die Stiftung Berliner Leben als nahestehende Organisation einzustufen. Die von der Gewobag entsandten Vorstands- bzw. Gremienmitglieder haben Sitzungsgelder für die Teilnahme an den Gremiensitzungen in Höhe von 5.284,00 € erhalten, die vollständig an die Stiftung gespendet wurden.

Zwischen der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Pächterin) und der Stiftung (Verpächterin) besteht ein langfristiger Pachtvertrag über die Stiftungsimmobilie in der Bülowstraße 90, aus dem die Stiftung Berliner Leben monatliche Pachterlöse erzielt. Der Pachtvertrag wurde mit einer Mindestvertragslaufzeit von 20 Jahren sowie zwei Verlängerungsoptionen von jeweils 10 Jahren abgeschlossen. Sämtliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung dieser Immobilie werden von der Gewobag als Pächterin getragen. Die Ausübung der Verlängerungsoptionen wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt als nicht hinreichend sicher eingeschätzt. Darum wurde für die Berechnung des Nutzungsrechts und der Leasingverbindlichkeit die unkündbare Festlaufzeit bis zum 31. Dezember 2039 zugrunde gelegt (siehe Kapitel D.16 Leasingverhältnisse).

Die Stiftungsimmobilie wird seit dem Jahr 2019 einer aufwendigen Generalsanierung unterzogen. Zur Finanzierung der Generalsanierung sowie der Aus- und Umbauarbeiten am Objekt in der Bülowstraße 90 wurde im Jahr 2019 ein langfristiger Baudarlehensvertrag mit der Gewobag abgeschlossen, dessen Höhe vereinbarungsgemäß an die tatsächlich anfallenden Baukosten angepasst wird. Von dieser Option wurde bisher noch kein Gebrauch gemacht, sodass zum Aufstellungszeitpunkt des vorliegenden Konzernabschlusses noch kein Nachtrag zum Baudarlehensvertrag geschlossen wurde.

Darüber hinaus ist die Stiftung zu 51,52 Prozent an der BERLETAS beteiligt, einem assoziierten Unternehmen des Gewobag-Konzerns. Die übrigen 48,48 Prozent der Anteile an der BERLETAS werden von der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin gehalten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 haben folgende Transaktionen zwischen der Gewobag und der Stiftung stattgefunden:

- a) Aus dem zwischen der Gewobag und der Stiftung geschlossenen Pachtvertrag für die Stiftungsimmobilie in der Bülowstraße 90 sind Pachtzahlungen in Höhe von rund 3,7 Mio. € angefallen (Vorjahr: 1,4 Mio. €). Zur Bilanzierung wird auf das Kapitel D.16 Leasingverhältnisse verwiesen.
- b) Die Gewobag erzielte im abgelaufenen Geschäftsjahr Mieterlöse in Höhe von 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,2 Mio. €) aus der Vermietung von Wohnungen sowie Museums- und Büroräumlichkeiten. Von den erzielten Mieterlösen wurde ein Anteil von 0,1 Mio. € als Mietverzicht (Vorjahr: 0,1 Mio. €) erfasst.
- c) Zur Finanzierung von Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen hat die Gewobag der Stiftung ein Baudarlehen in Höhe von 9,5 Mio. € gewährt, das zum Stichtag 31. Dezember 2025 in voller Höhe abgerufen wurde. Im Geschäftsjahr 2025 wurden fällige Zinszahlungen in Höhe von 0,4 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €) von der Stiftung an die Gewobag entrichtet.

- d) Für ein von der Gewobag zur Finanzierung allgemeiner Zwecke der Stiftung gewährtes Darlehen in Höhe von 1,4 Mio. € wurden Zins- und Tilgungszahlungen in Höhe von 0,1 Mio. € an die Gewobag entrichtet (Vorjahr: 0,1 Mio. €).
- e) Die Gewobag nimmt Dienstleistungen von der Stiftung im Kontext des Stiftungszwecks in Anspruch (Vermietung von Museumsräumlichkeiten, Kunstlagerung, Planung und Unterstützung bei Workshops und Veranstaltungen, Beratung bei Ausstellungen). Aus den erbrachten Dienstleistungen sind im Geschäftsjahr 2025 Aufwendungen in Höhe von 0,2 Mio. € angefallen (Vorjahr: 0,1 Mio. €).

Zum 31. Dezember 2025 bestehen zwischen der Gewobag und der Stiftung folgende ausstehende Salden:

- a) Es bestehen Forderungen der Gewobag aus noch nicht fälligen Ausleihungen in Höhe von 10,9 Mio. €, bestehend aus einem Gesellschaftsdarlehen in Höhe von 1,4 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €; endfälliges Darlehen; Verzinsung: 1,0 Prozent p. a.; Fälligkeit am 31. Dezember 2029) und einem Baudarlehen in Höhe von 9,5 Mio. € (Vorjahr: 8,4 Mio. €; endfälliges Darlehen; Verzinsung: 6-Monats-Euribor zzgl. 30 Basispunkten; Fälligkeit am 31. Dezember 2039).

- b) Es bestehen Leasingverbindlichkeiten aus dem Pachtvertrag Bülowstraße 90 in Höhe von 15,9 Mio. € (Vorjahr: 15,9 Mio. €). Die Leasingverbindlichkeiten unterliegen indexbasierten Mietanpassungen. Zu den vereinbarten Vertragsbedingungen wird auf Kapitel D.16 Leasingverhältnisse verwiesen.
- c) Es bestehen kurzfristig fällige Verbindlichkeiten der Gewobag aus zum Bilanzstichtag noch offenen Rechnungen für von der Stiftung erbrachte Dienstleistungen in Höhe von 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €).

5. Mitglieder des Vorstands der Gewobag (Muttersgesellschaft)

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 2025 in T €	Markus Terboven	Malte Bädelt
Grundvergütung	238	205
Aufwendungen für Tantiemen für das Jahr 2025	60	80
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	44	32
Geldwerte Vorteile	6	6
Bezüge	348	323
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	6	7
Gesamt	354	330
Davon kurzfristige fällige Leistungen	310	298
Davon Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	44	32

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

Angaben für 2024 in T €	Markus Terboven	Malte Bädelt
Grundvergütung	205	205
Aufwendungen für Tantiemen für das Jahr 2024 ¹	80	80
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	39	32
Geldwerte Vorteile	6	5
Bezüge¹	330	322
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	6	6
Gesamt¹	335	328
Davon kurzfristige fällige Leistungen ¹	296	296
Davon Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	39	32

¹ Anpassung der Vorjahresangabe.

Beschreibung der Vorstandsvergütung

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

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

Es handelt sich dabei um die folgenden Zielkategorien:

- a) Finanzkennzahlen (40 Prozent Anteil am Gesamtzielbetrag) mit je 20 Prozent Unternehmenswert und 20 Prozent bereinigtem Konzern-EBITDA (ab 1. Januar 2025)
- b) Wachstum (20 Prozent Anteil am Gesamtzielbetrag)
- c) Sonstige Ziele (40 Prozent Anteil am Gesamtzielbetrag) mit je 20 Prozent und in der Regel mit zwei Unterzielen

Im Vorjahr handelte es sich 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.

Ausstehende Salden

Für die Vorstände beträgt der zum Stichtag 31. Dezember 2025 ausstehende Saldo der variablen Zieltantieme für Herrn Terboven 60 T € (Vorjahr: 80 T €) und für Herrn Bädelt 80 T € (Vorjahr: 80 T €).

Für das Vorstandsmitglied Herrn Terboven beträgt der vertragliche Tantiemeanspruch für 2025, bei einer Zielerreichung von 100 Prozent, 60.000 €. Der tatsächliche Zielerreichungsgrad wird im April 2026 durch die Gewobag-Gremien beschlossen. Für das Vorstandsmitglied Herrn Bädelt beträgt der vertragliche Tantiemeanspruch für 2025, bei einer Zielerreichung von 100 Prozent, 80.000 €. Der tatsächliche Zielerreichungsgrad wird im April 2026 durch die Gewobag-Gremien beschlossen.

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern und ProkuristInnen der Gewobag und ihren Hinterbliebenen zum Stichtag 31. Dezember 2025 beträgt 3.097 T € (Vorjahr: 3.227 T €).

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber den amtierenden Vorstandsmitgliedern beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2025 in Summe für beide Vorstandsmitglieder 618 T € (Vorjahr: 472 T €).

6. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind und waren:

Name	Beruf		Vergütung in € (kurzfristig fällige Leistungen)	Vorjahr
Wilfried Wendel	Vorsitzender Ehem. Mitglied des Vorstands der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Stuttgart	Feste Vergütung	12.682,00	4.727,32
Stephan Machulik	Stellv. Vorsitzender Staatssekretär für Wohnen und Mieterschutz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin	Feste Vergütung	10.870,00	6.854,10
Arnt von Bodelschwingh	Diplom-Volkswirt und Geschäftsführer der RegioKontext GmbH, Berlin	Feste Vergütung	10.870,00	6.785,25
Renate Hachtmann	Leiterin des Referats I B der Abteilung Vermögen und Beteiligungen der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin	Feste Vergütung	6.039,00	2.824,86
Oda Scheibelhuber	Beamtin a. D., Rechtsanwältin, Berlin	Feste Vergütung	6.039,00	2.824,86
Sven Böttcher	Arbeitnehmersvertreter IT-Manager/Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	6.039,00	2.824,86
Heike Müller	Arbeitnehmersvertreterin Abteilungsleitung Service Center / Frauenvertretung und Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	6.039,00	2.824,86
Jean Lukoschat	Arbeitnehmersvertreter Technischer Angestellter / Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	6.039,00	4.900,00
Astrid Plank	Mieterratsvertreterin Projektleiterin Stadtentwicklung, Energetisches Sanierungsmanagement, Berlin	Feste Vergütung	6.039,00	2.824,86

Die Vergütung aller Mitglieder des Aufsichtsrats betrug im Geschäftsjahr 2025 in Summe 71 T € (Vorjahr: 51 T €). Außerdem nahm Frau Brigitte Meyer als Gast des Mieterrats im Aufsichtsrat an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil und erhielt dafür eine Aufwandsentschädigung in Höhe von insgesamt 640 € (Vorjahr: 768,00 €).

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

7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag kam es am 28. Februar 2026 zu einer Eskalation der geopolitischen Spannungen im Nahen Osten im Zusammenhang mit dem Konflikt zwischen Israel, den USA und dem Iran.

Die möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen des Konflikts betreffen insbesondere die Entwicklung der Energiepreise, Finanzierungsbedingungen sowie gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die konkreten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns noch nicht verlässlich quantifizierbar. Auf Basis der derzeit verfügbaren Informationen werden jedoch keine wesentlichen unmittelbaren Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit des Konzerns erwartet.

Die Entwicklung der Situation wird fortlaufend beobachtet.

Berlin, 8. April 2026

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
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG, Berlin	95,4
Gewobag RS GmbH & Co. KG, Berlin	94,9
Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin	94,7
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	90,1
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	81,9
Plata Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Platanenallee 32 KG, Berlin	71,4

¹ Weitere 5,77 Prozent der Anteile werden von der Gewobag EB und der Gewobag VB gehalten.

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.), Berlin	70,1
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin ²	40,0
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Berlin ²	40,0
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin ³	8,9

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	99,9
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR, Berlin	99,3
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG, Berlin	98,5
Pallaseum Wohnbauten KG, Berlin	93,8
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	90,0

² Vollkonsolidierung aufgrund gesicherter potenzieller Stimmrechte aufgrund jederzeit ausübbarer Call-Option.

Weiterhin übernimmt die Gewobag die Finanzierung dieser Gesellschaft.

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

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, Berlin	40,0
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG, Berlin	40,0
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH, Berlin	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 Straße 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 %
Fasanenstraße. 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	937	13,6
NBW Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Dennewitzplatz KG, Berlin	82	1,2
Grundstücksgesellschaft Elsenstraße 26 b. R., Berlin	97	1,2
Metropole Berlin GmbH & Co. Wohnen in Charlottenburg KG, Berlin	82	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	2.628	13,1
AIRTEAM Aerial Intelligence GmbH, Berlin	1.598	8,0

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

	Beteiligung in %
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	3,1
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	1,6

Mittelbare Beteiligungen der Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin

	Beteiligung in %
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.

Nachhaltigkeitsbericht 2025

Inhalt

> Allgemeine Informationen

Über diesen Bericht
Unternehmensprofil
Unternehmensstrategie
Nachhaltigkeitsmanagement
Nachhaltigkeitsprogramm

> Umwelt

Klimaschutz
Klimarisiken
Umweltwirkungen und
Ressourcenschutz
Nachhaltige Mobilität

> MieterInnen und Quartiere

Neubau
Ganzheitliche
Quartiersentwicklung
Bezahlbare und
sozialverträgliche Mieten
KundInnenzufriedenheit
Soziales Engagement
Mietergremien und
Partizipation

> MitarbeiterInnen

Attraktive Arbeitgeberin
Aus- und Weiterbildung
Vielfalt und Chancengleichheit

> Governance

Verantwortungsvolle
Unternehmenskultur
Compliance und
Korruptionsprävention
Wahrung der
Menschenrechte
Transparente
Wohnungsvergabe
Nachhaltigkeit in der
Beschaffung

> VSME-Index

> Kennzahlenübersicht

Allgemeine Informationen

Über diesen Bericht

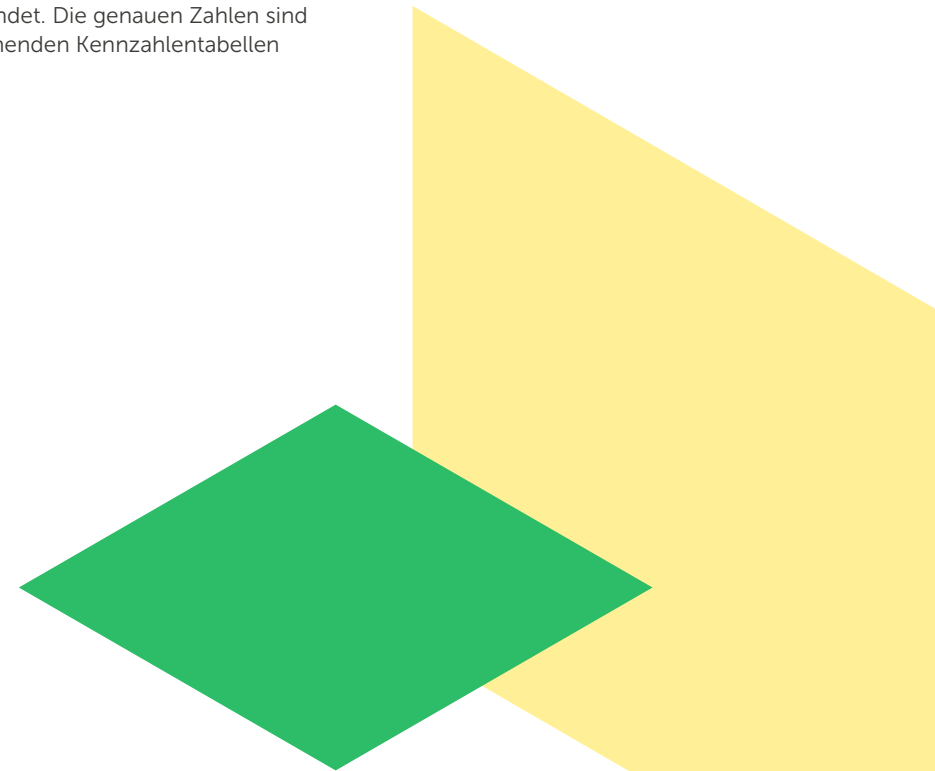
Die Gewobag hat sich in den vergangenen Jahren intensiv darauf vorbereitet, ihren Nachhaltigkeitsbericht für das Jahr 2025 gemäß den umfassenden Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) zu erstellen. Durch Änderungen im Rahmen der EU-Omnibus-Initiative, die insbesondere die Größenkriterien für berichtspflichtige Unternehmen betreffen, fällt die Gewobag jedoch nicht mehr in den Anwendungsbereich der CSRD und ist damit auch nicht zur Umsetzung der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) verpflichtet.

Als verantwortungsbewusstes Unternehmen des Landes Berlin wird die Gewobag ihre Nachhaltigkeitsleistungen dennoch transparent darlegen und künftig nach dem Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs (VSME-Standard) berichten. Der VSME-Standard wird für Unternehmen empfohlen, die keiner gesetzlichen Berichtspflicht unterliegen. Auch das Land Berlin als Gesellschafter verpflichtet seine Landesunternehmen ab dem Jahr 2027 zu einer Nachhaltigkeitsberichterstattung nach dem VSME-Standard.

Vor diesem Hintergrund wurde der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht bereits inhaltlich an die neuen Anforderungen angepasst. Die Struktur orientiert sich weiterhin am Aufbau der ESRS und stellt Strategien, Ziele, Maßnahmen und Kennzahlen zu den wesentlichen Themen dar. Gleichzeitig wurden relevante Anforderungen des VSME-Standards in den Bericht integriert. Für eine übersichtliche Darstellung der Inhalte enthält der Bericht zudem einen **VSME-Index** [↗](#). Dieser verweist innerhalb des Nachhaltigkeitsberichts auf die für den Standard relevanten Passagen und bietet ergänzende Erläuterungen.

Der Gewobag-Nachhaltigkeitsbericht nutzt das VSME-Basismodul sowie das Zusatzmodul. Zudem wird der Anwendungsleitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des VSME des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. berücksichtigt. Der Bericht wurde auf konsolidierter Basis erstellt, wobei der Konsolidierungskreis dem des Konzernabschlusses entspricht. Eine Übersicht über die Gesellschaften des Gewobag-Konzerns findet sich im **Jahresbericht in der Beteiligungsübersicht der Gewobag** [↗](#).

Dieser Nachhaltigkeitsbericht bezieht sich auf das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025. Aufgrund der Umstellung des Berichtsstandards werden die Kennzahlen in erster Linie für das Jahr 2025 dargestellt und, sofern verfügbar, um Vergleichswerte aus dem Jahr 2024 ergänzt. Die im Fließtext genannten Werte sind gerundet. Die genauen Zahlen sind in den entsprechenden Kennzahlentabellen aufgeführt.



Unternehmensprofil der Gewobag

Die Gewobag ist ein kommunales Wohnungsunternehmen des Landes Berlin und gehört mit einem Bestand von über 75.900 Wohnungen zu den größten Immobilienunternehmen in Deutschland. Konzernmutter des Gewobag-Konzerns ist die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag AG). Satzungsgemäßer Zweck der Gewobag ist es, Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung zu errichten und zu bewirtschaften. Damit verbunden ist die Aufgabe, preisgünstigen Mietwohnraum in Berlin zu sichern und auszubauen. Die wichtigste Dienstleistung des Unternehmens ist die Vermietung und Bewirtschaftung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum.

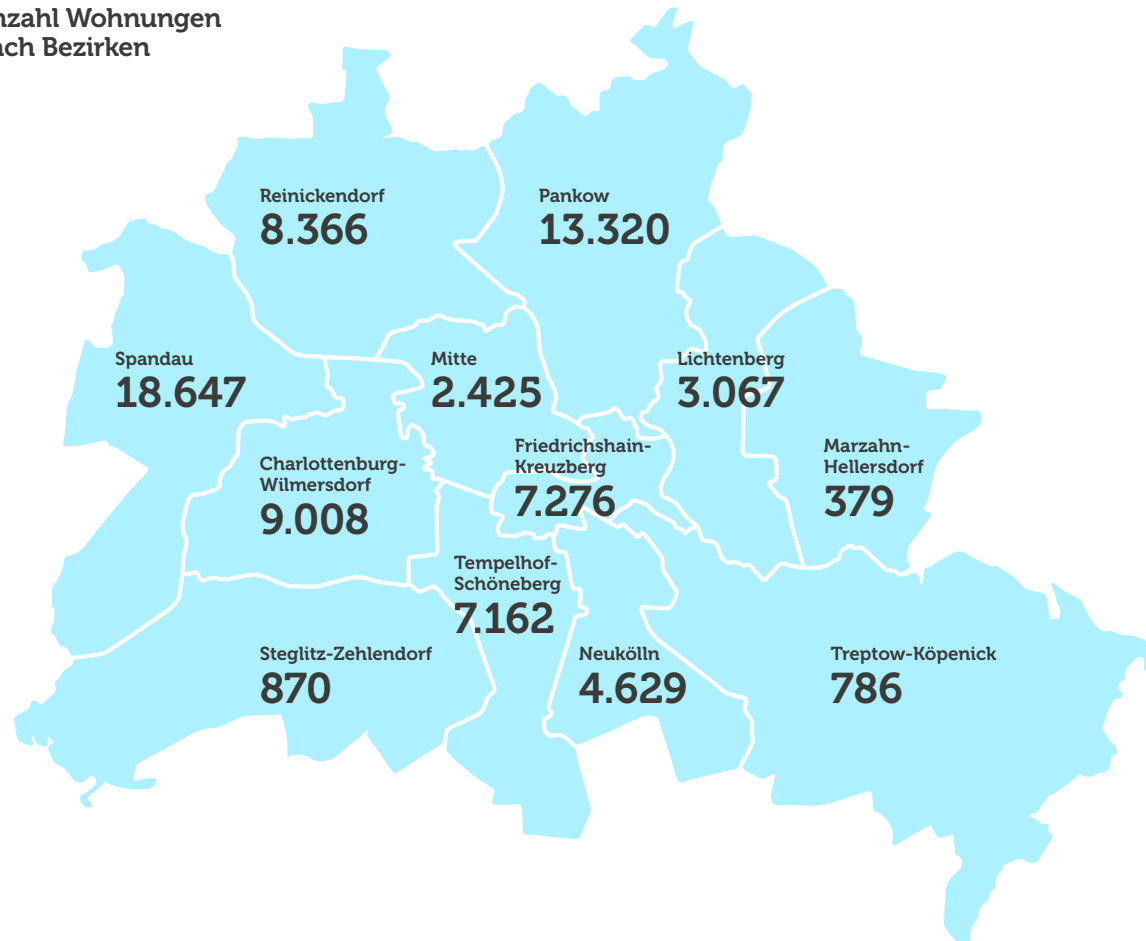
Durch die Erweiterung ihres Bestands und eine verantwortungsvolle Bewirtschaftung trägt die Gewobag zu einem ausreichenden Wohnraumangebot mit sozialverträglichen Mieten bei. Die Bestandserweiterung erfolgt in erster Linie durch Neubauprojekte, teilweise aber auch durch den Ankauf von Wohnungen. Die Bewirtschaftung des Bestands umfasst insbesondere Instandsetzung und Instandhaltung, ergänzt durch wohnungsnahen Dienstleistungen. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Modernisierung im Einklang mit der Klimastrategie der Gewobag, zu der auch eine zukunftsfähige Energieversorgung gehört.

Die Gewobag verfügt über mehrere Tochtergesellschaften, von denen zwei im Nachhaltigkeitskontext von besonderer Bedeutung sind. Die 2013 gegründete Gewobag ED Energie- und

Dienstleistungsgesellschaft mbH (Gewobag ED) ist Energiedienstleisterin der Gewobag. Sie ist zuständig für die sichere Wärmeversorgung der zentralbeheizten und zentral mit Warmwasser versorgten Gewobag-Quartiere sowie für die dezentrale Energiegewinnung, z. B. durch Photovoltaik und Wärmepumpen.

Im Jahr 2024 wurde mit der HausWart Plus Servicegesellschaft mbH (HausWart Plus) eine weitere Tochtergesellschaft gegründet, die spezialisierte Hauswart-Services mit Fokus auf KundInnennähe und Zuverlässigkeit anbietet und damit die KundInnenzufriedenheit unterstützt.

Anzahl Wohnungen nach Bezirken



Unsere Unternehmensstrategie

Die Unternehmensstrategie der Gewobag basiert auf dem satzungsgemäßen Auftrag, Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung, darunter auch Haushalte mit geringem Einkommen, bereitzustellen. Im Mittelpunkt stehen die strategischen Schwerpunkte unternehmerische Verantwortung sowie KundInnenorientierung in den Bereichen operative Effizienz, Steuerungsmechanismen sowie MitarbeiterInnen, Führung und Kultur. Ziel ist es, eine agile Organisation zu schaffen, die flexibel auf Marktveränderungen reagieren kann und gleichzeitig ihren sozialen Auftrag verlässlich erfüllt.

Die strategischen Schwerpunkte haben einen direkten Einfluss auf zentrale Nachhaltigkeits-themen und verbinden ökologische, soziale und wirtschaftliche Verantwortung.

In die Unternehmensstrategie eingebettet ist insbesondere die **Klimastrategie**. Sie definiert den Weg zu einem langfristig klimaneutralen Gebäudebestand und dient als Leitlinie für Entscheidungen in den Bereichen der Bestands-investitionen und der Energiedienstleistungen. Die Klimastrategie ist in der Wirtschaftsplanung für die nächsten 10 Jahre verankert und beeinflusst wesentliche Unternehmenskennzahlen. Zudem wird die Personalplanung so ausgerichtet, dass ausreichend personelle Kapazitäten für die wachsenden Anforderungen in Modernisierung und Instandhaltung bereitstehen.

Einen weiteren zentralen Bestandteil der Unternehmensstrategie bildet das **Wachstumsziel** im Bereich Neubau. Es leistet einen wichtigen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und damit zur Erfüllung des gesellschaftlichen Auftrags der Gewobag.

Der Schwerpunkt **KundInnenorientierung** wird durch ein umfassendes Maßnahmenpaket gestärkt, das auf eine kontinuierliche Steigerung der KundInnenzufriedenheit abzielt. Dazu gehören unter anderem verbesserte Serviceangebote, eine zielgruppenorientierte Kommunikation, die gute und effiziente Bewirtschaftung der Bestände sowie die Berücksichtigung der Bedürfnisse der MieterInnen bei Modernisierungs- und Neubauvorhaben.

Für die nachhaltige Entwicklung der Gewobag ist die **Unternehmenskultur** von besonderer Bedeutung. Engagierte Führungskräfte fördern sowohl die unternehmerische Verantwortung als auch die KundInnenorientierung der MitarbeiterInnen. Attraktive Arbeitsbedingungen, gezielte Weiterbildungsangebote und die aktive Einbindung der Beschäftigten in Veränderungsprozesse unterstützen ihre persönliche und berufliche Entwicklung. Gleichzeitig stärken sie die Anpassungsfähigkeit der Organisation und tragen damit zur langfristigen Sicherung der Leistungsfähigkeit und Nachhaltigkeit der Gewobag bei.

Marktumfeld

Der Berliner Wohnungsmarkt ist weiterhin von einem deutlichen Nachfrageüberhang geprägt. Zwar wächst die Bevölkerung im Jahr 2025 nur noch leicht, dennoch leben insgesamt rund 3,9 Mio. Menschen in Berlin, sodass der Wohnraumbedarf weiterhin hoch ist.

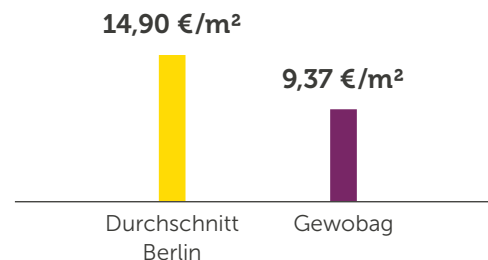
Um der Wohnungsknappheit zu begegnen, sieht der Stadtentwicklungsplan langfristig den Neubau von 222.000 Wohnungen vor. Im Zeitraum 2022 bis 2026 sollen bereits die ersten 100.000 Wohnungen entstehen.

Zur Erfüllung dieser Ziele leistet die Gewobag einen wichtigen Beitrag. In den vergangenen fünf Jahren hat sie mehr als 3.700 neue Wohnungen fertiggestellt und wird bis 2030 rund 6.000 weitere Wohnungen errichten. Damit stärkt die Gewobag das Wohnungsangebot insbesondere im preisgünstigen Segment.

Die Gewobag leistet nicht nur durch Neubau, sondern auch durch ihre mietpreisdämpfende Wirkung einen wichtigen Beitrag. Im Jahr 2025 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen im Berliner Wohnungsbestand bei 14,90 €/m² monatlich. Bei der Gewobag waren es 9,37 €/m² pro Monat – und damit rund 37 Prozent unter dem Berliner Durchschnitt. Im gesamten Gewobag-Bestand betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete im Berichtsjahr 7,01 €/m². Damit liegt die Gewobag deutlich unter dem allgemeinen Mietniveau und entlastet vor allem Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen.¹

¹ Berlin Hyp & CBRE, Wohnmarktreport Berlin 2026; SenStadt, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040.

Durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen (Berliner Wohnungsbestand im Jahr 2025)



Wertschöpfungskette

Der Schwerpunkt der Gewobag-Geschäftstätigkeit liegt in der Metropolregion Berlin in Deutschland. Zu den wichtigsten Lieferanten der Gewobag gehören Erbringer von Bauleistungen sowie Rahmenvertragspartner für verschiedene Gebäudedienstleistungen wie Grünpflege, Gebäudereinigung oder Kleinreparaturen. Die Gewobag richtet sich mit ihren Angeboten an Privatpersonen und Gewerbe. Ihr Fokus liegt dabei klar auf der Wohnungsvermietung an Privatpersonen. Diese spricht die Gewobag über ihre Website [gewobag.de](https://www.gewobag.de) und diverse Immobilienportale, z. B. über das gemeinsame Portal der städtischen Wohnungsunternehmen [inberlinwohnen.de](https://www.inberlinwohnen.de), als wichtigste Vertriebskanäle an.

Nachhaltigkeitsmanagement

Organisatorische Verankerung von Nachhaltigkeit im Unternehmen

Nachhaltigkeit ist fest in der Unternehmensstruktur der Gewobag verankert. Die Hauptverantwortung liegt beim Vorstand, der die strategische Ausrichtung sowie die übergeordneten Nachhaltigkeitsziele festlegt.

Zur Steuerung und Weiterentwicklung des Themas wurde die Stabsstelle Nachhaltigkeit als zentrale Schnittstelle zwischen den Fachbereichen und Funktionsverantwortlichen eingerichtet. Sie wirkt sowohl an der Ausarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie als auch an der Umsetzung der strategischen und regulatorischen Vorgaben mit und arbeitet dabei eng mit dem Chief Sustainability Officer (CSO) zusammen.

Die Funktion des Chief Sustainability Officers (CSO) ist in der Abteilungsleitung Assetmanagement verankert. Dadurch wird – speziell mit Blick auf Bestandsentwicklung, Investitionsplanung und die Klimastrategie – eine enge Verzahnung zwischen strategischer Planung und operativer Umsetzung sichergestellt. Das technische Assetmanagement übernimmt

in diesem Rahmen die Weiterentwicklung und Umsetzungsplanung der Klimastrategie. Hier werden insbesondere die Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Bestands koordiniert und im Hinblick auf ihre Zielerreichung überwacht.

In die Umsetzung des Nachhaltigkeitsprogramms sind zudem alle Fachbereiche, Stabsstellen und Tochtergesellschaften eingebunden. Unter der Leitung ihrer jeweiligen Führungskräfte tragen sie mit konkreten Maßnahmen in ihrem Verantwortungsbereich zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele der Gewobag bei.

Nachhaltigkeitszertifizierungen und -siegel

ESG-Risk-Rating von Morningstar Sustainalytics

Im September 2025 wurde die Gewobag vom unabhängigen Ratinganbieter Morningstar Sustainalytics mit einem ESG-Risk-Rating von 9,0 bewertet. Morningstar Sustainalytics ist ein führender Anbieter für ESG-Research und -Ratings und bewertet jährlich branchenspezifische ESG-Risiken und deren Management. Das ESG-Risk-Rating misst das Risiko wesentlicher finanzieller Auswirkungen von Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren auf ein

Unternehmen. Die Skala reicht dabei von 0 bis 40+ Punkten, wobei ein niedrigerer Wert für ein geringeres Risiko steht. Auf Basis der aktuellen Bewertung bescheinigt Morningstar Sustainalytics der Gewobag ein vernachlässigbares ESG-Risiko. Im Branchenvergleich gehört die Gewobag damit im Bereich „Real Estate“ zu den besten 5 Prozent von insgesamt über 900 bewerteten Unternehmen.

Nachhaltigkeitssiegel und DGNB-Zertifizierungen

Das Gewobag-Neubauprojekt in der Dierwegstraße wird nach dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen (QNG-PLUS) zertifiziert. Die Zertifizierung erfolgt durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und erfüllt mindestens den Standard DGNB Silber sowie zusätzliche Nachhaltigkeitsanforderungen des QNG.

Unser Neubauprojekt WATERKANT Berlin erhielt 2018 das DGNB-Vorzertifikat für Quartiere in Platin für sein Energiekonzept, innovative Mobilitätsangebote und den Ausbau der sozialen Infrastruktur. Die Bewertung umfasst ökologische, ökonomische, soziale und funktionale Aspekte. Die finale Quartierszertifizierung ist im Zuge der Fertigstellung des Projekts für 2027 geplant.

Wesentlichkeitsanalyse

Die Wesentlichkeitsanalyse ist für die Gewobag unerlässlich, um ihre wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen zu ermitteln. Entsprechend hat sie eine hohe strategische Relevanz und ist zudem ein wichtiger Bestandteil der Berichterstattung. In Vorbereitung auf die Umsetzung der Anforderungen der CSRD hat die Gewobag im Jahr 2024 eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse nach ESRS durchgeführt und so nachhaltigkeitsbezogene Auswirkungen, Risiken und Chancen (IRO) für die gesamte Wertschöpfungskette ermittelt.

Zunächst definierte die Gewobag ihre Wertschöpfungskette und führte darauf aufbauend eine Stakeholderanalyse durch. In einem dritten Schritt wurden die nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen identifiziert. Anschließend bewerteten Gewobag-interne ExpertInnen aus verschiedenen Fachbereichen die identifizierten IROs. Ergänzend bezog die Gewobag durch Desktop-Recherchen und Dokumentenanalysen auch die Perspektiven externer Stakeholder, etwa von MieterInnen, Politik und ihrem Gesellschafter, in die Bewertung ein. Auf Basis festgelegter Schwellenwerte wurden anschließend die wesentlichen IROs sowie die relevanten Nachhaltigkeitsthemen bestimmt. Abschließend validierten Führungskräfte und der Betriebsrat die Ergebnisse. Nach einem Abgleich mit externen Stakeholderbefragungen und Branchen-Benchmarks erteilte der Gewobag-Vorstand die finale Freigabe.

Die Strategien, Ziele und Maßnahmen zu den wesentlichen Themen der Gewobag werden in den jeweiligen Kapiteln vorgestellt. Hier finden sich auch weitere Nachhaltigkeitsthemen der Gewobag, die für das Verständnis der unternehmerischen Ausrichtung und der nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens relevant sind.

Management von Nachhaltigkeitsrisiken

Die Gewobag hat Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen ihrer Wesentlichkeitsanalyse geprüft und relevante Risiken mit hoher Bewertung in das konzernweite Risikomanagementsystem (RMS) integriert. Bereits vor der Wesentlichkeitsanalyse waren Nachhaltigkeitsrisiken im RMS verankert und den Nachhaltigkeitsthemen gemäß ESRS zugeordnet.

Im Zuge der quartalsweise erfolgenden Aktualisierung des Risikoinventars werden die identifizierten Risiken im RMS durch die fachverantwortlichen RisikoeignerInnen überprüft. Dabei erfolgt eine systematische Analyse und Bewertung der Risiken hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie ihres potenziellen Schadensausmaßes. Auf dieser Grundlage werden bei Bedarf geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet. Dies gewährleistet eine gezielte und verantwortungsvolle Steuerung der wesentlichen Risiken. Weitere Informationen finden sich **im Jahresbericht nach HGB im Kapitel Chancen und Risiken**. ↗

Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse

Nachhaltigkeitsthema	Auswirkungen, Risiken und Chancen	Art
Umwelt		
Klimaschutz	Treibhausgasemissionen durch fossile Energieträger in der Wärme- und Energieversorgung	Negative Auswirkung
	Hohe Treibhausgasemissionen durch unzureichende Energieeffizienz im Gewobag-Bestand	Negative Auswirkung
	Klimabezogene Übergangsrisiken durch Regulatorik	Risiko
MieterInnen und Quartiere		
Sozialverträgliche Mieten	Bezahlbare und sozialverträgliche Mieten	Positive Auswirkung
KundInnenzufriedenheit	Unzureichende KundInnenzufriedenheit	Negative Auswirkung
Soziales Engagement	Soziales Engagement in den Quartieren	Positive Auswirkung
MitarbeiterInnen		
Attraktive Arbeitgeberin	Attraktive Arbeitgeberin	Chance
	Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben	Positive Auswirkung
Aus- und Weiterbildung	Berufliche Ausbildung und kontinuierliche Weiterbildung	Positive Auswirkung
Governance		
Unternehmenskultur	Verantwortungsvolle Unternehmenskultur	Positive Auswirkung
Compliance und Korruptionsprävention	Korruptionsprävention	Positive Auswirkung
	Schutz von HinweisgeberInnen	Positive Auswirkung
Wohnungsvergabe	Transparente und diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe	Positive Auswirkung

Unsere Vorstandsziele im Bereich Nachhaltigkeit

Die Gewobag hat die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens fest in ihre Unternehmensstrategie integriert. Dies spiegelt sich auch in den Zielvereinbarungen des Vorstands wider, deren Erreichung maßgeblich für die variable Vergütung ist. Neben dem Grundgehalt erhält der Vorstand jährlich eine leistungsabhängige Vergütung, die an die Erfüllung von fünf festgelegten Unternehmenszielen geknüpft ist. Zwei dieser Ziele sind wirtschaftliche Ziele, ein weiteres Ziel adressiert das Bestandswachstum. Zwei weitere Ziele sind explizit auf die Förderung der nachhaltigen Unternehmensentwicklung ausgerichtet und machen in den Jahren 2025 und 2026 zusammengekommen 40 Prozent der variablen Vergütung aus.

Ziel 1: Steigerung der KundInnenzufriedenheit

Ein zentrales Nachhaltigkeitsziel des Vorstands ist die kontinuierliche Verbesserung der KundInnenzufriedenheit. Dieses Ziel wird sowohl 2025 als auch 2026 verfolgt und anhand einer jährlichen MieterInnenbefragung gemessen. Im Jahr 2024 lag die Gesamtzufriedenheit der MieterInnen bei 65 Prozent. 2025 konnte sie auf 72 Prozent gesteigert werden. Damit wurde das Ziel für 2025 erreicht und die Wirksamkeit der Maßnahmen zur Steigerung der KundInnenzufriedenheit belegt (**siehe Kapitel MieterInnen, Abschnitt KundInnenzufriedenheit 7**). Für 2026 strebt die Gewobag eine weitere Erhöhung der Gesamtzufriedenheit auf 74 Prozent an.

Ziel 2: Beitrag zu den Klimazielen

Das zweite Nachhaltigkeitsziel des Vorstands zielt darauf ab, mit konkreten Projekten zur Erreichung der Klimaziele Berlins beizutragen. Im Fokus stehen dabei der Ausbau von Photovoltaikanlagen und die Schaffung von Ladeinfrastruktur für Autos mit Elektroantrieb.

Für das Jahr 2025 hatte sich die Gewobag das Ziel gesetzt, Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 1 Megawatt Peak (MWp) zu errichten und 300 zusätzliche Ladepunkte für elektrische Fahrzeuge vor- oder auszurüsten. Diese Zielwerte wurden erreicht.

Im Jahr 2026 verfolgt die Gewobag ihre Ziele in den Bereichen erneuerbare Energien und nachhaltige Mobilität weiter. Geplant ist die Errichtung weiterer Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 1 MWp sowie die Vor- oder Ausrüstung von 600 zusätzlichen Ladepunkten für elektrische Fahrzeuge, was einer Verdopplung des Zielwerts im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Festlegung und Überprüfung der Ziele

Die fünf Konzernziele werden vom Aufsichtsrat Ende des Jahres für das jeweils folgende Jahr beschlossen und stellen gleichzeitig die Basis der variablen Vergütung des Vorstands dar. Die Zielerreichung wird im Folgejahr im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses durch WirtschaftsprüferInnen bewertet.

Mit der Verknüpfung von 40 Prozent der variablen Vergütung an Nachhaltigkeitsziele unterstreicht die Gewobag die Bedeutung von KundInnenzufriedenheit und Klimaschutz als zentrale Elemente ihrer Unternehmensstrategie.

Unser strategischer Ansatz für Nachhaltigkeit

Die Gewobag richtet ihr Handeln an ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Zielen aus und versteht sich als sozialverantwortliche Wohnungsbaugesellschaft. Sie will die Lebensqualität ihrer MieterInnen verbessern und zur nachhaltigen Entwicklung Berlins beitragen. Nachhaltigkeit wird sowohl in der Strategieentwicklung als auch im täglichen Geschäft berücksichtigt und schrittweise in der Unternehmenskultur verankert. Ein besonderer Fokus liegt auf dem Klimaschutz, ohne soziale und wirtschaftliche Belange aus dem Blick zu verlieren.

Um diese Ziele systematisch zu verfolgen, setzt die Gewobag auf einen integrierten Managementansatz. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden die wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen im Hinblick auf ihre Geschäftsrelevanz sowie ihre Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft ermittelt. Daraus wurden vier Handlungsfelder abgeleitet, die die Ausrichtung der Nachhaltigkeitsarbeit bestimmen: **Umwelt, MieterInnen und Quartiere, MitarbeiterInnen, Governance.**

Auf Basis dieser Handlungsfelder bündelt das Nachhaltigkeitsprogramm kurz- und mittelfristige Ziele sowie konkrete Maßnahmen. Nationale und europäische Gesetze, Verordnungen und weitere Regelungen für kommunale Wohnungsunternehmen sowie die Anforderungen des Landes Berlin setzen dabei wichtige Rahmenbedingungen und beeinflussen die Ausgestaltung der Ziele und Maßnahmen.

Der strategische Ansatz einschließlich des Nachhaltigkeitsprogramms gilt für alle im Gewobag-Konzern vollkonsolidierten Unternehmen sowie Fondsgesellschaften und ist für alle MitarbeiterInnen, Führungskräfte und Geschäftsführungsmitglieder verbindlich. Fortschritte und Maßnahmen werden jährlich im Nachhaltigkeitsbericht dokumentiert, sodass die Entwicklung der Nachhaltigkeitsziele nachvollziehbar und überprüfbar ist.

Anteil der variablen
Vorstandsvergütung, der von
nachhaltigkeitsbezogenen
Zielen abhängt



40 %

Unser Nachhaltigkeitsprogramm

Thema	Ziel	Maßnahme	Termin	Status	Statusbeschreibung
Handlungsfeld Umwelt					
Klimaschutz	Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 (Reduktion auf 3 kg CO ₂ e/m ² *a)	Umsetzung der Klimastrategie mit klaren Zwischenzielen (z. B. 22 kg CO ₂ e/m ² *a bis 2030 ± -67 % ggü. 1990)		Fortlaufend	2024: 25,1 kg CO ₂ e/m ² 2025: 27,3 kg CO ₂ e/m ²
		Weiterentwicklung des Treibhausgas-Controllings zur jährlichen Überprüfung der Zielpfade (Abgleich Ist-/Planwerte)		Fortlaufend	
		Unterstützung der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen durch Mittel aus dem Klimapakt Berlin (Zuschüsse und Eigenkapitalzufuhr)	2030	In Durchführung	Klimapakt geschlossen
	Senkung des Energiebedarfs im Gebäudebestand durch energetische Modernisierung	Planung und Durchführung energetischer Sanierungsprojekte zur Optimierung der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster)		Fortlaufend	2025: 13 Modernisierungsprojekte im Bau 3 Modernisierungsprojekte abgeschlossen
	Dekarbonisierung der Wärmeversorgung > Errichtung und Betrieb von über 350 Wärmepumpen-Anlagen	Beschleunigung des Ausbaus von Wärmepumpen (WP) durch Contracting		In Durchführung	Contracting-Partner vertraglich gebunden, Vergabe durch Miniwettbewerb, erste Projekte in Planung
		Installation der ersten Wärmepumpen	2025	Abgeschlossen	2025: 5 WP installiert
	Dekarbonisierung der Wärmeversorgung > Versorgung von 65 % des Gebäudebestands mit Fernwärme bis 2045	Umrüstung von 35 Heizungsstationen auf Fernwärme	2027	In Planung	2025: Letter of Intent mit BEW abgeschlossen
	Dekarbonisierung der Wärmeversorgung > Evaluierung weiterer geeigneter regenerativer Energieträger	Gründung eines Joint Venture zur Biomethanversorgung	2027	In Planung	
	Digitale und datenbasierte Steuerung von Instandhaltung und Klimaschutzmaßnahmen	Einführung einer Software zur integrierten Instandhaltungs- und Bestandsbewertung inklusive Treibhausgas-Controlling	2026	In Durchführung	2025: Vergabe und Implementierung der Software erfolgt
	Erzeugung erneuerbarer Energie mit Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)	Errichtung neuer Photovoltaikanlagen > 2026: Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von mindestens 1 MWp		Fortlaufend	2025: 27 neue PV-Anlagen mit einer Leistung von 1,18 MWp errichtet; Anlagen gesamt: 74 mit einer Gesamtleistung von 2,8 MWp
Umweltwirkungen und Ressourcenschutz	Verantwortungsvoller Umgang mit schadstoffhaltigen Materialien	Systematische Beseitigung von Asbest in unseren Beständen	2026	Fortlaufend	2025: über 2.100 Wohnungen asbestfrei beprobt
Nachhaltige Mobilität	Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in allen Bezirken	Umsetzung der E-Ladeinfrastruktur-Strategie > 2026: Vor- und Ausrüstung von 600 Ladepunkten		Fortlaufend	2025: 300 Ladepunkte vor- oder ausgerüstet; insgesamt: 880 Ladepunkte an über 80 Standorten in allen 12 Bezirken, versorgt mit zertifiziertem Ökostrom

Thema	Ziel	Maßnahme	Termin	Status	Statusbeschreibung
Handlungsfeld MieterInnen					
Neubau	Bezahlbaren, bedarfsgerechten Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen bauen	Fertigstellung von rund 6.700 Wohneinheiten in den nächsten 10 Jahren > davon rund 2.000 in 2026	2036	In Durchführung	2025: über 1.000 Wohneinheiten fertiggestellt
Ganzheitliche Quartiersentwicklung	Quartiere ganzheitlich und zukunftsfähig weiterentwickeln	Investitionen von rund 3 Mrd. € in Klimastrategie, Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung von Gebäuden und Quartieren	2035	In Durchführung	2025: rund 200 Mio. € investiert
Bezahlbare und sozialverträgliche Mieten	Bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Berlin bereitstellen	Erfüllung der Kooperationsvereinbarung > mind. 63 % der Gewobag-Wohnungen im Bestand an MieterInnen mit Wohnberechtigungsschein vergeben, davon mind. 25 % an besondere Bedarfsgruppen		Fortlaufend	2025: alle Anforderungen erfüllt
		Transparente und barrierefreie Kommunikation mit MieterInnen und MietinteressentInnen	Kommunikation des Wohnungswechsel-Angebots über die Gewobag-Website	2025	Abgeschlossen
		Implementierung eines digitalen WBS-Checks zur eigenständigen Prüfung der WBS-Berechtigung auf der Gewobag-Website	2025	Abgeschlossen	
		Einführung von Online-Besichtigungen	2026	In Planung	
Leerstand vermeiden durch zügige Vermietung und Wiedervermietung	Leerstand vermeiden durch zügige Vermietung und Wiedervermietung	Einrichtung eines Mietvertragsbüros im Spreebogen zur parallelen Abwicklung zahlreicher Vertragsabschlüsse		Fortlaufend	
		Erweiterung der Vermietungssoftware zur Optimierung der Vermietungsprozesse	2025	Abgeschlossen	
KundInnenzufriedenheit	Hohe Gesamtzufriedenheit der MieterInnen im gesamten Gewobag-Bestand	Jährliche KundInnenzufriedenheitsanalyse durchführen und daraus konkrete Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds ableiten und umsetzen		Fortlaufend	Gesamtzufriedenheit 2025: 72 %
		Aufbau und Ausbau der HausWart Plus Servicegesellschaft mit eigenen HauswartInnen > 2026: Ausweitung auf den gesamten Bestand	2026	In Durchführung	2025: Pilotbetreuung von rund 15.000 Wohnungen
		Einführung einer Mehrdienstleisterstrategie im Kleinreparaturmanagement (KRM) > 2026: Ausweitung auf den gesamten Bestand	2026	In Durchführung	2025: Pilotbetreuung von rund 15.000 Wohnungen
	Gute Erreichbarkeit und transparente, moderne Kommunikation mit den MieterInnen	Einsatz von Bots in der KundInnenkommunikation	2026	In Durchführung	
		Roll-out der überarbeiteten Gewobag-App und schrittweise Erweiterung der App um zusätzliche Funktionen	2026	In Durchführung	
		Anpassung der Öffnungs- und Servicezeiten der Quartierbüros und Einführung einer Rückmeldefrist von 48 Stunden für MieterInnen-Anliegen	2025	Abgeschlossen	

Thema	Ziel	Maßnahme	Termin	Status	Statusbeschreibung
Soziales Engagement	Lebenswerte Quartiere entwickeln und erhalten und stabile nachbarschaftliche Strukturen unterstützen	Weiterführung diverser sozialer Projekte und Partnerschaften in unseren Quartieren		Fortlaufend	2025: 83 Projekte mit 51 Partnern umgesetzt
		Urban-Gardening-Initiativen unterstützen		Fortlaufend	2025: insgesamt 16 Initiativen
		Aufwertung von Spiel- und Sportplätzen in den Quartieren		Fortlaufend	2025: in vier Quartieren Spielplätze aufgewertet, in zwei Quartieren Bewegungsparcours gebaut, in einem Quartier Sportflächen erneuert
		Durchführung und Unterstützung von Veranstaltungen zu Müll und Recycling		Fortlaufend	2025: 15 Veranstaltungen, 3. Platz Zero Waste Award
		Freie Gewerbeflächen in den Quartieren so belegen, dass sie einen erkennbaren Mehrwert für AnwohnerInnen bieten		Fortlaufend	
	Kooperationen fortführen und ausbauen und soziale Teilhabe fördern	Finanzierung von Sportinitiativen für alle Generationen		Fortlaufend	2025: Wasserfreunde Spandau 04 e.V.; Kooperation wurde bis 2030 verlängert
	Kooperation mit dem Träger Wassertor e.V., um Frauen ab 18 Jahren beim Erlernen des Fahrradfahrens zu unterstützen	2025	Abgeschlossen		
Handlungsfeld MitarbeiterInnen					
Attraktive Arbeitgeberin	Bereitstellung einer bedarfsgerechten Arbeitsumgebung sowie moderner Arbeitsmodelle	Umsetzung eines Desksharing-Konzepts im Firmensitz und Ausstattung der MitarbeiterInnen für produktives Arbeiten im Homeoffice	2025	Abgeschlossen	Projektabschluss „Arbeitsplatz der Zukunft“
		Veränderungsfähigkeit der Organisation stärken und Führung modern ausrichten	Einheitliches Change-Verständnis und standardisiertes Vorgehen im Change-Management etablieren und weiter professionalisieren		Fortlaufend
		Schulungs-, Kommunikations- und Beteiligungsformate zu Veränderungsprozessen für MitarbeiterInnen und Führungskräfte anbieten		Fortlaufend	2025 eingeführt
		Neues Format für regelmäßige Jahresgespräche zwischen MitarbeiterInnen und Führungskräften einführen	2026	In Planung	
	Förderung transparenter und fairer Vergütungsstrukturen im Sinne des Entgelttransparenzgesetzes	Entwicklung einheitlicher und nachvollziehbarer Kriterien für die Vergütung außertariflicher MitarbeiterInnen	2026	In Planung	
		Einführung standardisierter Berichtsprozesse zur transparenten Darstellung von Gehaltsstrukturen und zur Unterstützung einer gerechten Entgeltgestaltung	2026	In Planung	
Stärkung von Effizienz und Zusammenarbeit in der Personalarbeit durch den Einsatz von Employee Self-Service	Schrittweise erfolgende Erweiterung der Funktionen des MitarbeiterInnen-Portals und der zugehörigen App	2027	In Durchführung	Diverse Funktionen stehen bereits in einer App und einer Web-Anwendung zur Verfügung	

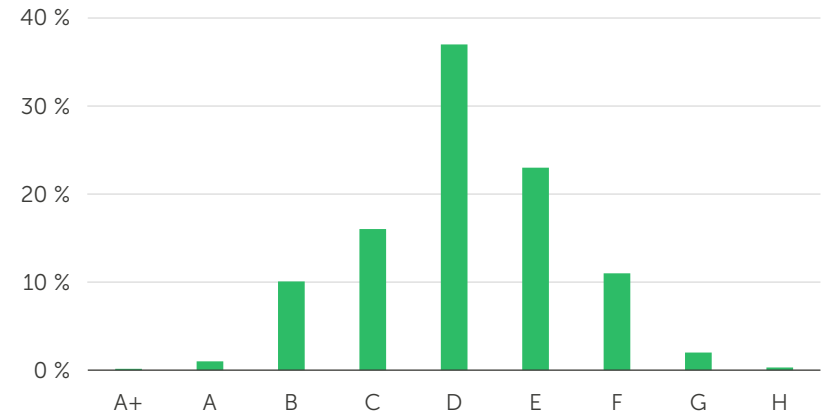
Thema	Ziel	Maßnahme	Termin	Status	Statusbeschreibung
Aus- und Weiterbildung	Kontinuierliche Stärkung der Fähigkeiten und Kompetenzen der MitarbeiterInnen	Gewobag-Akademie als zentrales, bedarfsorientiertes Weiterbildungsangebot verstetigen und ausbauen		Fortlaufend	2025: 90 % der MitarbeiterInnen haben mind. eine Schulung besucht
		Qualifizierungsangebote zu digitalen Kompetenzen entwickeln und weiterführen		Fortlaufend	2025: verschiedene Schulungen im Akademie-Portfolio angeboten
		Konzeption und Umsetzung eines strukturierten Onboardings für HauswartInnen der HausWart Plus		Fortlaufend	2025 eingeführt
		Verstetigung der Ausbildung zum/zur FachinformatikerIn für digitale Vernetzung		Fortlaufend	2025: erstmals erfolgreich abgeschlossen
		Schulungen zur deeskalierenden KundInnenkommunikation einführen	2026	In Planung	
	Talente und Führungskräfte gezielt entwickeln und langfristig binden	Entwicklungsprogramm für Führungskräfte an aktuelle Herausforderungen anpassen		Fortlaufend	
		Durchführung eines Talentprogramms mit über 30 Teilnehmenden	2025	Abgeschlossen	
Vielfalt und Chancengleichheit	Bewusstsein für Diversität stärken und ein von Offenheit, Akzeptanz und Vertrauen geprägtes Arbeitsumfeld fördern	Verpflichtende Anti-Diskriminierungs-Schulungen für alle MitarbeiterInnen im Zwei-Jahres-Rhythmus		Fortlaufend	2025 eingeführt
		Erhöhung und langfristige Sicherung des Frauenanteils in Führungspositionen auf 40 %	Fortschreibung und Aktualisierung des Frauenförderplans	2026	In Planung
Handlungsfeld Governance					
Verantwortungsvolle Unternehmenskultur	Aktive Gestaltung der Unternehmenskultur	Weiterentwicklung und Fortführung der Dialog- und Vernetzungsformate		Fortlaufend	2025: zwei Vorstandsdialoge und einen Gewobag-Dialog durchgeführt
		> 2026: vier Gewobag- und Vorstandsdialoge geplant			
		Entwicklung eines werte- und vertrauensbasierten Führungsverständnisses	2026	In Planung	
Compliance und Korruptionsprävention	Kontinuierliche Weiterentwicklung der Governance-Strukturen	Erfolgreiche Re-Zertifizierung des Compliance-Management-Systems	2025	Abgeschlossen	
		Verzahnung der Compliance-Risikoanalyse mit dem Risikomanagementsystem	2025	Abgeschlossen	
	Etablieren eines zielgruppenspezifischen Schulungsportfolios	Compliance-Schulungen im Onboarding der HausWart Plus		Fortlaufend	
		Entwicklung risikoorientierter Compliance-Schulungen für HausWart Plus, Bestandsmanagement und Vermietungsservice	2025	Abgeschlossen	
		Ausbau der zielgruppenspezifischen Compliance-Schulungen	2026	In Planung	
Transparente Wohnungsvergabe	Sicherstellen von transparenten, chancengleichen und korruptionsfreien Vermietungsprozessen	Kommunikationskampagne „Mein Weg zur neuen Wohnung“		Fortlaufend	2025 gestartet
		Erarbeitung einer Organisationsanweisung zur transparenten Wohnungsvergabe	2025	Abgeschlossen	
		Schulung des Vermietungs-Services zur Überprüfung der Plausibilität von InteressentInnen-Unterlagen	2025	Abgeschlossen	

Umwelt

Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels steht der Klimaschutz im Mittelpunkt unserer Bemühungen für die Umwelt. Die Gewobag hat sich zum Ziel gesetzt, ihren Immobilienbestand bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Durch energetische Modernisierungen und die Umstellung auf nachhaltige Energieträger soll der CO₂e-Ausstoß signifikant reduziert werden. Ergänzt wird dies durch eine ambitionierte Ausbaustrategie für Photovoltaikanlagen und Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. Auf diese Weise leistet die Gewobag nicht nur einen verlässlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele, sondern erhöht auch die Lebensqualität ihrer MieterInnen und den langfristigen Wert ihres Immobilienbestands.

Energieeffizienzklassen (EEK)

Anteil am Gesamtbestand



Treibhausgasintensität 2025

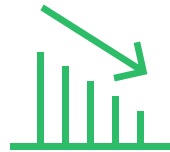
(market-based Scope 1, 2, 3.3, in CO₂e/m*a)



27,3 kg

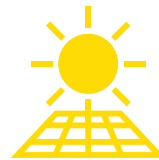
Reduktionsziel 2045

(market-based Scope 1, 2, 3.3, in CO₂e/m*a)



3 kg

Neue Photovoltaikanlagen



27

mit einer Gesamtleistung von 1,18 MWp

Mobilität

vor- und ausgerüstete Ladepunkte

Gesamt: 880



bis 2024: 279 2024: 301 2025: 300

Klimaschutzinvestitionen



41,5

Mio. €

Klimaschutz

Der Klimawandel und seine Auswirkungen erfordern entschlossenes Handeln. Die Gewobag ist sich ihrer Verantwortung bewusst, die mit einem großen und vielfältigen Portfolio einhergeht. Ihr heterogener Immobilienbestand umfasst über 75.900 Wohnungen, deren Wärmeversorgung aktuell noch vorwiegend auf fossilen Energieträgern basiert. Insbesondere in Kombination mit einer unzureichenden Energieeffizienz führt dies zu hohen Treibhausgasemissionen. Damit hat die Gewobag erhebliche Auswirkungen auf das Klima, die Umwelt und den Menschen. Als landeseigenes Unternehmen steht die Gewobag im besonderen Fokus ihrer Stakeholder, die hohe Erwartungen an sie stellen. Um diesen Erwartungen gerecht zu werden, verfolgt das Unternehmen gezielt die Transformation hin zu einem klimaneutralen Wohnungsbestand.

Die Gewobag muss in relativ kurzer Zeit signifikante CO₂e-Einsparungen erzielen. Die Herausforderungen bestehen dabei in einer volatilen Klima-Regulatorik, einer wachsenden technischen und prozessualen Komplexität und dynamischen Marktbedingungen. Diese schließen zudem eine sich stetig ändernde Förderlandschaft, unübersichtliche Förderbedingungen und fehlende Planungssicherheit ein. Auch die globalen Rahmenbedingungen verändern sich schnell: Geopolitische Spannungen wirken sich auf Lieferketten, Rohstoffpreise, Klimapolitik und damit auch direkt auf die Geschäftstätigkeit der Gewobag aus.

Den Herausforderungen begegnet das Unternehmen mit zukunftsfähigen Lösungen. Die Gewobag baut Fachpersonal auf und bündelt Maßnahmen in energetischen Quartierskonzepten sowie Sonderprojekten zur Umstellung der Wärmeversorgung, um Fortschritte bei der Umsetzung der Klimastrategie zu erzielen. Um der technischen und prozessualen Komplexität der Transformation gerecht zu werden, wird die Klimastrategie kontinuierlich weiterentwickelt.

Aufgrund der detaillierten objektweisen Maßnahmenplanung können Parameter wie der Instandhaltungszustand oder gesetzliche Vorgaben berücksichtigt werden. Dies ermöglicht eine flexible und zeitnahe Anpassung an Planungsunsicherheiten oder veränderte Rahmenbedingungen. Ergänzend fördert die Gewobag Innovationen wie smarte Heizungssteuerungen und digitale Gebäudezwillinge über ihre Tochter Gewobag ID – Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH und unterstützt durch Beteiligungen an Unternehmen und Start-ups Ideen, die zur Erreichung der Klimaziele beitragen.

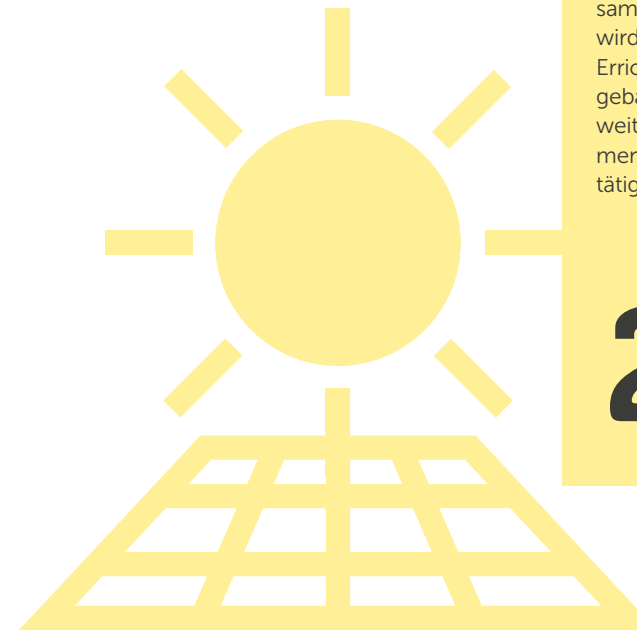
Unsere Photovoltaikstrategie: kontinuierlicher Ausbau und maximale Dachflächennutzung

Photovoltaik ermöglicht eine effiziente, umweltfreundliche und zukunftssichere Energieversorgung. Deshalb setzt die Gewobag weiterhin auf den kontinuierlichen Ausbau ihrer Photovoltaikanlagen und eine maximale Dachflächennutzung in allen Bauprojekten – und übertrifft so die Anforderung des Berliner Solargesetzes. Die signifikante Erhöhung der Gesamtleistung um mindestens 1 Megawatt Peak (MWp) ist bereits seit 2024 ein zentrales ESG-Vorstandsziel und bleibt es auch im Jahr 2026.

2025 konnte die Gewobag 27 neue Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 1,2 MWp errichten. Damit steigt der Bestand auf 74 eigene Anlagen. Die Gesamtleistung beträgt 2,8 MWp. Bis 2036 wird die Gewobag rund 40 Mio. € für die Errichtung neuer Anlagen auf Bestandsgebäuden investieren. Hinzu kommen weitere Investitionen, die das Unternehmen im Rahmen von Neubauprojekten tätigen wird.

**Gesamtleistung aller
PV-Anlagen**

2,8 MWp



Unsere Klimastrategie

Mit der Einführung einer langfristigen Klimastrategie im Jahr 2022 hat die Gewobag ihren Dekarbonisierungskurs bis 2045 klar definiert. Diese Strategie wird in den kommenden Jahren kontinuierlich an neue Erkenntnisse, Technologien und eine sich verändernde Regulatorik angepasst. Im Vergleich zu 1990 konnten bereits 59 Prozent der jährlichen CO₂e-Emissionen je m² eingespart werden. Die Treibhausgasintensität (THG-Intensität) lag 2025 bei 27,3 kg CO₂e/m²*a für Scope 1, 2 und 3.3. Der Anstieg der THG-Intensität gegenüber dem zuletzt berichteten Jahr 2023 ist im Wesentlichen auf eine geänderte Berechnungsmethodik zurückzuführen. Die aktuellen Ergebnisse sind daher nur eingeschränkt mit den zuvor veröffentlichten Werten vergleichbar. Auf Basis der bisherigen Methodik würde sich für 2025 ein niedrigerer flächenbezogener CO₂e-Ausstoß ergeben, der bestätigt, dass eingeleitete Maßnahmen zunehmend Wirkung entfalten.¹

¹ Die THG-Intensität 2025 basiert auf Hochrechnungen auf Grundlage der Daten des Jahres 2024. Zudem wurden methodische Anpassungen an der THG-Bilanzierung vorgenommen. Es erfolgt keine Witterungsberichtigung mehr, die Stromgutschriftmethode wurde auf die Carnot-Methode umgestellt und die Bilanz auf Objekte mit operativer Kontrolle fokussiert. Bei Anwendung der bisherigen Methodik läge der flächenbezogene CO₂e-Ausstoß 2025 bei 23,5 kg CO₂e/m²*a und damit unter dem Niveau von 2023.

Die Gewobag-Klimastrategie orientiert sich an gesetzlichen Vorgaben auf EU-, Bundes- und Landesebene. Aus ihr leitet das Unternehmen die strategischen Vorgaben für die Energieversorgung, die Bewirtschaftung und Investitionen ab und nutzt sie als Rahmen für die Entwicklung ihres Bauplans.

Vorgaben für die Bereiche Ressourcennutzung, Schadstoffe, Biodiversität, Zusammenarbeit mit Interessengruppen sowie zur Berichterstattung sind in unserer Richtlinie Umwelt zusammengefasst. **Die Richtlinie Umwelt findet sich hier [↗](#).**

Verantwortlich für die Umsetzung der Klimastrategie ist der Gewobag-Vorstand, der in Abstimmung mit dem Chief Sustainability Officer (CSO) agiert. Der CSO stellt sicher, dass das Unternehmen seine Rolle in Bezug auf Umwelt und Gesellschaft wahrnimmt und die Klimastrategie erfolgreich umsetzt. Aufgrund des gestiegenen Arbeitsaufwands hat die Gewobag 2025 im Technischen Assetmanagement eine Stelle für Energie- und Klimathemen besetzt, in der die Verantwortung für die Zielerreichung und Maßnahmenkoordination gebündelt ist. Über Netzwerkarbeit, interne Austauschrunden und Gremien sowie über unternehmensweit veröffentlichte Berichte werden die MitarbeiterInnen in die Klimastrategie einbezogen. Die Gewobag-Führungskräfte wirken im Klimaausschuss mit, der sich jährlich trifft. Eine umfassende externe Kommunikation zur Gewobag-Klimastrategie ist bisher nicht erfolgt.

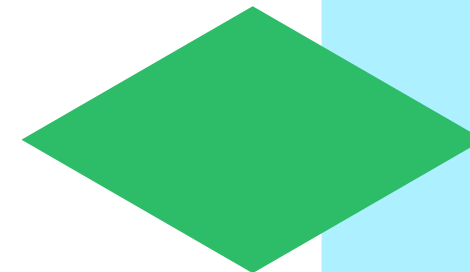
Der Übergangsfahrplan auf einen Blick

Der Übergangsfahrplan der Gewobag entspricht ihrer Klimastrategie, die umfassend die langfristigen Ziele und Zwischenziele sowie die zentralen Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands beschreibt. Der Fortschritt bei der Umsetzung der Maßnahmen wird mithilfe einer jährlich erstellten CO₂e-Bilanz überwacht, die den gesamten Gebäudebestand und den Zuwachs durch Neubau abbildet. Die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette ist dabei noch nicht vollständig einbezogen. Das systematische Monitoring wird derzeit weiter ausgebaut, um eine kontinuierliche Steuerung der Zielerreichung zu gewährleisten und eine regelmäßige Anpassung der Maßnahmen zu ermöglichen.

Treibhausgasintensität 2025
(market-based Scope 1, 2, 3.3,
in CO₂e/m²*a)



27,3 kg



Unser Klimaziel: ein klimaneutraler Bestand bis 2045

Das zentrale Ziel der Gewobag-Klimastrategie ist die Transformation hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045. Hierfür soll der flächenspezifische CO₂e-Ausstoß auf 3 kg CO₂e/m²*a reduziert werden. Dieses Ziel umfasst die Verringerung der Treibhausgasemissionen in Scope 1 und Scope 2 sowie teilweise auch in Scope 3. Als Zwischenziel hat die Gewobag für das Jahr 2030 einen flächenspezifischen Ausstoß von 22 kg CO₂e/m²*a definiert. Dies entspricht einer Reduktion um 67 Prozent gegenüber dem Basisjahr 1990. Mit diesen Zielen übernimmt die Gewobag Verantwortung für die Erreichung der nationalen und internationalen Klimaschutzziele.

Dazu setzt das Unternehmen auf zwei wesentliche Steuerungshebel: die energetische Modernisierung der Gebäudehüllen und die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energieträger. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Zusätzlich wird ein nachhaltiges Nutzungsverhalten der MieterInnen gefördert. Welcher Hebel am wirkungsvollsten greift, wird für jedes Objekt und Quartier individuell geprüft.

Die Klimastrategie sieht bis 2035 ein Investitionsvolumen für den Bestand von 1,7 Mrd. € vor. Davon sind bereits rund 1,3 Mrd. € im aktuellen Wirtschaftsplan hinterlegt. Zur Umsetzung unserer ganzheitlichen Klimastrategie sind demnach weitere Investitionen in Höhe von rund 0,4 Mrd. € notwendig. Vor diesem Hintergrund hat die Gewobag einen Zuschussbedarf von 0,2 Mio. € im Klimapakt verankert, den sie im Januar 2026 gemeinsam mit dem Berliner Senat geschlossen hat (**siehe Infobox zum Klimapakt ↗**).

Energetische Modernisierung: den Energiebedarf senken

Durch die kontinuierliche Instandsetzung und Modernisierung ihrer Gebäude senkt die Gewobag den Energieverbrauch und schafft so die Basis für einen nachhaltigen und klimaneutralen Gebäudebestand. Die Modernisierung der Gebäudehülle reduziert Wärmeverluste und senkt damit langfristig den Energiebedarf. Zudem wertet sie Quartiere auf, steigert die Lebensqualität und sichert langfristig den Wert der Immobilien (**siehe Kapitel MieterInnen, Abschnitt Ganzheitliche Quartiersentwicklung ↗**).

Die Gewobag plant, bis 2035 über 680 Mio. € in Klimaschutzmaßnahmen zu investieren, die sich ausschließlich auf die energetische Modernisierung der Gebäudehülle und der Heizungsanlagen beziehen. Etwa 70 Prozent dieser Investitionen entfallen auf die Modernisierung der Gebäudehülle. Die Modernisierungsquote soll in den nächsten 10 Jahren schrittweise von derzeit 1 Prozent auf mindestens 2 Prozent pro Jahr erhöht werden. Bis 2045 ist vorgesehen, die Energieeffizienzklassen der Gebäude im Durchschnitt von D auf C zu verbessern.

Dekarbonisierung der Wärmeversorgung: effizient und klimaneutral

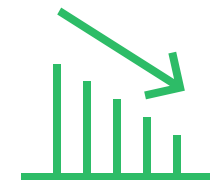
Für die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung setzt die Gewobag auf einen Mix aus Fernwärme, effizienten Wärmepumpensystemen und Biomethan. Biomethan wird zur Option, wenn es in Beständen unmöglich ist, Fernwärme oder Wärmepumpen einzusetzen, oder um Spitzenlasten in hybriden Heizungsanlagen abzudecken.

Darüber hinaus strebt die Gewobag an, bis 2045 etwa 65 Prozent ihres Gebäudebestands mit Fernwärme zu versorgen. Allein bis 2027 sollen insgesamt 35 Anlagen umgerüstet werden. Zudem plant die Gewobag, in den kommenden 10 Jahren gemeinsam mit sechs externen Rahmenvertragspartnern die Errichtung und den Betrieb von über 350 Wärmepumpen-Anlagen zu realisieren.

NutzerInnenverhalten: das Bewusstsein schärfen

Ein wesentlicher Faktor beim Energieverbrauch im Bestand ist das Verhalten der NutzerInnen, auf das die Gewobag nur indirekt Einfluss nehmen kann. Mit aktiver Kommunikation, etwa einer monatlichen Information über die Verbräuche, und dem Einsatz von smarten Technologien wie selbstregelnden Thermostaten will das Unternehmen seine MieterInnen zu einem effizienteren und bewussteren Umgang mit Energie motivieren.

Reduktionsziel 2045 (market-based Scope 1, 2, 3.3, in CO₂e/m²*a)



3 kg

Initiativen im Berichtsjahr

Mit Contracting den Ausbau von Wärmepumpen beschleunigen

Die Dekarbonisierung ihrer Heizanlagen erfordert, dass die Gewobag eine große Anzahl an Wärmepumpen in kurzer Zeit installiert. Contracting bietet die Möglichkeit, externe Kapazitäten zu nutzen, um diese Aufgabe effizient zu realisieren.

Nach Marktgesprächen im Jahr 2024 führte die Gewobag 2025 ein Vergabeverfahren für den Abschluss eines Rahmenvertrags durch. Die Vergabe von einzelnen Objekten und größeren Portfolios wird anschließend über Miniwettbewerbe umgesetzt. Im Jahr 2025 fand der erste Miniwettbewerb für die Errichtung und den Betrieb von Wärmepumpen in fünf Pilotprojekten statt, die rund 150 Wohneinheiten umfassen.

Parallel dazu wurden im Jahr 2025 im Bestand die ersten fünf Wärmepumpen installiert, die rund 160 Mieteinheiten versorgen. Bei einem dieser Vorhaben handelte es sich um ein Pilotprojekt mit einem Contracting-Anbieter, bei dem ein Mehrfamilienhaus in Schöneberg, das zuvor mit Gas beheizt wurde, nun mit einer bivalenten Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt wird.

Eiserfelder Ring: Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses

Der Eiserfelder Ring 9 in Spandau ist ein Wohnhaus mit über 150 Wohneinheiten. Das Modernisierungsprojekt umfasst die energetische Sanierung der Gebäudehülle, den Ausbau der Innenräume sowie eine Aufstockung des Gebäudes in Stahl-

leichtbauweise. So entstehen 34 neue, barrierefreie und teilweise rollstuhlgerechte Wohneinheiten. Das gesamte Gebäude wird nach dem Wohn!Aktiv-Konzept der Gewobag ausgebaut, das seinen Fokus auf gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Alter legt. Die Modernisierung wurde 2022 gestartet und endet voraussichtlich im Frühjahr 2026. **Weitere Informationen zum Wohn!Aktiv-Konzept finden sich hier** [↗](#).

Im Jahr 2025 wurden die Arbeiten an der Gebäudehülle, die Aufstockung, der neue Aufzugsschacht sowie alle Fassadenarbeiten einschließlich der Wärmedämmung abgeschlossen. **Weitere Informationen zum Projekt Eiserfelder Ring finden sich hier** [↗](#).

Digitalisierung trifft Klimastrategie: eine neue Softwarelösung

Im Jahr 2025 hat die Gewobag eine neue Software für die IT-gestützte Instandhaltungs- und Bestandsbewertung eingeführt und die Daten aus den bisherigen Systemen übertragen. Auf dieser Basis werden zukünftig Instandsetzungsbedarfe und energetische Sanierungsbedarfe gemeinsam betrachtet und für die Investitionsplanung priorisiert. Darauf aufbauend entwickelt die Gewobag einen Sanierungsfahrplan, der sowohl den baulichen Zustand der Objekte als auch die Notwendigkeiten entlang klimastrategischer Vorgaben berücksichtigt. Wärmenetze, Versorgungsstrukturen und Einzelmaßnahmen, etwa an der Gebäudehülle, werden dafür differenziert analysiert und bewertet. Zudem wird ein Treibhausgas-Controlling ermöglicht, bei dem Ist-Werte jährlich mit den Werten der Klimastrategie abgeglichen werden. Die Erfassung und Auswertung energetischer

Verbräuche sowie die Abschätzung von Energieeinsparpotenzialen unterstützen die Umsetzung der Gewobag-Klimastrategie.

Zukünftige Initiativen

Gründung eines Joint Venture zur Biomethanversorgung

Die Klimastrategie der Gewobag sieht vor, dass rund 8 Prozent des Bestands durch Biomethan versorgt werden. Hierbei handelt es sich größtenteils um Altbaubestand, bei dem die Versorgung mit Wärmepumpen oder der Anschluss an Fernwärme nicht oder nur teilweise möglich sind. Auch nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist ab 2029 eine Beimischung von Biomethan bei erneuerten Gasanlagen erforderlich.

Die Gewobag hat nach umfassenden Marktanalysen festgestellt, dass der reine Markteinkauf von Biomethan mit erheblichen Mengen- und Preisrisiken verbunden ist. Um die benötigten Mengen langfristig und zu stabilen Preisen für ihre MieterInnen bereitzustellen, setzt die Gewobag auf eine verlässliche Versorgung durch Kooperationen.

Die Marktgespräche, mit denen die Gewobag 2025 begonnen hat, werden 2026 fortgeführt. In den folgenden Jahren soll gemeinsam mit einem Anlagenbetreiber ein Joint Venture gegründet werden, um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten.

Der Klimapakt Berlin: Investitionen für eine nachhaltige Stadt

Nach fast zwei Jahren intensiver Vorbereitungen haben der Berliner Senat und 22 Landesunternehmen Ende Januar 2026 den Klimapakt unterzeichnet. Diese Unternehmen beabsichtigen, bis 2030 rund 13,6 Mrd. € in Klimaschutzmaßnahmen zu investieren. Zusätzlich plant der Senat, in diesem Zeitraum weitere 2,3 Mrd. € bereitzustellen, um die ambitionierten Klimaziele der Stadt zu erreichen, insbesondere die CO₂e-Reduktion um 70 Prozent bis 2030 gemäß Klimaschutz- und Energiewendegesetz.

Basierend auf den prognostizierten Investitionskosten ihrer Klimastrategie hat die Gewobag einen Zuschussbedarf in Höhe von 209 Mio. € für die Jahre 2025 bis 2035 angemeldet. Dieser Zuschuss ist notwendig, um das ambitionierte Ziel einer kontinuierlichen jährlichen Reduktion der CO₂e-Emissionen zu erreichen, sodass bis Ende 2035 insgesamt rund 60.000 t CO₂e gegenüber 2022 eingespart werden können. Für die Jahre 2026 und 2027 ist eine Eigenkapitalzufuhr in Höhe von jeweils 19 Mio. € vorgesehen. Mit den zusätzlichen Mitteln kann die Gewobag die erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele sukzessive in den Wirtschaftsplan aufnehmen und umsetzen.

Klimarisiken

Physische und transitorische Klimarisiken sind über das zentrale Risikomanagement-Tool der Gewobag in das unternehmensweite Risikomanagement integriert. Sie werden durch die zuständigen Fachbereiche regelmäßig bewertet und überwacht.

Physische Klimarisiken

Steigende Temperaturen, Wasserknappheit und Extremwetterereignisse als Folgen des Klimawandels können Gebäude und Freiflächen beschädigen und die Lebensqualität der Gewobag-MieterInnen beeinträchtigen. Um diesen Risiken proaktiv zu begegnen, hat die Gewobag 2024 eine Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse durchgeführt. Dabei wurden spezifische Merkmale der Gebäude und Grundstücke in verschiedenen Klimawandel-Szenarien (IPCC RCP2.6, RCP4.5 und RCP8.5) betrachtet. Für die Bewertung wurde jeweils das Szenario mit den höchsten klimatischen Veränderungen zugrunde gelegt. Hierfür hat die Gewobag einen langfristigen Betrachtungszeitraum bis 2060 festgelegt.

Die Analyse ergab, dass Berlin grundsätzlich kein Risikostandort in Bezug auf physische Klimarisiken ist. Zudem sind Gebäude vergleichsweise resistent gegenüber Klimaveränderungen. Neun Klimawirkungen können einen negativen Einfluss auf den Gewobag-Bestand haben, darunter Hagel, der Anstieg des Grundwassers und Dürre. Eine mittlere Exposition wurde den Risiken Hitzestress und Hitzewellen sowie starke Niederschläge und Sturm zugeordnet. Aufgrund bestehender

Anpassungslösungen und der aktuell geringen Schäden wurden keine wesentlichen physischen Klimarisiken identifiziert. Da die Vulnerabilität gegenüber physischen Klimawirkungen gering oder mittel ist, erwartet die Gewobag hier keine relevanten Auswirkungen auf ihre Finanzlage.

Anpassungslösungen für physische Klimarisiken

Bereits 2023 hat die Gewobag das „Grüne Handbuch“, einen Produktkatalog für die nachhaltige und hitzeresiliente Bepflanzung ihrer Außenanlagen, entwickelt. Dieser Katalog bildet seitdem die Grundlage von Ausschreibungen für PlanerInnen und Ausführende, die bei Neubau- und Sanierungsprojekten die Außenanlagen gestalten. In ihren Neubauprojekten setzt die Gewobag außerdem auf extensiv begrünte Dächer. Auch das Leistungsverzeichnis für die Grünpflege wurde angepasst, um den Erhalt der Biodiversität auf den Flächen zu gewährleisten. Darüber hinaus führt die Gewobag zur Verringerung von Hitzestress auf Baustellen Schulungen für betroffene MitarbeiterInnen durch. Zudem hat sie Versicherungen gegen Sturm und Hagel abgeschlossen.

Transitorische Klimarisiken

Anhand einer 2024 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse hat die Gewobag ein klimabezogenes Übergangsrisiko aus der Regulatorik als wesentlich identifiziert. Dieses umfasst neben einem dynamischen und eingeschränkt kalkulierbaren Anstieg des CO₂-Preises auch mögliche Änderungen der rechtlichen Vorgaben in Bezug auf die Klimaziele oder ihr Verfehlen. Aktuell sind keine finanziellen Sanktionen für

das Verfehlen der Klimaziele bekannt. Es ist jedoch mittelfristig, d. h. ab 2030, mit einem Reputationsschaden zu rechnen, sollten die Ziele stark verfehlt werden. Auch Entwicklungen in der Förderlandschaft beeinflussen das Übergangsrisiko, da Förderprogramme von zentraler Bedeutung für die Umsetzung der Klimastrategie sind. Die dynamische Förderlandschaft birgt das Risiko, dass Förderungen für mittel- bis langfristige Bauvorhaben nicht mehr verfügbar sind und die Gewobag deshalb mehr Eigenmittel einsetzen muss. Zudem kann die verringerte Umlagefähigkeit energetischer Modernisierungen zu einer Kostensteigerung führen.

Bei der Analyse der transitorischen Klimarisiken wurde ein langfristiger Zeitraum, d. h. über die nächsten 10 Jahre, betrachtet. Eine explizite Analyse der Transitionsrisiken ist außerhalb der Wesentlichkeitsanalyse bisher nicht erfolgt.

Anpassungslösungen für transitorische Klimarisiken

Die Gewobag entwickelt ihre Klimastrategie kontinuierlich weiter und berücksichtigt dabei regulatorische Anforderungen. Sowohl die geplanten Investitionen im Rahmen der Klimastrategie als auch die mögliche CO₂-Preis-Entwicklung werden bei der Mittelfristplanung berücksichtigt. Kontinuierlich prüft und bewertet die Gewobag Änderungen in der Fördermittelpolitik, um Fördermittel optimal zu nutzen.

Identifizierte mittlere Risiken



Hitzewellen



Hitzestress



Starke Niederschläge



Sturm

Umweltwirkungen und Ressourcenschutz

Schutz von Luft, Wasser und Boden

In ihren Ausschreibungstexten verpflichtet die Gewobag ihre Geschäftspartner, alle jeweils geltenden Gesetze, Verordnungen und sonstigen Regelungen zur Vermeidung von Umweltverschmutzung einzuhalten. Dazu zählt auch, einen verantwortungsvollen Umgang mit Schadstoffen gemäß Gefahrstoffverordnung sicherzustellen (**siehe Kapitel Governance, Abschnitt Nachhaltigkeit in der Beschaffung** ↗).

Als Wohnungsbauunternehmen unterliegt die Gewobag keiner ständigen Meldepflicht für Emissionen in Luft, Wasser oder Boden gegenüber den zuständigen Behörden. Darüber hinaus erfolgt auch keine freiwillige Meldung von Schadstoffemissionen im Rahmen eines Umweltmanagementsystems.

Kreislaufwirtschaft bei Bauvorhaben

Abgesehen von einigen Pilotprojekten sind bei der Gewobag bislang keine formalen Ansätze der Kreislaufwirtschaft implementiert. Derzeit wird geprüft, inwieweit Konzepte des seriellen Bauens und Sanierens für die Gewobag umsetzbar sind, um Synergien, die sich aus dieser Art der Fertigung ergeben, zu nutzen. Bei Dachaufstockungen wurden bereits erste Projekte des seriellen Bauens mit vorgefertigten Holzrahmenbauelementen realisiert, etwa in den Buckower Höfen. Als positive Nachhaltig-

keitseffekte des seriellen Bauens und Sanierens erwartet die Gewobag verkürzte Bauzeiten und eine reduzierte Umweltbelastung auf der Baustelle. Auch ein geringerer Ressourcenverbrauch, weniger CO₂e-Emissionen, eine verbesserte Energieeffizienz sowie die Reduzierung von Abfall und dessen fachgerechte Entsorgung gehören zu den erwarteten Effekten.

Für 2026 nimmt die Gewobag das serielle Sanieren für Fassaden- und Dachmodernisierungen in den Fokus, wobei hier ein hoher Vorfertigungsgrad und zirkuläre Konstruktion genutzt werden sollen, um das Thema Kreislaufwirtschaft bei Bauvorhaben zu intensivieren.

Gesetzliche Vorgaben zur Abfallentsorgung hält die Gewobag grundsätzlich ein. Durch eine sorgfältige Analyse wird bei Modernisierungsprojekten möglichst viel Bausubstanz erhalten und es werden zugleich Ressourcen geschont.

In diesem Berichtsjahr kann die Gewobag keine Angaben zu Baustellenabfällen und Massenströmen machen, da ihr hierzu keine konsolidierten Informationen vorliegen. Bis 2027 werden Prozesse implementiert, die die Auswertung dieser Daten zukünftig ermöglichen.

Umgang mit schadstoffhaltigen Materialien

Regelmäßig beauftragt die Gewobag bei Neubau- und Modernisierungsprojekten ein externes Schadstoffmanagement. Dieses stellt sicher, dass beschädigte Bauteile sowie Rückbaumaterialien, die im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen anfallen, auf Schadstoffe wie Blei, PAK und Asbest beprobt und analysiert werden. Die Ergebnisse werden den ausführenden Unternehmen mitgeteilt, um Gefahren für deren MitarbeiterInnen zu vermeiden.

Das externe Schadstoffmanagement übernimmt zudem die fachliche Betreuung und Überwachung des ausführenden Unternehmens im Umgang mit schadstoffhaltigen Materialien. Dabei wird sichergestellt, dass identifizierte Schadstoffe gemäß den geltenden Vorschriften ordnungsgemäß rückgebaut, transportiert und entsorgt werden. Die Entsorgungs- und Nachweisdokumentation wird vom Abbruchunternehmen zusammengestellt und geprüft. Die strikte Einhaltung der Nachweisverordnung sowie die Dokumentation der entsorgten Abfallmengen stellen sicher, dass eine fehlerhafte oder illegale Entsorgung gefährlicher Abfälle ausgeschlossen ist.

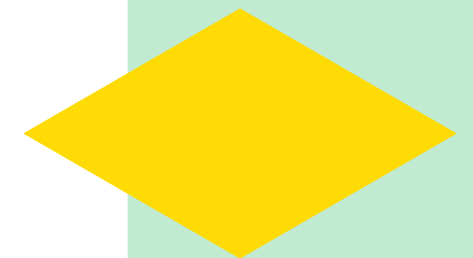
Im Jahr 2025 konnte die Gewobag bei über 2.100 Wohnungen nachweisen, dass sie asbestfrei sind. Der Nachweis erfolgte durch negative Beprobungen in asbestverdächtigen Wohnungen sowie durch Sanierungen.

Die Gesamtaufwendungen für Asbestsanierungen im Zuge von MieterInnenwechseln beliefen sich im Jahr 2025 auf über 10 Mio. €.

Wohnungen asbestfrei beprobt



2.119



Nachhaltige Mobilität

Durch ganzheitliche Mobilitätskonzepte in den Quartieren will die Gewobag zukunftsfähige Infrastruktur bereitstellen und Anreize für klima- und stadtverträgliche Mobilitätslösungen schaffen. Mit flächeneffizienten, inklusiven und umweltfreundlichen Mobilitätsangeboten trägt sie zur Entwicklung nachhaltiger Wohnquartiere bei und unterstützt aktiv den Klima- und Umweltschutz.

Unser strategischer Ansatz

Das Mobilitätskonzept der Gewobag berücksichtigt alle VerkehrsteilnehmerInnen, unabhängig davon, ob sie mit dem Fahrrad, E-Scooter, Roller, Auto, ÖPNV oder zu Fuß unterwegs sind. Ziel ist es, die Lebensqualität der MieterInnen mithilfe durchdachter Mobilitätsangebote zu steigern sowie die Erreichbarkeit und Attraktivität der Wohnungsbestände und deren Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu verbessern. Die Gewobag begegnet damit den Herausforderungen der urbanen Mobilität, etwa einer unzureichenden ÖPNV-Anbindung in den Außenbezirken und dem steigenden Parkdruck.

Quartiersnahe Jelbi-Mobilitätsstationen, die in Kooperation mit der BVG errichtet und betrieben werden, ermöglichen MieterInnen eine wohnungsnahe Anmietung von Autos, Fahrrädern, E-Scootern und Mopeds. Darüber hinaus baut die Gewobag die Fahrrad-Infrastruktur aus, indem sie ausreichend Fahrradstellplätze schafft, ein E-Lastenfahrrad-Sharing einführt und Fahrrad-Reparaturstationen einrichtet.

Die Neubauquartiere der Gewobag werden weitestgehend autofrei mit einer zentralen Parkanlage oder Quartiersgarage geplant. Durch die Bereitstellung und Erweiterung von Mobilitätsdiensten und die Installation von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ermöglicht die Gewobag den BewohnerInnen, mit umweltfreundlichen Alternativen mobil zu sein.

Der Ausbau der Elektroladeinfrastruktur ist ein zentrales Anliegen der Gewobag und ein wichtiger Teil ihres Mobilitätskonzeptes. Bereits 2024 und 2025 war dies ein Vorstandsziel und wird es auch 2026 sein. Rechtlich werden die Anforderungen an die Ladeinfrastruktur bei Wohn- und Nichtwohngebäuden durch das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) festgelegt. Zukünftig gilt eine Nachfolgeregelung für das GEIG, die sich aus der EU-Gebäuderichtlinie EPDB ergibt. Die neue Richtlinie verschärft die Ladeinfrastruktur-Vorgaben für Neubauten und Bestandsgebäude erheblich.

Auch für ihre MitarbeiterInnen schafft die Gewobag Anreize für eine nachhaltige Mobilität. Dazu gehören bezuschusste ÖPNV-Tickets, die Vermietung von Elektro- und Hybridfahrzeugen, Fahrrad-Leasingangebote und Stellplätze in der Fahrradgarage.

Initiativen im Berichtsjahr

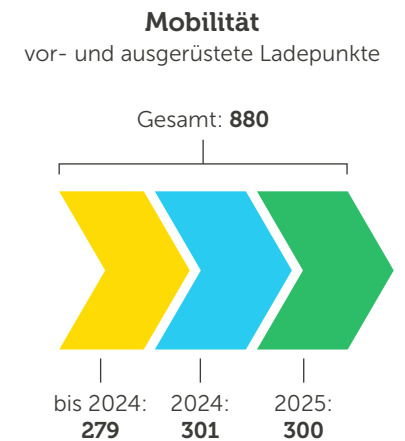
Im Jahr 2025 hat die Gewobag 300 Ladepunkte vor- und ausgerüstet. Insgesamt verfügt das Unternehmen damit über 880 solcher Ladepunkte, die auf rund 80 Standorte in allen 12 Bezirken verteilt sind. Eine Übersicht der Standorte in Berlin findet sich auf der Gewobag-Website [↗](#). Die Lademöglichkeiten werden mit zertifiziertem grünem Strom versorgt.

Zusätzlich wurden 1.600 Stellplätze ertüchtigt und teilweise mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Die Gewobag hat dafür rund 1,5 Mio. € investiert. Durch die Bewirtschaftung der Stellplätze wird das Abstellen nicht autorisierter Fahrzeuge reduziert und der Parksuchverkehr verringert, was zu einer Minderung von Emissionen und Lärmbelastungen in den Quartieren beiträgt.

Zukünftige Initiativen

Für das Jahr 2026 plant die Gewobag eine Reihe von Mobilitätsmaßnahmen, die die Infrastruktur in ihren Wohnquartieren weiter verbessern soll. Ein bedeutendes Projekt ist die Fertigstellung der Quartiersgarage WATERKANT. Sie bietet rund 460 Stellplätze, die für E-Autos geeignet sind. Diese moderne Garage wird zudem eine Jelbi-Mobilitätsstation, Schnellladepunkte und Lastenfahrradstationen umfassen.

Insgesamt sollen 600 zusätzliche Ladepunkte vor- und ausgerüstet werden. Der Fokus liegt dabei auf den neu gebauten Parkhäusern und Tiefgaragen, die rund 500 vor- und ausgerüstete Stellplätze bieten werden. Darüber hinaus wird die Gewobag etwa 100 weitere Stellplätze im Bestand bedarfsgerecht ausrüsten.

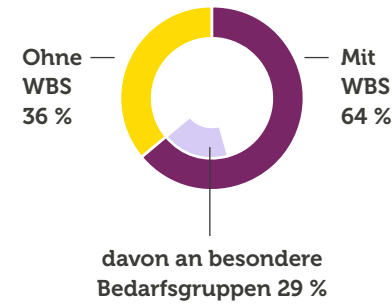


Zusätzlich prüft die Gewobag eine neue Kooperation mit ENYRING, einer Tochter von Yamaha, um Batteriewechselstationen für E-Fahrräder zu etablieren. ENYRING bietet E-Fahrräder an, deren Elektrifizierung durch kompakte Batteriewechselstationen sichergestellt wird. Als exklusiver Partner in Berlin könnte die Gewobag zum Start für viele dieser Stationen die benötigten Flächen bereitstellen.

MieterInnen und Quartiere

Die Gewobag vermietet und baut bezahlbaren Wohnraum in allen Berliner Bezirken und richtet sich damit an breite Bevölkerungsschichten. Mit über 75.900 Wohnungen im Bestand, den Neubauprojekten und einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung bietet sie für ihre 150.000 MieterInnen ein Komplettpaket mit einer langfristigen Perspektive. Die Basis dafür bilden sozialverträgliche Mieten. Darüber hinaus schafft die Gewobag ein attraktives Wohnumfeld und bietet ihren MieterInnen einen Lebensraum sowie umfassende Serviceleistungen rund um die Wohnung, was zur Steigerung der KundInnenzufriedenheit beiträgt. MieterInnen sollen sich als Teil einer lebendigen Nachbarschaft verstehen, in der sie sich zu Hause fühlen, sich aktiv einbringen und gemeinsam etwas bewegen können. Mit partizipativen sozialen Projekten und Mietergremien bietet die Gewobag hierfür Möglichkeiten.

Erfüllung Kooperationsvereinbarung (Neuvermietung im Bestand)

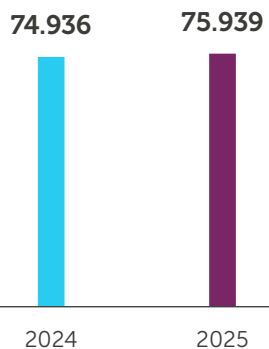


KundInnenzufriedenheit (Gesamtzufriedenheit)



72%

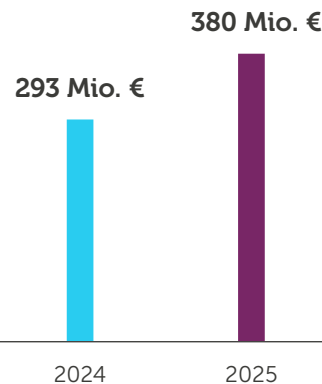
Entwicklung Gesamtbestand (in Wohneinheiten)



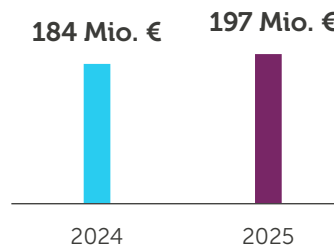
Entwicklung Neubau



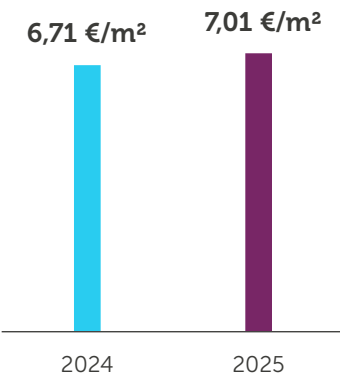
Neubauinvestitionen



Bestandsinvestitionen



Durchschnittliche Nettokaltmiete



Neubau

Die Gewobag setzt auf Neubau und auf die strategische Diversifizierung ihrer Angebote, um dem steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden. Dabei berücksichtigt sie unterschiedliche Ziel- und Einkommensgruppen, darunter StudentInnen, SeniorInnen, Singles und Familien. Mit einer Miete ab 7 €/m² bei der Erstvermietung im Neubau und einem Anteil von über 80 Prozent der Wohnungen, die nur mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) bezogen werden können, erfüllt die Gewobag ihren Auftrag, breite Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Zugleich prägen steigende Kosten und komplexe Rahmenbedingungen die Baubranche, insbesondere durch erhöhte regulatorische, technische und ökologische Auflagen. Trotz dieser Herausforderungen konnten in den vergangenen fünf Jahren über 3.700 Wohnungen errichtet werden. Bis 2030 wird die Gewobag weitere 6.000 neue Wohnungen für Berlin bereitstellen.

Ohne staatliche Förderung ist sozialer Wohnungsbau derzeit jedoch nicht realisierbar. Doch wechselhafte Förderbedingungen können die Planung erschweren. In Berlin stehen zudem nur begrenzte Flächen für Wohnungswachstum zur Verfügung. Lange Planungszeiten verzögern die Projekte und behindern die Anpassung an neue politische Vorgaben, etwa an den „Bauturbo“ oder das Schneller-Bauen-Gesetz.

Ungeachtet dieser Komplexität bleibt die Gewobag ihrem Auftrag treu, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, die soziale Durchmischung zu fördern und den Berliner Wohnungsmarkt durch zielgruppengerechte Lösungen und geförderten Wohnraum zu stabilisieren.

Unser strategischer Ansatz

In der „Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum“ haben das Land Berlin und die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vor 10 Jahren einen Wachstumskurs vereinbart, der die landeseigenen Wohnungsunternehmen dazu verpflichtet, ihre Bestände in dieser Zeit um zirka 80.000 Wohneinheiten zu erweitern. Die Roadmap ist eng verzahnt mit den Regelungen der Kooperationsvereinbarung über miet- und sozialpolitische Vorgaben. So müssen beispielsweise mindestens 50 Prozent der Fläche im Neubau preisgebunden sein (**siehe Abschnitt Sozialverträgliche Mieten ↗**).

Aufbauend auf dieser Zielsetzung wurde die Roadmap 2.0 erarbeitet, die nach Abschluss der finalen Vereinbarung im Jahr 2026 in Kraft treten wird. Sie berücksichtigt neben den Wachstumszielen gleichrangig Klimaschutz sowie Bestandspflege und -erneuerung. Für alle landeseigenen Wohnungsunternehmen setzt sie unter anderem das Ziel, bis 2036 den Bestand auf 500.000 Wohnungen zu erweitern. Die Verantwortung für die Umsetzung der Roadmap liegt beim Gewobag-Vorstand, der die inhaltliche Ausgestaltung an die Bereichsleitung Strategische Unternehmensentwicklung (SUE) delegiert.

Unsere Neubauziele

Die Gewobag hat sich ambitionierte Ziele für den Neubau gesetzt, um ihr Portfolio zu erweitern und Angebote für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen. Das mit dem Berliner Senat vereinbarte Wachstumsziel entspricht zugleich dem Konzernziel und sieht vor, neben der Bestandserweiterung bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten anzubieten. Für das Jahr 2026 plant die Gewobag, rund 2.000 neue Wohneinheiten fertigzustellen und damit ihren Bestand auf etwa 78.000 Wohnungen zu erweitern. Langfristig ist vorgesehen, bis 2036 etwa 6.700 Wohneinheiten fertigzustellen und den Gesamtbestand auf rund 82.700 Wohnungen zu vergrößern.

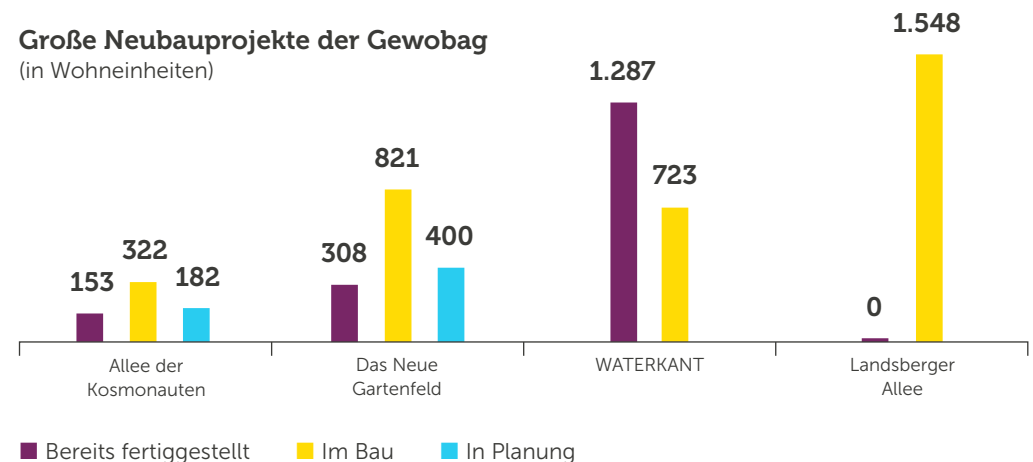
Initiativen im Berichtsjahr

Im Jahr 2025 hat die Gewobag über 1.000 Wohnungen in fünf Projekten fertiggestellt. Ende 2025 befanden sich zusätzlich über 3.500 Wohnungen im Bau. Hier folgen drei konkrete Beispiele:

Diesterwegstraße: Wohnen mit Fokus auf Nachhaltigkeit und Integration

In der Diesterwegstraße in Prenzlauer Berg werden vier Wohngebäude und ein Gewerbeobjekt errichtet. Im Jahr 2025 stellte die Gewobag alle Wohngebäude mit insgesamt mehr als 90 Wohneinheiten fertig, darunter 70 Wohnungen für Geflüchtete mit rund 350 Wohnplätzen. Alle fünf Gebäude erfüllen den KfW-40-Standard und erhalten eine QNG-PLUS-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen).

Große Neubauprojekte der Gewobag (in Wohneinheiten)



WATERKANT Berlin: Zukunftsquartier mit 2.500 Wohnungen und nachhaltiger Mobilität

Im Spandauer Stadtteil Haselhorst entsteht am östlichen Ufer der Oberhavel ein Wohnquartier mit rund 2.500 Wohnungen, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen sowie einer Kita. Das Projekt wird in Zusammenarbeit mit der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) realisiert. Die Gewobag errichtet zirka 2.000 Wohneinheiten, wovon über 1.280 bereits fertiggestellt wurden (2025: rund 190). Ein großer Teil der Wohnungen ist WBS-gebunden und bietet – je nach Fördermodell – bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen. Darüber hinaus errichtet die Gewobag eine moderne Quartiersgarage mit nachhaltigen Mobilitätslösungen.

Neues Gartenfeld: ein modernes Stadtquartier entsteht

Auf der ehemaligen Siemens-Industriebrache auf der Insel Gartenfeld in Berlin-Spandau entsteht ein „Stadtquartier der Zukunft“ mit rund 3.700 Wohnungen, Gewerbeflächen, Schule, Kita und Nahversorgung. Die Gewobag realisiert auf 16 Baufeldern etwa 1.500 Mietwohnungen, über 50 Gewerbeflächen, ein Hotel und einen Mobility Hub. Die Wohnungen richten sich an unterschiedliche Ziel- und Einkommensgruppen, wobei ein wesentlicher Anteil der Wohnungen WBS-gebunden sein wird. Alle Neubauten erfüllen den KfW-EH-55-Standard. 2025 wurden die ersten 300 Wohnungen fertiggestellt – ein Meilenstein nach langjähriger Entwicklung.

Das autoarme Quartier setzt auf ÖPNV, Fuß- und Radverkehr sowie Sharing-Angebote. Das Quartierswerk Gartenfeld sorgt für eine energieeffiziente Versorgung durch Abwärmenutzung, Wärmepumpen und Photovoltaik.

Zukünftige Initiativen

In 2026 wird die Gewobag weitere vier Bauvorhaben mit insgesamt rund 2.000 Wohnungen fertigstellen, unter anderem in den Großprojekten Landsberger Allee **7**, **WATERKANT 7** und Das Neue Gartenfeld **7**. Ein großer Teil der Wohnungen ist weiterhin WBS-gebunden.

Landsberger Allee: Modulbauprojekt auf der Zielgeraden

Nach langjähriger Entwicklung soll 2026 ein Großteil der Wohnungen auf der ersten Modulbaustelle der Gewobag fertig gestellt werden. In Lichtenberg an der Landsberger Allee entstehen über 1.500 Wohnungen, eine Kindertagesstätte und zahlreiche Gewerbeflächen für Einzelhandel und Dienstleistungen. Das Projekt wird in Zusammenarbeit mit der Daiwa House Modular Europe GmbH realisiert und setzt auf eine innovative modulare Bauweise. Über 3.000 Module werden regional in Fürstenwalde gefertigt, was Ressourcen schonend und Bauabfälle reduziert. Begrünte Dächer, eine öffentliche Parkanlage und die Verwendung von Recyclingstahl sind weitere Aspekte, die zum nachhaltigen Konzept beitragen. Das Quartier stellt Wohnraum für diverse Zielgruppen bereit, ein Schwerpunkt liegt auf Studierenden. Außerdem zeichnet es sich durch sozialverträgliche Mieten, ein breites Spektrum an nachbarschaftlichen Angeboten sowie eine gute ÖPNV-Anbindung aus.

Ganzheitliche Quartiersentwicklung

Die Gewobag verwaltet einen bedeutenden Anteil der städtischen Flächen und Räume in Berlin. Rund 67 Prozent ihres Bestandes befinden sich in Quartieren, also zusammenhängenden Wohn- und Lebensräumen mit eigener Infrastruktur und sozialen Strukturen.

Die Betrachtung auf Quartiersebene – im Gegensatz zur Betrachtung einzelner Wohngebäude – ermöglicht eine ganzheitliche und effiziente Planung und Umsetzung, weil unterschiedliche Bedarfe im Quartier besser aufeinander abgestimmt werden können. Als Verwalterin eines großen und vielfältigen Bestandes erkennt die Gewobag ihre besondere Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung der Quartiere an und setzt gezielte Maßnahmen um, um dieser gerecht zu werden.

Der Bestand wird in 26 Quartiere gegliedert, von denen 11 prioritär behandelt werden. Eine sorgfältige Priorisierung ist erforderlich, da begrenzte Ressourcen und verfügbare Mittel gezielt dort eingesetzt werden sollen, wo der Bedarf am größten ist. 2025 hat die Gewobag rund 200 Mio. € in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Bestands investiert, was mehr als 38 €/m² entspricht. Von diesen Investitionen entfallen 40 Prozent auf Modernisierungs- und Klimaschutzmaßnahmen und 60 Prozent auf Instandhaltungsmaßnahmen.

Anteil von Wohneinheiten in Quartieren



2/3

Zentrale Herausforderungen der Quartiersentwicklung sind demografische Veränderungen und eine punktuell unausgewogene soziale Durchmischung. Insbesondere die zunehmende Verdichtung des Wohnraums lässt Außenanlagen als wichtige Ausgleichsflächen an Bedeutung gewinnen. Die Gewobag begegnet diesen Herausforderungen mit einem strategischen Ansatz, der auf langfristige Planung und nachhaltige Entwicklung abzielt. Damit übernimmt sie eine aktive Rolle, insbesondere dort, wo städtische Akteure nicht agieren können, und trägt zur integrativen Gestaltung der urbanen Infrastruktur bei.

Unser strategischer Ansatz

Die Gewobag setzt auf eine strategische Ausrichtung, die sich sowohl am Bauplan der kommenden 10 Jahre als auch an den spezifischen Bedürfnissen der einzelnen Quartiere orientiert. Anstatt Gebäude isoliert zu betrachten, werden die verschiedenen Dimensionen des städtischen Lebensraums übereinandergelegt, um die Lebensqualität in den Quartieren zu steigern. Dieser Ansatz umfasst unter anderem die energetische Sanierung, die Gestaltung von Freiflächen sowie die Verbesserung der Infrastruktur und Mobilität. Weitere Schwerpunkte liegen auf sozialer Teilhabe und der Förderung sozialer Durchmischung in den Quartieren.

Dabei werden die Themen Bestandsinvestitionen, Neubau und soziales Engagement sinnvoll aufeinander abgestimmt, um Synergien zu schaffen. Im Fokus stehen die 11 priorisierten Quartiere, für die im Jahr 2025 in internen Quartierskonferenzen Maßnahmen erarbeitet wurden. Nahezu alle priorisierten Quartiere sind im Bauplan berücksichtigt und eingebunden in umfangreiche Modernisierungsprojekte. Die jährliche KundInnenzufriedenheitsanalyse (KZA) liefert zusätzliche Erkenntnisse zu den Bedarfen in den Quartieren, die in die bestehende Planung einfließen (**siehe Abschnitt KundInnenzufriedenheit 7**).

Eine besondere Rolle bei der Quartiersentwicklung nehmen die QuartierskoordinatorInnen ein. Sie sind einerseits AnsprechpartnerInnen vor Ort und vertreten andererseits als ExpertInnen die Quartiersperspektive im Unternehmen. Die QuartierskoordinatorInnen arbeiten eng mit lokalen Stakeholdern und Mieterbeiräten zusammen, fördern die soziale Teilhabe und setzen sich für die Aktivierung der Nachbarschaften ein (**siehe Abschnitt Soziales Engagement 7**).

Verantwortlich für die ganzheitliche Quartiersentwicklung ist der Gewobag-Vorstand, der die inhaltliche Ausgestaltung an die Bereichsleitungen des Operativen Bestandsmanagements und der Strategischen Unternehmensentwicklung delegiert.

Unsere Ziele

Die Gewobag will ihre Quartiere nicht nur erhalten, sondern aktiv weiterentwickeln und zukunftsfähig gestalten. Ein langfristiges Ziel ist es, lebenswerte Nachbarschaften zu fördern, um die Lebensqualität der MieterInnen zu steigern und die städtische Infrastruktur an bestehende und kommende Herausforderungen, etwa an den demografischen Wandel, anzupassen. Durch Bestandspflege und Modernisierung von Gebäuden und Quartieren sollen

sichtbare Verbesserungen geschaffen werden, die die Zufriedenheit unserer MieterInnen steigern. Um schnell spürbare Verbesserungen zu erzielen, werden kurzfristige Maßnahmen aus der KZA abgeleitet und nach Möglichkeit zeitnah umgesetzt. In den nächsten 10 Jahren plant die Gewobag rund 3 Mrd. € in die Klimastrategie, Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung zu investieren.

Initiativen im Berichtsjahr

Austauschformat Quartierskonferenzen

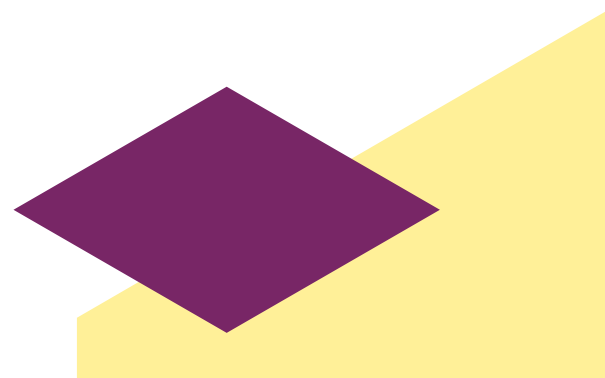
2025 hat die Gewobag 11 Quartierskonferenzen mit allen internen Quartiersbeteiligten durchgeführt. Hier wurden Informationen zu den einzelnen Quartieren gesammelt und daraus Maßnahmen abgeleitet sowie die zukünftige Ausrichtung der Quartiere erarbeitet. Es wurden sechs übergeordnete Themen festgelegt, woraus derzeit Quartierskonzepte entwickelt werden. Dazu zählen insbesondere die Qualifizierung der Außenanlagen, da diese einen notwendigen Ausgleich zum verdichteten Wohnen schaffen, sowie die Erstellung dezidierter Gewobekonzepte.

Wassertorplatz: ganzheitliche Quartiersentwicklung in der Praxis

Das Kreuzberger Quartier Wassertorplatz ist eines der priorisierten Quartiere. Es umfasst rund 1.800 Wohnungen und 35 Gewerbeeinheiten, die überwiegend aus den 1970er-Jahren stammen. Im Rahmen der ganzheitlichen Quartiersentwicklung berücksichtigt die Gewobag neben Klimaschutzrelevanten und technischen Faktoren auch funktionale, soziale und infrastrukturelle Aspekte. Dazu zählen insbesondere die Untersuchung von Nachverdichtungspotenzialen und spezifische Wohnangebote wie Wohn!Aktiv oder Studierendenwohnen. Auch Mobilitätskonzepte und die Gestaltung der Außenanlagen sind Teil der Quartiersentwicklung. Im Berichtsjahr wurden bei Objektbegehungen die allgemeinen Zustände und die tatsächlichen technischen und klimarelevanten Bedarfe erfasst und gebündelt. Daraufhin wurde die Klimastrategie für das Quartier spezifiziert und es wurden Modernisierungsmaßnahmen vordefiniert. Für 2026 ist der Baustart für die ersten Abschnitte vorgesehen.

Zukünftige Initiativen

Für die priorisierten Quartiere erstellt die Gewobag **Quartierskonzepte**, in denen ganzheitliche Entwicklungsmaßnahmen gebündelt und transparent intern kommuniziert werden. Bereits laufende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden mit den Ergebnissen der KZA abgeglichen, um bei Bedarf nachzusteuern.



Bezahlbare und sozialverträgliche Mieten

Zentrales Anliegen der Gewobag bleibt es, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für MieterInnen aus allen Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,01 €/m² pro Monat im Jahr 2025 lagen die Mieten unter dem Durchschnitt des Berliner Wohnungsmarktes. Somit leistet die Gewobag einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung des angespannten Berliner Wohnungsmarktes.

Durchschnittliche Nettokaltmiete 2025 (pro Monat)

7,01 €/m²

Jährlich finden rund 7.000 Menschen in den über 75.900 Wohnungen der Gewobag ein neues Zuhause. Im Jahr 2025 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen im Bestand bei 9,37 €/m² pro Monat und damit rund 37 Prozent unter dem Berliner Durchschnitt. In den kommenden fünf Jahren wird das Angebot durch etwa 6.000 zusätzliche Neubauwohnungen erweitert, von denen ein großer Teil öffentlich gefördert ist und sich an Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen richtet. Die sozialverträglichen Mieten der Gewobag wirken aufgrund der Größe ihres Wohnungsbestands mietspiegel-dämpfend und kommen somit der gesamten Stadtbevölkerung zugute.

Der Berliner Wohnungsmarkt bleibt jedoch angespannt: Wohnraummangel und die hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum stellen, besonders in begehrten Innenstadtlagen, große Herausforderungen dar. Gleichzeitig steigen die Kosten für Neubau, energetische Modernisierung und Instandhaltung. Moderate Mieterhöhungen sind angesichts der steigenden Kosten unvermeidlich, um die Balance zwischen sozialer Verantwortung und wirtschaftlicher Stabilität zu wahren. Die Gewobag sorgt mit adäquater Mietenentwicklung dafür, dass Wohnen langfristig bezahlbar bleibt. Ergänzend dazu werden in besonderen Härtefällen soziale Einzelentscheidungen getroffen, die beispielsweise Mietnachlässe ermöglichen. Zusätzlich bietet das Leistbarkeitsversprechen MieterInnen weitere Unterstützung. Mit diesen etablierten Maßnahmen stärkt die Gewobag ihre Rolle als verlässliche Partnerin für eine sozial gerechte und bezahlbare Wohnraumversorgung.

Unser strategischer Ansatz

Die strategische Ausrichtung der Gewobag in Bezug auf sozialverträgliche Mieten ist stark von regulatorischen Vorgaben geprägt. Dazu zählen unter anderem das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln), das Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (WoG Bln), die Mietpreisbremse und die Kooperationsvereinbarung. Für unsere MieterInnen gilt das Günstigkeitsprinzip, das sicherstellt, dass stets die für sie vorteilhafteste Regelung Anwendung findet. Aus der Kooperationsvereinbarung leitet die Gewobag klare Zielvorgaben ab, um sozialverträgliche Mieten sicherzustellen. Darüber hinaus soll die Organisationsanweisung „Transparente Wohnungs-

vergabe“ eine chancengleiche, korruptionsfreie und transparente Vermietung gewährleisten (siehe Kapitel Governance, Abschnitt Transparente Wohnungsvergabe 7). Die Gesamtverantwortung liegt beim Gewobag-Vorstand, der die Ausgestaltung an die Bereichsleitungen des operativen und kaufmännischen Bestandsmanagements delegiert.

Die Kooperationsvereinbarung

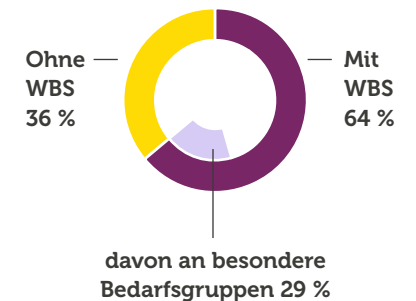
Die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ ist ein zentrales Instrument, mit dem das Land Berlin seit 2017 gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften bezahlbaren Wohnraum sichert. Die aktuelle Kooperationsvereinbarung wurde im Jahr 2024 geschlossen und gilt bis Ende 2027. Sie legt fest, dass 63 Prozent der Bestandswohnungen bei Wiedervermietung an Menschen mit WBS-Berechtigung zu vergeben sind. Zudem müssen mehr als 25 Prozent dieser Wohnungen an besondere Bedarfsgruppen wie Geflüchtete oder Obdachlose vermietet werden. Auch im Jahr 2025 hat die Gewobag diese Anforderungen übertroffen: Der Anteil bei Wiedervermietung lag bei 64 Prozent, davon gingen rund 29 Prozent der Wohnungen an besondere Bedarfsgruppen.

Ein weiterer zentraler Punkt der Kooperationsvereinbarung ist die Begrenzung der jährlichen Mieterhöhungen auf maximal 2,9 Prozent über den Gesamtbestand. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind dabei verpflichtet, ihre MieterInnen ausdrücklich auf das Leistbarkeitsversprechen hinzuweisen. Dieses stellt sicher, dass bei einer Änderung der persönlichen Umstände und im Falle von Mieterhöhungen die Nettokaltmiete auf 27 Prozent des Haus-

haltseinkommens abgesenkt werden kann, damit die Miete keine unzumutbare finanzielle Belastung darstellt.

Im Jahr 2025 wurde ein Wohnungswechsel-Angebot in die Kooperationsvereinbarung aufgenommen, das MieterInnen bei einem Umzug in eine kleinere Wohnung unterstützt. Dieses Instrument trägt dazu bei, dem demografischen Wandel zu begegnen und den Wohnraum effizienter zu nutzen. **Weitere Informationen zur Kooperationsvereinbarung finden sich hier 7.**

Erfüllung Kooperationsvereinbarung (Neuvermietung im Bestand)



Unsere Ziele

Oberstes Ziel der Gewobag ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Berlin zur Verfügung zu stellen. Dazu gehört auch, Haushalten mit geringem Einkommen sowie besonderen Bedarfsgruppen den Zugang zu preisgünstigen und angemessenen Wohnangeboten zu ermöglichen. Dieses Ziel ist in der Kooperationsvereinbarung fest verankert. Die Zielgrößen, etwa der Anteil der Bestandswohnungen, die bei Wiedervermietung an Menschen mit einer WBS-Berechtigung vergeben werden (63 Prozent), und die maximalen durchschnittlichen Mieterhöhungen (2,9 Prozent) werden durch ein 14-tägiges Controlling nachgehalten und gesteuert.

Zudem sollen MieterInnen transparent und barrierefrei informiert werden, um den Wohnraum effizient und bedarfsgerecht bereitzustellen. Ergänzend dazu will die Gewobag eine zügige Vermietung von Neubauwohnungen und eine schnelle Wiedervermietung sicherstellen, um Leerstand zu vermeiden. Eine zielgerichtete Vermarktung soll diesen Prozess unterstützen und MietinteressentInnen schneller zur passenden Wohnung führen.

Initiativen im Berichtsjahr

Überarbeitung der Gewobag-Website

Für eine transparentere Kommunikation gegenüber MieterInnen und InteressentInnen wurde die Website der Gewobag überarbeitet und um zwei wesentliche Funktionen ergänzt.

Zum einen steht dort ein **eigener WBS-Check** zur Verfügung, mit dem MietinteressentInnen und MieterInnen prüfen können, ob sie WBS-berechtigt sind. Für MieterInnen ist dies

insbesondere im Rahmen des Leistbarkeitsversprechens relevant. MietinteressentInnen können zur schnelleren Orientierung bereits in der Bewerbungsphase frühzeitig feststellen, ob sie die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein erfüllen.

Zum anderen wird das **Wohnungswechsel-Angebot** über die Gewobag-Website kommuniziert. MieterInnen, die in eine kleinere Wohnung umziehen möchten, können sich dort umfassend informieren. Ein Wohnungswechsel kann für MieterInnen eine finanzielle Entlastung bedeuten, da sich die Miete durch eine kleinere Wohnfläche verringern kann.

Erweiterung der Vermietungssoftware

Im Jahr 2025 hat die Gewobag in Zusammenarbeit mit den „Wohnungshelden“ die im Vermietungsprozess genutzte Softwarelösung umfangreich überarbeitet und erweitert. Unter anderem wurde die gezielte Vermarktung von belegungsgebundenen Wohnungen in den unterschiedlichen WBS-Kategorien – von 140 bis 220 – maßgeblich verbessert.

Zukünftige Initiativen

Um Massenbesichtigungen vor Ort zu vermeiden, wird die Gewobag zukünftig **Online-Besichtigungen** anbieten. So können InteressentInnen schon im Vorfeld entscheiden, ob eine Wohnung für sie infrage kommt.

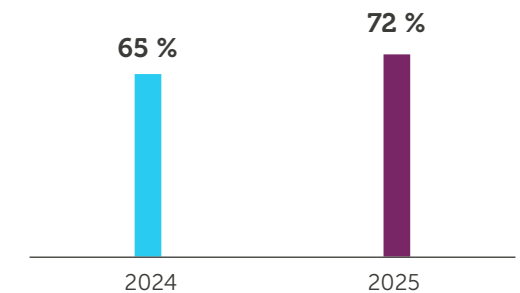
Mit der **Einrichtung eines Mietvertragsbüros im Spreebogen** kann die Gewobag zukünftig mehr Termine zur Mietvertragsunterzeichnung anbieten und bis zu 30 Mietverträge pro Tag abschließen.

KundInnenzufriedenheit

Die Zufriedenheit der Gewobag-MieterInnen hat für uns oberste Priorität. Sie bildet das Fundament für jegliches Handeln und wirkt sich auf alle Bereiche des Unternehmens aus. Neben der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum bietet die Gewobag ein umfassendes Dienstleistungsangebot rund um die Wohnung an und stärkt mit sozialem Engagement den nachbarschaftlichen Zusammenhalt. Dabei setzt die Gewobag auf schnelle Erreichbarkeit, aktive Präsenz in den Wohnquartieren und eine klare, verbindliche Kommunikation. So soll das direkte Wohnumfeld positiv beeinflusst und die Lebensqualität der BewohnerInnen nachhaltig verbessert werden.

Die Steigerung der KundInnenzufriedenheit war ein Vorstandsziel für 2025 und wird es auch 2026 bleiben. Im Jahr 2025 ergab die KundInnenzufriedenheitsanalyse (KZA), dass sich die Gesamtzufriedenheit der Gewobag-MieterInnen auf 72 Prozent gesteigert hat. Die Analyse zeigt, dass der Zustand der Gebäude und Außenanlagen sowie die Servicequalität die Zufriedenheit der MieterInnen maßgeblich beeinflussen. Aspekte wie die Sauberkeit in den Treppenhäusern, die ordnungsgemäße Müllentsorgung und eine regelmäßige Instandhaltung stellen hierbei zentrale Herausforderungen dar. Zudem erschwert der Fachkräftemangel die Verfügbarkeit qualifizierter HandwerkerInnen, was notwendige Reparaturen verzögern kann. Die steigende Anzahl an Anfragen im Kundenservice führt zudem zu längeren Bearbeitungszeiten.

KundInnen-Gesamtzufriedenheit



Diesen Herausforderungen begegnet die Gewobag durch klare Investitionsschwerpunkte, die eine ganzheitliche Quartiersentwicklung unterstützen, sowie durch optimierte Prozesse und die Einbindung verlässlicher Dienstleister. Ergänzend werden klare Meldketten und Notfallprozesse etabliert, um die Zeiten bis zur technischen Ertüchtigung zu überbrücken. Diese Maßnahmen und deren konsequente Weiterentwicklung tragen dazu bei, die Zufriedenheit der MieterInnen weiter zu steigern.

Unser strategischer Ansatz

Die KundInnenzufriedenheit ist ein Schwerpunkt unserer Unternehmensstrategie. Für die Gewobag gilt der Leitsatz: „KundInnenzufriedenheit entsteht durch KundInnenorientierung“. Relevante Unternehmerische Entscheidungen werden stets durch die Perspektive der MieterInnen reflektiert.

Das Programm Kompass bündelt alle Aktivitäten zur Erhöhung der KundInnenzufriedenheit und stellt die Bedürfnisse der MieterInnen in den Mittelpunkt. Es beinhaltet die kontinuierliche Weiterentwicklung von Quartieren, Wohnungen sowie von Services und Produkten, um den Erwartungen der MieterInnen gerecht zu werden. 14 klar definierte Projekte sind in Kompass gebündelt und in folgende vier Projekt-Cluster gegliedert: Bewirtschaftung, Eingangskanäle, Aufgaben/Prozesse und Kommunikation. Steckbriefe definieren, wann ein Projekt erfolgreich abgeschlossen ist, und sorgen für eine strukturierte Umsetzung. Ein zentraler Bestandteil von Kompass ist ein Monitoring- und Steuerungssystem, zu dem auch die KZA gehört. Es überprüft, ob die Maßnahmen die gewünschte Wirksamkeit erzielen.

Das Programm Kompass zielt nicht nur auf eine stärkere KundInnenorientierung ab, sondern auch darauf, die Effizienz von Prozessen und Schnittstellen im KundInnenkontakt zu erhöhen. Ein wichtiger Erfolgsfaktor für eine konsequente KundInnenorientierung ist die aktive Steuerung der Veränderungsprozesse. Dies umfasst Schulungen zur Befähigung der MitarbeiterInnen ebenso wie die kontinuierliche Weiterentwicklung der Unternehmenskultur (siehe Kapitel **MitarbeiterInnen, Abschnitt Aus- und Weiterbildung** 7). Das Programm ist nur intern zugänglich. Verantwortlich ist der Gewobag-Vorstand, der die inhaltliche Umsetzung an die Bereichsleitung des Operativen Bestandsmanagements delegiert.

Unsere Ziele

Das zentrale mittelfristige Ziel der Gewobag ist, ein stabiles Gesamtzufriedenheitsniveau von über 80 Prozent zu sichern. Die Ermittlung erfolgt im Rahmen der KZA, die mindestens bis 2030 jährlich durchgeführt wird. Für 2026 wird eine Gesamtzufriedenheit von 74 Prozent angestrebt. Die Gewobag möchte für die über 150.000 MieterInnen ein kompetenter Partner auf Augenhöhe sein, der ihre Anliegen engagiert, effizient und lösungsorientiert bearbeitet.

Mit eigenen HauswartInnen will die Gewobag die Servicequalität steigern, eine direkte Ansprechbarkeit sicherstellen und die Nähe zu den MieterInnen stärken. Weitere Ziele sind eine zeitnahe Behebung von Mängeln sowie die Bereitstellung von Sonderbudgets für das Bestandsmanagement, um kleinere Maßnahmen zügig und unbürokratisch umzusetzen und auf spezifische lokale Bedürfnisse einzugehen.

Initiativen im Berichtsjahr

Erreichbarkeit und Sichtbarkeit erhöht

Die Gewobag hat die Öffnungs- und Servicezeiten ihrer Quartierbüros angepasst, um den KundInnenservice flexibler und zugänglicher zu gestalten. Zudem wurde die Rückmeldezeit auf Anfragen optimiert: Innerhalb von 48 Stunden wird entweder eine Lösung angeboten oder ein Status-Update bereitgestellt. Für die Kommunikation mit den MieterInnen setzt die Gewobag verstärkt auf persönliche Anrufe. So erhalten NeukundInnen acht Wochen nach dem Einzug einen Anruf, um sicherzustellen, dass das Mietverhältnis reibungslos verläuft und eventuelle Unklarheiten geklärt werden können.

Optimierte Betreuung bei Hauswartdiensten und Kleinreparaturen

Die Gewobag stellt eine verlässliche Präsenz vor Ort sowie eine effiziente Bearbeitung von Reparaturmeldungen in den Mittelpunkt und leitet daraus gezielte Maßnahmen ab, um die Zufriedenheit nachhaltig zu steigern.

Mit der **Gründung der HausWart Plus Servicegesellschaft mbH** integriert die Gewobag eigene HauswartInnen in das Unternehmen. Die operative Tätigkeit wurde am 1. Juli 2025 aufgenommen. In einer Pilotphase werden rund 15.000 Wohnungen in Reinickendorf, Spandau und Pankow betreut, bevor ab dem 1. Juli 2026 der gesamte Wohnungsbestand der Gewobag folgt. Zum Start bestand das Team aus 41 MitarbeiterInnen, perspektivisch soll es auf etwa 180 anwachsen. Die Aufgaben umfassen die Sicherstellung von Sauberkeit, Ordnung und Verkehrssicherheit in den Beständen sowie die Meldung von Mängeln.

Auch im Bereich des **Kleinreparaturmanagements (KRM)** wurden Maßnahmen zur Effizienzsteigerung umgesetzt. Am 1. Juli 2025 hat ein neuer Dienstleister die Betreuung von etwa 15.000 Wohneinheiten übernommen. Ab Juli 2026 wird die Betreuung im Rahmen einer Mehrdienstleisterstrategie auf mehrere Partner verteilt. Diese Strategie ermöglicht eine flexible Organisation der Reparaturprozesse. Zusätzlich wird ein gemeinsames Prozessverständnis zwischen der Gewobag und den Dienstleistern entwickelt, um die Zusammenarbeit weiter zu optimieren.

Zukünftige Initiativen

HausWart Plus und KRM: Ausweitung auf den gesamten Bestand

Ab dem 1. Juli 2026 werden die HausWart Plus und die Dienstleister für das KRM ihre Leistungen auf den gesamten Gewobag-Bestand von über 75.900 Wohnungen ausweiten. Zur Vorbereitung werden mit der HausWart Plus bestehende Prozesse und Systeme getestet, um notwendige Optimierungen vorzunehmen. Für das KRM wird die Gewobag IT-Schnittstellen weiterentwickeln, um die Mängelbehebung zu beschleunigen und die Bearbeitung technischer Kleinanliegen zu optimieren.

Digitalisierung und Automatisierung im Fokus

2026 wird die Gewobag Prozesse und Bearbeitungszeiten des Service-Centers neu definieren. So sollen unter anderem Bots in der KundInnenkommunikation dazu beitragen, die Bearbeitungszeiten zu verkürzen. Zudem erfolgt der Roll-out der überarbeiteten Gewobag-App mit verbessertem Design, optimierter Stabilität und höherer Bedienungsfreundlichkeit. Die App bietet MieterInnen alle wichtigen Informationen rund um ihren Mietvertrag und das Thema Wohnen kompakt auf einen Blick und wird schrittweise um zusätzliche Funktionen erweitert.

Soziales Engagement

Wohnraum und Wohnumfeld sind zentrale Aspekte des Lebens und prägen die Biografien der Menschen. Die Gewobag erkennt die Verantwortung, die mit der Bereitstellung von Wohnraum einhergeht, und setzt sich aktiv dafür ein, das Wohnumfeld zu bereichern und die Lebensqualität in den Quartieren nachhaltig zu fördern. Dazu schafft sie Begegnungsorte, baut Netzwerke in den Quartieren aus und fördert das nachbarschaftliche Miteinander durch die Initiierung und Unterstützung von Projekten und Veranstaltungen. 2025 hat die Gewobag 83 Projekte zusammen mit 51 Partnern umgesetzt.

Trotz eines breiten Angebots können jedoch nicht alle MieterInnen gleichermaßen erreicht werden. Die Ausgangslage ist herausfordernd. In den Quartieren ist die Gewobag nur einer von mehreren Akteuren, wodurch ihre Einflussmöglichkeiten begrenzt sind. In Stadtrandlagen erschwert zusätzlich eine oft unzureichende Infrastruktur die Umsetzung sozialer Maßnahmen.

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, baut die Gewobag gezielt Kooperationen mit Partnern auf. Dabei werden diese unter anderem durch Spenden, Sponsoring, Mietverzinste oder den Einsatz eigener Ressourcen, wie Räume, finanzielle Mittel und Know-how unterstützt. Mit der Bereitstellung von Räumen und Flächen für soziale Nutzungen sowie der Förderung wohnortnaher, informeller Angebote unterstützt sie den Zugang und die soziale Teilhabe der BewohnerInnen und trägt langfristig zur Entwicklung eines vielfältigen und lebenswerten Wohnumfelds bei.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Gestaltung von Außenanlagen, die in verdichteten städtischen Gebieten als Ausgleichsflächen immer wichtiger werden. Die Gewobag qualifiziert diese Flächen, um sie für die MieterInnen attraktiv zu gestalten. Darüber hinaus werden Gemeinschafts- und Sicherheitsräume geschaffen, die insbesondere für Menschen in belastenden Lebenssituationen von großer Bedeutung sind.

83
soziale Projekte



umgesetzt zusammen mit

51
Partnern

Unser strategischer Ansatz

Die Gewobag verankert ihr soziales Engagement strategisch in der ganzheitlichen Quartiersentwicklung und richtet es gezielt auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen aus. Der Fokus liegt dabei auf der Quartiersebene, da hier die größten Hebel für nachhaltige Veränderungen bestehen.

Austauschformate wie Quartierskonferenzen dienen dazu, quartiersübergreifende und spezifische Maßnahmen im Dialog zu erarbeiten. Zur Stärkung der lokalen Netzwerke leisten die QuartierskoordinatorInnen einen wichtigen Beitrag. Sie nehmen an Netzwerkunden und Gremien teil, um Synergien mit lokalen Akteuren zu nutzen und gemeinsam Angebote für bestehende Bedarfe zu entwickeln (**siehe Abschnitt Ganzheitliche Quartiersentwicklung 7**). Die Verantwortung trägt der Gewobag-Vorstand, der die inhaltliche Ausgestaltung an die Bereichsleitungen der Strategischen Unternehmensentwicklung und des Operativen Bestandsmanagements delegiert. Eine Quartiersstrategie ist nicht veröffentlicht.

Ein wichtiger Bestandteil des sozialen Engagements ist die 2013 von der Gewobag gegründete Stiftung Berliner Leben. Sie fördert Kunst und Kultur, Sport sowie Projekte der Kinder-, Jugend- und Altenhilfe und ergänzt mit ihren Angeboten die quartiersbezogenen Aktivitäten der Gewobag. Weitere Informationen dazu finden sich auf der **Stiftungs-Website 7**.

Unsere Richtlinie für Sponsoring und Spenden

Die Gewobag steuert ihr soziales Engagement durch eine konzernweite Richtlinie für Sponsoring und Spenden. Mit dieser Richtlinie verfolgt sie das Ziel, einen einheitlichen und objektiven Umgang mit Sponsoring- und Spendenanfragen zu gewährleisten. Anhand nachprüfbarer Verfahrens- und Beurteilungskriterien wird eine transparente und objektive Vergabe sichergestellt. Die Richtlinie regelt Zuständigkeiten, den Prozess bei Anfragen sowie die Dokumentation und Evaluation im Nachgang.

Die Verantwortung für den Einsatz von Spenden und Sponsoring trägt der Gewobag-Vorstand. Lokale Projekte werden an die Leitung der Stabsstelle Soziale Quartiersentwicklung und Projekte mit berlinweiter Wirkung an die Bereichsleitung Kommunikation und Gremien delegiert. Die Richtlinie wird derzeit überarbeitet.

Unsere Ziele

Mit ihrem sozialen Engagement will die Gewobag lebenswerte Quartiere schaffen, erhalten und weiterentwickeln. Ziel ist es, die Identifikation der BewohnerInnen mit ihrem Quartier zu stärken, nachhaltige und belastbare Netzwerke zu etablieren sowie soziale Teilhabe zu ermöglichen.

Dazu will sie die soziale Infrastruktur in den Quartieren ausbauen und Partnerschaften verstetigen. Die Außenanlagen der Gewobag sollen qualifiziert und belebt werden. Zudem soll das nachbarschaftliche Engagement der MieterInnen gestärkt sowie die Kommunikation und der Zusammenhalt im Quartier gefördert werden.

Initiativen im Berichtsjahr

Urban Gardening: gemeinschaftliches Gärtnern gefördert

Einen wichtigen Beitrag zur Verwirklichung unserer Ziele leisten Urban-Gardening-Projekte, die durch die Unterstützung von nachbarschaftlichen Gartengruppen, die Bereitstellung geeigneter Flächen und die Installation von Regentonnen nachhaltig zur Aufwertung des Wohnumfelds beitragen. Insgesamt unterstützt die Gewobag derzeit 16 Urban-Gardening-Initiativen an sieben Standorten. Die Schonung von Ressourcen und die Förderung von Biodiversität sind dabei wichtige Grundsätze. Im Jahr 2025 wurden an verschiedenen Standorten fünf Regenwassertonnen installiert und im Rahmen von vier Urban-Gardening-Kooperationen verschiedene neue Beetflächen zur Verfügung gestellt.

Im Gemeinschaftsprojekt „Grüne Blase“ im Quartier Heerstraße engagiert sich die Gewobag bereits seit 2015. Hier werden jedes Jahr Beete an Interessierte vergeben. Die Gewobag fördert das Projekt als Sponsorin und richtete 2025 die Feier zum 10-jährigen Jubiläum aus.

Sportangebote und Aufwertung von Spiel- und Sportplätzen

Im Jahr 2025 hat die Gewobag in vier Quartieren Spielplätze aufgewertet und erweitert, in zwei Quartieren Bewegungsparcours installiert und in einem Quartier Sportflächen erneuert. Ein Ort, an dem alle drei Bereiche berücksichtigt wurden, ist die Rollbergesiedlung in Reinickendorf.

Hier hat die Gewobag neue Spielgeräte und eine Sitzgruppe installiert sowie die Grünfläche um den Spielplatz neu bepflanzt. Zusätzlich erhielt die Siedlung einen Bewegungsparcours mit verschiedenen Sportgeräten. Diese frei zugängliche Sportfläche richtet sich an Jugendliche, Erwachsene und SeniorInnen. Darüber hinaus wurde ein Teil des Bolzplatzes saniert und es entstanden ein neuer Fußball- sowie ein Basketballplatz. Alle drei Initiativen wurden feierlich eingeweiht. Für alle genannten Maßnahmen kamen Fördermittel zum Einsatz.

Die Gewobag stärkt den Zusammenhalt in den Quartieren auch durch die Finanzierung von Sportinitiativen, die sich an alle Generationen richten und die Gesundheit und das Gemeinschaftsgefühl gleichermaßen fördern. In der Rollbergesiedlung wird die Mädchen- und Jungenfußballmannschaft in Zusammenarbeit mit der Grundschule und der Kinder- und Jugendsozialarbeit gefördert.

Mitmachen für die Umwelt: Kampagnen zu Müll und Recycling

Die Gewobag hat insgesamt 15 Veranstaltungen zum Thema Müll unterstützt oder organisiert, viele Projekte umgesetzt und Kampagnen ins Leben gerufen: von Kleinmaßnahmen zur Müllvermeidung oder zum Recycling bis hin zu einer mobilen Fahrradwerkstatt, Clean-up-Days, Flohmärkten und der Teilnahme am Zero Waste Award. Den 3. Platz gewann hier der Verein „Yesil Cember“ für sein Umwelt- und Gesundheitsfest, das in Zusammenarbeit mit den Quartiersmanagements Wassertorplatz und Zentrum Kreuzberg sowie dem Wohnungsbauunternehmen HOWOGE organisiert wurde.

Zukünftige Initiativen

Auch 2026 wird sich die Gewobag vielfältig sozial engagieren. Unsere KundInnenzufriedenheitsanalyse zeigt, dass Müll ein Problem in unseren Quartieren darstellt. Deshalb wird die Gewobag neue Kooperationen eingehen, um **Projekte für Jugendliche und Kinder zu den Themen Müll und Recycling** durchzuführen. Auch bestehende Kooperationen und Projekte werden fortgeführt.

Zudem werden die Teams der Quartiersentwicklung und **Gewerbevermietung** Arbeitsabläufe erarbeiten, um freie Gewerbeflächen so zu belegen, dass sie einen Mehrwert für die AnwohnerInnen schaffen.

Mietergremien und Partizipation

Mit ihren mehr als 150.000 MieterInnen setzt die Gewobag auf einen aktiven Austausch, um deren Bedürfnisse und Wünsche zu kennen. Partizipation und Mietergremien sind dabei essenziell für die Kommunikation in beide Richtungen und ermöglichen einen offenen Dialog zwischen der Gewobag und ihrer Mieterschaft sowie den Nachbarschaften. Der direkte Austausch ist entscheidend, um gegenseitiges Verständnis zu schaffen, Vertrauen zu stärken und damit die Zufriedenheit zu erhöhen.

Mietergremien

Die Mietergremien – Mieterrat und Mieterbeiräte – sind unabhängige Interessenvertretungen, die von der Gewobag in ihrer Arbeit unterstützt werden. Sie bieten wertvolle Einblicke in die Bedarfe der Mieterschaft, bündeln deren Anliegen und Wünsche und vermitteln zwischen den MieterInnen und der Gewobag.

Unsere 17 Mieterbeiräte mit insgesamt 67 Mitgliedern agieren auf Quartiersebene und arbeiten auch mit unseren QuartierskoordinatorInnen zusammen. Dabei werden rund 60 Prozent des Gewobag-Bestands von Mieterbeiräten abgedeckt. Der Mieterrat ist die unternehmensweite Interessenvertretung der MieterInnen mit zehn Mitgliedern aus fünf Wahlbezirken. Er entsendet ein Mitglied in den Aufsichtsrat der Gewobag, das dort über ein Stimmrecht verfügt, wodurch die MieterInnen an der strategischen Planung des Unternehmens beteiligt sind. Innerhalb des Gewobag-

Konzerns fungiert das Mietergremienmanagement als zentrale Anlaufstelle für die Interessenvertretungen der MieterInnen und Mieter. Es gewährleistet die Arbeitsfähigkeit dieser Gremien, begleitet ihre Tätigkeit durch umfassende Informationen und passende Veranstaltungsformate und sorgt zudem für die ordnungsgemäße Durchführung aller Wahlen.

Laut Ergebnis der KundInnenzufriedenheitsanalyse (KZA) sind die Mietergremien bei den MieterInnen noch weitgehend unbekannt, was zu einer geringen Wahlbeteiligung von unter 10 Prozent führt. Die Gewobag setzt daher auf Informationskampagnen, die 2025 bereits zu mehr Kandidaturen und Wahlen geführt haben.

Unser strategischer Ansatz

Um die Zusammenarbeit mit den Mietergremien klar zu regeln, wurden Satzungen für beide Gremien von der Anstalt öffentlichen Rechts „SIWO“¹ und den landeseigenen Wohnungsunternehmen gemeinsam mit den Mietergremien entwickelt. Grundlage ist das WUAusrStärkG BE². Die Satzungen definieren den jeweiligen Zweck und die Aufgaben der Mietergremien sowie die Rahmenbedingungen für die Zusammenarbeit zwischen der Gewobag und

¹ SIWO: Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung.

² Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung.

den Mietergremien sowie den Mietergremien miteinander. Die Verantwortung für das Gremienmanagement liegt bei der Bereichsleitung Kommunikation und Gremien, delegiert durch den Vorstand. Zudem unterstützt die Anstalt öffentlichen Rechts SIWO die Mietergremien bei der Vernetzung und in ihrer Arbeit.

Unsere Ziele

Die Gewobag will gemeinsam mit den Mietergremien Strukturen und Formate schaffen, die den MieterInnen die Mitwirkung erleichtern, sie zur aktiven Beteiligung ermutigen und ihre Selbstwirksamkeit im Quartier fördern. Sie möchte den Zusammenhalt und die Gemeinschaft der MieterInnen in den Quartieren sowie die Vernetzung innerhalb und zwischen den Mietergremien stärken. Darüber hinaus soll die Bekanntheit der Mietergremien gesteigert, mehr KandidatInnen gewonnen und die Zusammenarbeit sowie das gegenseitige Verständnis kontinuierlich verbessert werden.

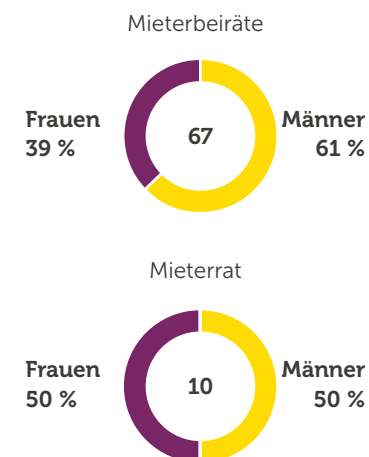
Initiativen im Berichtsjahr

Die Gewobag konnte mit ihrem **KandidatInnen-Aufruf über Social Media** und der **Neugestaltung der Wahlunterlagen** einen deutlichen Erfolg verzeichnen: Während sich 2024 noch 37 KandidatInnen in neun Wahlbezirken zur Wahl stellten, waren es 2025 bereits 67 in 10 Wahlbezirken. In neun von 10 Quartieren, in denen zu Mieterbeiratswahlen aufgerufen wurde, konnten erfolgreich Wahlen durchgeführt werden.

Zukünftige Initiativen

Im Jahr 2027 wird die Gewobag die **Mieterratswahl** erstmals mit allen landeseigenen Wohnungsunternehmen zusammen durchführen. Durch gemeinsame Aufrufe und Aktionen soll mehr Aufmerksamkeit generiert werden. 2026 wird die Gewobag die Wahl ankündigen und einen Aufruf an die MieterInnen starten, sich als KandidatInnen für den Mieterrat oder für die Wahlkommission zu bewerben. In acht Wahlbezirken finden darüber hinaus **Mieterbeiratswahlen** statt.

Mitglieder in den Mietergremien



Partizipation

Mit partizipativen Verfahren, in denen die MieterInnen ihre Perspektiven aktiv einbringen können, engagiert sich die Gewobag für mehr Teilhabe. Durch die frühzeitige Einbindung der MieterInnen in die Planung von Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen entstehen Akzeptanz, Planungssicherheit und eine stärkere Identifikation mit dem Wohnumfeld. Partizipation trägt zudem zur langfristigen Qualitätssicherung bei und hilft, Nutzungskonflikte zu lösen. Auch Anforderungen von Förderprogrammen, die zunehmend partizipative Elemente voraussetzen, werden so erfüllt.

Die Gewobag setzt auf „Aktion statt Reaktion“ und nutzt geplante Maßnahmen gezielt für eine identifikationsfördernde Beteiligung. Sie gestaltet Partizipationsprozesse mittels transparenter Kommunikation und methodischem Know-how. MieterInnen werden über gezielte Information und Mitgestaltung eingebunden, etwa bei der Planung von Außenanlagen. Erfahrungen zeigen, dass diese Anlagen so weniger von Vandalismus betroffen sind. Die soziale Quartiersentwicklung und externe Stakeholder wie Bezirksämter oder Bürgerinitiativen werden ebenfalls in die Prozesse einbezogen.

Personen, die an
Partizipationsprozessen
teilgenommen haben

885

Unser strategischer Ansatz

Die Gewobag setzt die Berliner „Leitlinie für Partizipation im Wohnungsbau“ um, die verschiedene Stufen der Beteiligung – von Information über Konsultation bis hin zu Mitgestaltung und Mitentscheidung – definiert. Die Leitlinie legt Qualitätskriterien fest, bietet einen verlässlichen Rahmen für die Beteiligung und schafft Vertrauen und Erwartungsklarheit. Darüber hinaus legt die Gewobag einen besonderen Schwerpunkt darauf, AnwohnerInnen in bereits bestehenden Quartieren aktiv in die Gestaltung und Weiterentwicklung ihres Wohnumfelds einzubeziehen, um die Identifikation zu stärken und Wertschätzung auszudrücken.

Unsere Ziele

Die Gewobag verfolgt das Ziel, durch partizipative Prozesse ihre Reputation und die Akzeptanz für ihre Vorhaben zu stärken. Frühzeitige Information und Einbindung der MieterInnen, AnwohnerInnen und Stakeholder fördern das Verständnis für Baumaßnahmen, steigern die KundInnenzufriedenheit und ermöglichen es, Sorgen und Vorschläge frühzeitig zu adressieren. Um sicherzustellen, dass die Quartiere auch aus Sicht der BewohnerInnen als lebenswert wahrgenommen werden, richtet die Gewobag Umgestaltungen und Bauvorhaben an deren tatsächlichen Bedürfnissen aus. Durch die Beteiligungsformate will die Gewobag vielfältige Perspektiven einbinden und so das Potenzial für innovative Lösungen fördern.

Initiativen im Berichtsjahr

ONE WALL am Magistratsweg: Lieblingsorte des Quartiers künstlerisch verewigt

Im Quartier Heerstraße/Maulbeerallee in Spandau konnten die BewohnerInnen bei vier Veranstaltungen auf einer begehbaren Quartierskarte und online ihre Lieblingsorte und Aktivitäten am Heimatort markieren. Die Gewobag erreichte mit diesen Veranstaltungen viele Menschen unterschiedlichen Alters, darunter viele Kinder. Aus den 450 Stimmen kristallisierten sich 10 Lieblingsorte heraus. Gemeinsam mit der Künstlerin Jumu Monster wurden diese Orte auf einer Fahrradtour durch das Quartier erkundet. Anschließend schuf die Künstlerin ein 50 Meter hohes Wandbild (ONE WALL) am Magistratsweg 10, das diesen Lieblingsorten gewidmet ist und als gemeinsames Projekt der Gewobag und der Stiftung Berliner Leben realisiert wurde. Zusätzlich bemalte eine Schulklasse eine kleine Mauer im Quartier. Ihren Abschluss fand die Aktion mit einem Quartiersfest.

Partizipation in Aktion: Projekte im Quartier WATERKANT

Am Ende des 2025 durchgeführten umfassenden Beteiligungsprozesses im Hinblick auf die Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude der „Neuen Pulverfabrik“ im Neubauprojekt WATERKANT in Spandau standen

zwei zentrale Ergebnisse. Zum einen entstand ein Konzept für ein Stadtteilzentrum, das vom Gemeinwesenverein Haselhorst e.V. betrieben werden soll, der ein vielfältiges Programm sowie soziale Beratung anbieten wird. Bei der Umsetzung des Stadtteilzentrums wirken das Bezirksamt Spandau, die Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung sowie die Gewobag als Kooperationspartner zusammen. Zum anderen wird der Verein „Sultans e.V.“ einen Jugendbegegnungsort mit Schwerpunkt Boxsport schaffen, der Sportangebote und Hausaufgabenhilfe für Jugendliche umfasst.

In einem weiteren Partizipationsverfahren konnten Kinder und Jugendliche aktiv an der Gestaltung eines naturnahen Spielgeländes mitwirken. Das Ergebnis ist ein Quartiersspielplatz für 6- bis 18-Jährige, der ihre Bedürfnisse berücksichtigt.

Zukünftige Initiativen

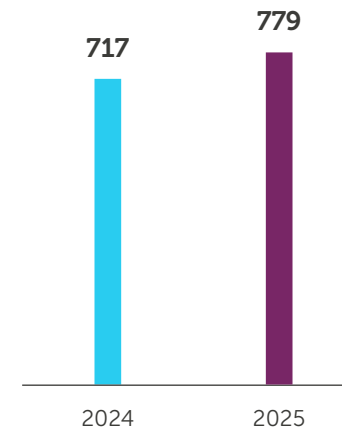
Aufgrund des großen Erfolgs der **ONE WALL** im Magistratsweg wird die Gewobag gemeinsam mit der Stiftung Berliner Leben eine ähnliche Aktion am Falkenhagener Feld durchführen. Auch diese ONE WALL wird mit einem **Quartiersfest** eingeweiht.

Um die **Quartiersmitte in der Heerstraße** nach den Bedürfnissen der BewohnerInnen zu gestalten, wird die Gewobag im Frühjahr 2026 in Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement einen **Ideenmarkt** für die AnwohnerInnen veranstalten. Die Quartiersmitte wird voraussichtlich im Sommer 2027 fertiggestellt und mit einem Fest eingeweiht.

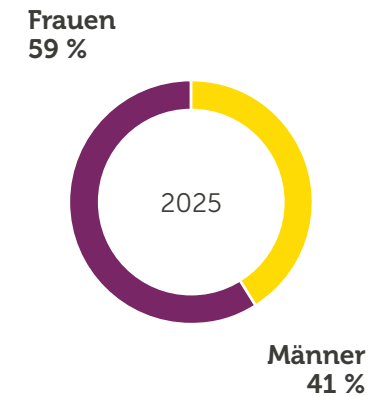
MitarbeiterInnen

Unsere Arbeits- und Lebenswelt ist geprägt von Volatilität, Unsicherheit, Komplexität und Ambiguität (VUKA-Welt). In diesem Umfeld stoßen klassische Planungs- und Steuerungslogiken zunehmend an ihre Grenzen, da Veränderung längst zum Dauerzustand geworden ist. Auch die Gewobag sieht sich mit diesen Herausforderungen konfrontiert: Sie muss agiler und anpassungsfähiger werden, während sie gleichzeitig das wachsende Bedürfnis der MitarbeiterInnen nach Stabilität und Verlässlichkeit erfüllen muss. Um diesen Spagat zwischen Flexibilität und Stabilität zu meistern, setzt die Gewobag auf gezielte Maßnahmen, die sowohl die individuelle Entwicklung der MitarbeiterInnen als auch ein wertschätzendes und vielfältiges Arbeitsumfeld in den Fokus rücken.

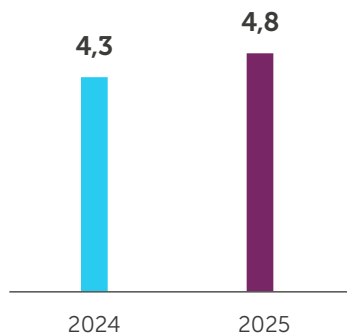
MitarbeiterInnen gesamt



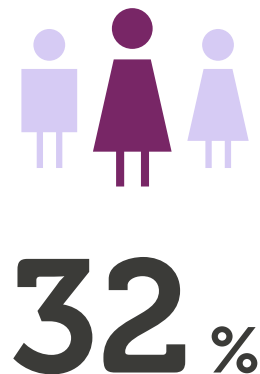
Geschlechterverteilung



Verhältnis
Jahresgesamtvergütung
Vorstand gegenüber
Angestellten



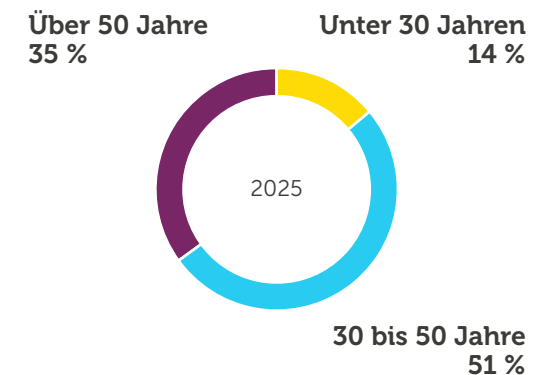
Anteil Frauen in
Führungspositionen



Schulungsstunden
gesamt



Altersstruktur



Attraktive Arbeitgeberin

Der gesellschaftliche Auftrag der Gewobag besteht darin, langfristig bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Gesellschaft bereitzustellen. Eine entscheidende Ressource zur Erfüllung dieses Auftrags sind kompetente und motivierte MitarbeiterInnen. Allerdings stellen der demografische Wandel und der Fachkräftemangel eine Herausforderung für diese Ressource dar. Auch bei der Gewobag wird in den nächsten 10 bis 15 Jahren ein relevanter Teil der MitarbeiterInnen in den Ruhestand gehen. Aus diesem Grund ist es essenziell, die Gewobag als attraktive Arbeitgeberin zu positionieren, um neue Talente zu gewinnen und aktuell im Unternehmen beschäftigte MitarbeiterInnen langfristig zu binden und weiterzuentwickeln. Die durchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit von 10 Jahren zeigt, dass viele Beschäftigte der Gewobag über lange Zeit treu bleiben.

Durchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit



10
Jahre

Ein wesentlicher Faktor dabei ist die Förderung einer ausgewogenen Balance zwischen Beruf, Familie und Privatleben. Die Gewobag bietet ihren MitarbeiterInnen zahlreiche Modelle wie Teilzeit, Gleitzeit und mobiles Arbeiten, um die individuelle Familien- und Lebenssituation optimal mit den beruflichen Anforderungen zu vereinbaren. Aktuell nutzen rund 11 Prozent der Belegschaft die Möglichkeit, in Teilzeit zu arbeiten. Darüber hinaus profitieren 69 Prozent der Beschäftigten von einer tarifvertraglichen Vergütung. Unabhängig davon erhalten MitarbeiterInnen in der Regel eine betriebliche Altersvorsorge sowie 30 Tage Urlaub im Jahr. Ergänzend bietet die Gewobag Unterstützung durch externe Beratungsdienste bei finanziellen Herausforderungen, ein Programm zum Stressmanagement sowie Hilfestellung bei Fragen rund um Kinderbetreuung oder die Pflege von Angehörigen. Fairness und Verlässlichkeit gehören zu den Leitprinzipien der Gewobag und tragen zu einer positiven Arbeitsatmosphäre bei.

Unser strategischer Ansatz

Die Gewobag verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, bei dem Personalmanagement, Personalentwicklung sowie Organisations- und Kulturentwicklung eng miteinander verzahnt sind. Diese Themen werden nicht isoliert betrachtet, sondern gemeinsam gedacht und sind strategisch im Bereich Organisation, Personal und Kultur (OPEK) verankert. Dessen Leitung obliegt die Verantwortung für die Entwicklung und Umsetzung der Strategie. Dadurch wird sichergestellt, dass alle Maßnahmen aufeinander abgestimmt sind und die Arbeitgeberattraktivität nachhaltig stärken.

Ein zentraler Bestandteil dieser Strategie ist die Betrachtung der Weiterentwicklung der MitarbeiterInnen in enger Wechselwirkung mit ihrem gesamten Lebenszyklus im Unternehmen. Dieser beginnt beim Recruiting, setzt sich über Weiterbildungsangebote und die Begleitung in besonderen Lebensphasen wie der Elternzeit fort und endet schließlich mit dem Austritt. Die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben spielt dabei eine zentrale Rolle, um den MitarbeiterInnen in jeder Phase ihres Berufslebens passende Rahmenbedingungen zu bieten und sie bestmöglich zu unterstützen.

Gleichzeitig schafft das Unternehmen Möglichkeiten zur Übernahme von Verantwortung. Klare Führung und offene Lernräume stärken das Vertrauen innerhalb der Belegschaft, das die Grundlage für verantwortungsbewusstes Handeln und eine gute Zusammenarbeit bildet.

Darüber hinaus sorgen transparente Prozesse und verbindliche Standards für Verlässlichkeit und Sicherheit. Diese strukturellen Rahmenbedingungen geben den MitarbeiterInnen Orientierung und schaffen ein stabiles Arbeitsumfeld, das gleichzeitig Raum für persönliche und berufliche Weiterentwicklung bietet. Die Gewobag möchte eine Unternehmenskultur etablieren, die Stabilität und Agilität verbindet und so ihre Attraktivität als Arbeitgeberin fördert (**siehe Kapitel Governance, Abschnitt Verantwortungsvolle Unternehmenskultur 7**).



Unsere Ziele

Die Gewobag verfolgt das Ziel, eine anpassungsfähige Organisation zu schaffen, die den Herausforderungen sich stetig wandelnder gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen gewachsen ist. Im Fokus steht die Gestaltung einer Arbeitsumgebung, die das Wohlbefinden, die Gesundheit und die langfristige Leistungsfähigkeit der MitarbeiterInnen fördert. Dabei wird auch die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben berücksichtigt.

Zudem soll die Organisation so gestaltet werden, dass sie sich im Einklang mit den Unternehmenszielen kontinuierlich weiterentwickeln kann. Ein modernes Führungsverständnis bereitet Führungskräfte auf neue Aufgaben vor und sorgt durch mehr Transparenz für eine effektive Nachfolgeplanung.

Initiativen im Berichtsjahr

Flexibles Arbeiten: erfolgreiche Umsetzung von Desksharing und Homeoffice

Am Gewobag-Firmensitz im Spreebogen wurde in den letzten Jahren schrittweise ein flexibles Arbeitsplatzkonzept nach dem Prinzip des „Desksharing“ eingeführt. Dieser Prozess wurde nun 2025 erfolgreich abgeschlossen. Das Konzept bietet nicht nur moderne Arbeitsplätze, sondern fördert auch den bereichsübergreifenden Austausch zwischen KollegInnen und erleichtert die Zusammenarbeit. Für das Homeoffice stellt die Gewobag ihren MitarbeiterInnen eine hochwertige Ausstattung zur Verfügung, die ein produktives und effizientes Arbeitsumfeld ermöglicht. Die Umsetzung dieser Maßnahme hat die Arbeitskultur

nachhaltig verändert und dazu beigetragen, neue MitarbeiterInnen für die Gewobag zu gewinnen.

Veränderungsprozesse gestalten: Professionalisierung der Change-Begleitung

Mit der systematischen Planung, Steuerung und Begleitung von Veränderungsprozessen möchte die Gewobag sicherstellen, dass Neuerungen – zum Beispiel bei Strukturen, Prozessen oder Technologien – oder kulturelle Anpassungen erfolgreich umgesetzt werden. Gleichzeitig sollen die MitarbeiterInnen befähigt werden, diese Entwicklungen anzunehmen und aktiv mitzugestalten. Im Jahr 2025 wurden hierfür ein gemeinsamer Change-Ansatz und ein einheitliches Vorgehen entwickelt. Zudem wurden Schulungsangebote für MitarbeiterInnen und Führungskräfte bereitgestellt sowie Kommunikations- und Beteiligungsformate umgesetzt.

Auch im Jahr 2026 wird die Gewobag ihr Change-Management weiter optimieren.

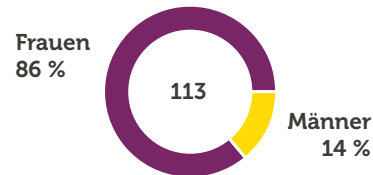
Zukünftige Initiativen

Die Gewobag plant, im Jahr 2026 den **Jahresdialog** als neues Format für regelmäßige Jahresgespräche zwischen MitarbeiterInnen und Führungskräften zu entwickeln. Dieses Format soll nicht nur der Leistungsbewertung dienen, sondern auch gezielt Entwicklungspotenziale und Weiterbildungsbedarfe aufzeigen. Mit dem Jahresdialog setzt die Gewobag einen neuen Standard für ihr Führungsverständnis und betont die wichtige Rolle der Führungskraft in der Personalentwicklung.

Die Gewobag setzt sich dafür ein, Transparenz und Lohngleichheit entlang der Vorgaben des **Entgelttransparenzgesetzes** zu fördern. Im Jahr 2026 sollen klare Kriterien für die Entlohnung von außertariflichen MitarbeiterInnen entwickelt werden. Gleichzeitig werden Prozesse für die Berichtspflicht eingeführt, um die Gehaltsstrukturen nachvollziehbar zu machen und eine gerechte Gestaltung zu unterstützen. Ab 2027 plant die Gewobag, einen Bericht zur Gleichstellung und Entgeltgleichheit zu erstellen und diesen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zugänglich zu machen.

Das **MitarbeiterInnen-Portal** ermöglicht den MitarbeiterInnen, ihre Arbeitszeit zu erfassen, Urlaubsanträge zu stellen oder persönliche Angaben zu ändern. Zudem werden die Gehaltsabrechnungen über das Portal bereitgestellt. Neben der Web-Anwendung gibt es bereits eine nutzerfreundliche App. 2026 und 2027 werden die Funktionen des Portals sukzessive erweitert.

MitarbeiterInnen in Teilzeit (gesamt)



Anteil der durch Tarifverträge abgedeckten Belegschaft



69 %

Aus- und Weiterbildung

Unsere Arbeitswelt befindet sich in einem stetigen Wandel, der neue Anforderungen an Fach- und Sozialkompetenzen mit sich bringt. Um die MitarbeiterInnen bestmöglich auf diese Veränderungen vorzubereiten, fördert die Gewobag mit ihren Aus- und Weiterbildungsprogrammen gezielt die persönliche und berufliche Entwicklung. Im Jahr 2025 haben 90 Prozent der MitarbeiterInnen an Weiterbildungen teilgenommen und durchschnittlich 27 Stunden absolviert. Im Mittelpunkt stehen sowohl der Erwerb klassischer Fach- und Soft Skills als auch die Stärkung digitaler Kompetenzen, um den Herausforderungen moderner Arbeitsprozesse gerecht zu werden.

Jungen Menschen bietet die Gewobag zudem ein wirkungsvolles Ausbildungsprogramm und eine attraktive Vergütung nach dem aktuellen Tarif der Wohnungswirtschaft. Derzeit profitieren 28 Auszubildende und dual Studierende von den vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten, wodurch langfristige Perspektiven innerhalb des Unternehmens geschaffen werden.



90%

der MitarbeiterInnen haben
an Weiterbildungen teilgenommen

Unser strategischer Ansatz

Weiterbildung ist für die Gewobag nicht nur ein Instrument zur Qualifizierung, sondern ein zentraler Bestandteil der Strategie, eine attraktive Arbeitgeberin zu sein. Der ganzheitliche Ansatz betrachtet die Weiterentwicklung der MitarbeiterInnen in enger Verbindung mit ihrem gesamten Lebenszyklus im Unternehmen. Besonderer Wert wird auf die Förderung von Innovationsfähigkeit, Eigenverantwortung und Befähigung gelegt, um sowohl die individuelle Entwicklung als auch die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens zu stärken.

Unsere Ziele

Die Gewobag möchte die Fähigkeiten und Kompetenzen ihrer MitarbeiterInnen kontinuierlich stärken, um sie bestmöglich auf zukünftige Herausforderungen vorzubereiten. Ein Schwerpunkt liegt darauf, Entwicklungsbedarfe frühzeitig zu erkennen und individuelle Potenziale gezielt zu fördern.

Mit der Gewobag-Akademie soll dauerhaft ein vielseitiges und bedarfsorientiertes Weiterbildungsangebot bereitgestellt werden. Langfristig wird angestrebt, eine nachhaltige Lernkultur zu etablieren, die kontinuierliche Entwicklung ermöglicht und die Zukunftsfähigkeit der Organisation sichert.

Initiativen im Berichtsjahr

Die **Verstetigung und Erweiterung der Gewobag-Akademie** war ein Schwerpunkt im Jahr 2025. Die Akademie ist der Ort, an dem die Weiterbildungs- und Entwicklungsthemen der Gewobag zusammenkommen. Sie bietet Fachweiterbildungen zu Themen wie Compliance, Mietrecht oder Quartiersentwicklung sowie Schulungen in den Bereichen Zusammenarbeit, Arbeitsweisen und Gesundheit an. Neben regelmäßigen Formaten, die von externen TrainerInnen, FachkollegInnen oder per Video von KollegInnen bereitgestellt werden, werden auch anlassbezogene Schulungen angeboten.

Auch die **Weiterbildungen zu digitalen Kompetenzen** finden unter dem Dach der Akademie statt. Der Schwerpunkt 2025 lag hier auf KI-Schulungen. Sie wurden entweder teamübergreifend oder – bei fachspezifischen Themen – für geschlossene Teams angeboten und arbeiteten mit konkreten Anwendungsfällen. Die Gewobag kommt dabei ihrer Pflicht nach, die Inhalte der EU-KI-Verordnung zu schulen und auf die Chancen und Risiken beim Einsatz von KI aufmerksam zu machen.

Das 2023 ins Leben gerufene **Talentprogramm** zielt darauf ab, Potenzialträger frühzeitig zu erkennen, gezielt zu fördern und langfristig ans Unternehmen zu binden. Über 30 Talente durchliefen bis 2025 fünf Trainingsmodule zu Führung und Kommunikation und wurden von MentorInnen begleitet. 70 Prozent der TeilnehmerInnen konnten sich bereits beruflich weiterentwickeln, was den Erfolg des Programms bestätigt.

Mit der **Onboarding-Qualifizierung für HauswartInnen der HausWart Plus** wurde 2025 ein weiterer wichtiger Schritt unternommen, um die Fähigkeiten der MitarbeiterInnen dieser Gesellschaft zu stärken. Im Rahmen einer Qualifizierungsreise wurden sowohl Fach- als auch Soft Skills vermittelt, um die MitarbeiterInnen optimal auf ihre Aufgaben vorzubereiten.

Die **Ausbildung zum/zur FachinformatikerIn für digitale Vernetzung** wurde erstmals 2025 in Kooperation mit der Tochtergesellschaft Gewobag ED erfolgreich abgeschlossen. Dieser zukunftsorientierte Ausbildungsberuf, der erst seit 2020 existiert, stärkt die technische Kompetenz der Gewobag. Für 2026 ist geplant, die Ausbildung erneut anzubieten, um weiterhin den Anforderungen der digitalen Transformation begegnen zu können.

Zukünftige Initiativen

Das **Entwicklungsprogramm für Führungskräfte** soll im Jahr 2026 an aktuelle Herausforderungen angepasst und stärker auf spezifische Zielgruppen ausgerichtet werden. Dabei wird die Rolle der Führungskräfte als erste PersonalentwicklerInnen weiter gestärkt.

Im Jahr 2026 wird die Gewobag gezielt **Schulungen zur deeskalierenden KundInnenkommunikation** durchführen, um MitarbeiterInnen im Umgang mit herausfordernden Situationen im KundInnenkontakt zu unterstützen.

Vielfalt und Chancengleichheit

Als verantwortungsbewusste Arbeitgeberin legt die Gewobag großen Wert auf Diversität und Gleichberechtigung, um ein inklusives und unterstützendes Arbeitsumfeld zu fördern. Mit einem Frauenanteil von 59 Prozent in der Belegschaft setzt die Gewobag ein klares Zeichen für Gleichberechtigung. Zudem sensibilisiert das Unternehmen seine MitarbeiterInnen aktiv für Diversität und Antidiskriminierung – so haben bereits 91 Prozent der Belegschaft an Schulungen zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) teilgenommen. Gemeinsam mit ihren MitarbeiterInnen steht die Gewobag für die ganze Vielfalt Berlins. In einem gesellschaftlichen und politischen Umfeld, in dem Diversität zunehmend unter Druck gerät, zeigt die Gewobag eine klare Haltung und behält Vielfalt im Fokus. Auch für den Gesellschafter der Gewobag hat das Thema eine hohe Relevanz, wie das Landesgleichstellungsgesetz belegt.

Anteil Frauen Gesamtbelegschaft



59%

Unser strategischer Ansatz

Die Gewobag setzt auf klare Leitlinien, um Diversität und Chancengleichheit aktiv zu fördern und in der Unternehmenskultur zu verankern. Mit ihrer Richtlinie MitarbeiterInnen und Diversität verfolgt sie das Ziel, die vielfältige Bevölkerung Berlins in der MitarbeiterInnen-Struktur abzubilden. Die Richtlinie fordert von Führungskräften und MitarbeiterInnen, gemeinsam an einem Klima der Akzeptanz und des gegenseitigen Vertrauens zu arbeiten und jeglicher Form der Diskriminierung entschieden entgegenzutreten. Damit strahlt sie Sicherheit für alle Beschäftigten aus und fördert eine Organisationskultur der Vielfalt.

Die vielfältigen Perspektiven der Belegschaft helfen der Gewobag, die Bedürfnisse ihrer Mieterschaft besser zu verstehen und dieses Wissen in die Unternehmensprozesse sowie die Kommunikation mit den KundInnen einfließen zu lassen. Die Verantwortung für die Umsetzung der Richtlinie liegt bei der Bereichsleitung OPEK. Sie ist auf der **Gewobag-Website** [↗](#) öffentlich verfügbar.

Unsere Ziele

Die Gewobag setzt sich dafür ein, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das von Offenheit, Akzeptanz und Vertrauen geprägt ist. Dazu zählt, das Bewusstsein für Diversität bei MitarbeiterInnen und Führungskräften zu schärfen, Vorurteile abzubauen und einen respektvollen, vielfaltsensiblen Umgang zu fördern. Ein modernes Führungsverständnis, das diese Werte unterstützt, spielt dabei eine zentrale Rolle.

Zudem strebt die Gewobag an, den Frauenanteil in Führungspositionen auf 40 Prozent zu erhöhen und langfristig auf diesem Niveau zu halten.

Anteil Frauen in Führungspositionen



32%

Initiativen für Vielfalt und Chancengleichheit

Die Gewobag hat 2025 eine **Anti-Diskriminierungsschulung** verpflichtend für alle MitarbeiterInnen eingeführt, die im zweijährigen Turnus stattfinden soll. Die Schulung trägt dazu bei, das Bewusstsein für diskriminierungsfreies Verhalten im Arbeitsalltag zu stärken und Vorurteile abzubauen. Zudem nahm das neue **Awareness-Team** seine Arbeit auf, organisierte erste Sensibilisierungsveranstaltungen und begleitete das Sommerfest. Durch diese Aktivitäten wurde ein offener Austausch gefördert und die Wahrnehmung für Vielfalt innerhalb der Belegschaft geschärft.

Darüber hinaus setzt die Gewobag mit ihrem **Frauenförderplan** auf die Stärkung der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben sowie auf eine gleichberechtigte Geschlechterverteilung in Führungs- und ExpertInnen-Rollen. Maßnahmen wie Gleitzeitmodelle, flexible Arbeitsorte, Mentoring und Homeoffice unterstützen insbesondere Eltern und MitarbeiterInnen in Pflegesituationen dabei, berufliche und private Anforderungen besser zu vereinbaren. Im Jahr 2026 soll der Frauenförderplan aktualisiert werden.

Die Förderung von Vielfalt beginnt bei der Gewobag bereits beim **Recruiting**. Die Karriere-Website, die Bildsprache und Stellenausschreibungen wurden zielgruppengerecht und gendersensibel weiterentwickelt. Das Bewerbungsmanagement richtet sich speziell an die Zielgruppe der BerufsanfängerInnen und verfolgt das Ziel, vielfältige Bevölkerungsgruppen anzusprechen und bei diesen für eine Ausbildung bei der Gewobag zu werben.

Langfristig unterstützen diese Initiativen nicht nur die Gewinnung einer vielfältigeren Belegschaft, sondern stärken auch eine Unternehmenskultur, die Vielfalt und Chancengleichheit aktiv lebt.

Governance

Die Gesellschaft und das Marktumfeld der Gewobag befinden sich in einem stetigen Wandel. Deshalb ist eine starke Governance für das Unternehmen von zentraler Bedeutung. Als eine der größten städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins legt die Gewobag besonderen Wert auf transparente Vermietungsprozesse und ein effektives Compliance-Management. Diese Aspekte sind entscheidend, um regelbasierte Abläufe zu gewährleisten und das Vertrauen der Stakeholder zu stärken. Durch die aktive Gestaltung der Unternehmenskultur schafft die Gewobag einen Mehrwert für MitarbeiterInnen, MieterInnen und die Gesellschaft. Um den Herausforderungen gerecht zu werden, die der gesellschaftliche Wertewandel und der Branchendruck mit sich bringen, setzt die Gewobag auf widerstandsfähige Strukturen und innovative Formen der Zusammenarbeit. Diese Ansätze ermöglichen es dem Unternehmen, flexibel und zukunftsorientiert zu agieren.

Zertifizierung des Compliance-Management-Systems

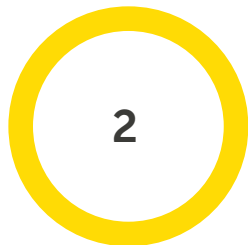


Anzahl der Verurteilungen wegen Verstößen gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften



Diversität im Vorstand

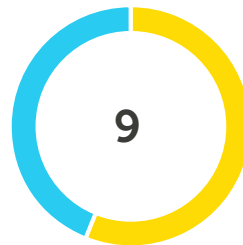
Frauen
0 %



Männer
100 %

Diversität im Aufsichtsrat

Frauen
44 %



Männer
56 %

Anteil der Geschäftspartner, die sich zur Einhaltung der umwelt- und menschenrechtsbezogenen Bestimmungen bekennen



100 %

Anzahl schwerwiegender Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten in der eigenen Belegschaft



0

Verantwortungsvolle Unternehmenskultur

Als eine der größten städtischen Wohnungsbau-gesellschaften Berlins kommt der Gewobag die Aufgabe zu, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Diese Verantwortung spiegelt sich in der Unternehmenskultur wider, die auf gemeinsamen Werten und Vertrauen basiert. Eine offene Kommunikation, die Verantwortung für das Wohlbefinden der MitarbeiterInnen und ein Verhalten, das von ethischen Grundsätzen geleitet wird, sind zentrale Elemente dieser Kultur. Getrieben von gesellschaftlichen Werteveränderungen, Marktentwicklungen und Branchendruck befindet sich die Unternehmenskultur der Gewobag in einem stetigen Wandel. Um diesen erfolgreich zu meistern, sind widerstandsfähige Strukturen und innovative Formen der Zusammenarbeit unerlässlich. Die Gewobag legt großen Wert darauf, ihre MitarbeiterInnen aktiv in die Gestaltung des Wandels einzubinden. Eine wertebasierte Unternehmenskultur ist wesentliche Grundlage für ein verantwortungsvolles und integriertes Handeln im Unternehmen. Sie fördert Professionalität im Umgang mit Geschäftspartnern und MieterInnen und wirkt sich maßgeblich auf die Zufriedenheit unserer KundInnen aus.

Unser strategischer Ansatz

Unternehmenskultur und Transformation sind wichtige Faktoren für eine erfolgreiche Organisation. Um diese Aspekte effektiv zu adressieren, hat die Gewobag die Gruppe Kultur- und Personalentwicklung gegründet, in der interne Kommunikation, Mitarbeiterentwicklung und Unternehmenskultur zusammen gedacht werden. Diese neu geschaffene Einheit ist im Bereich Organisation, Personal und Kultur verankert und mit entsprechenden personellen Ressourcen ausgestattet.

Unternehmensleitbild und Code of Conduct

Das Unternehmensleitbild ist Ausdruck der Gewobag-Unternehmenskultur und bietet Orientierung für die tägliche Arbeit und die angestrebten Ziele. Es definiert verbindliche Werte und Normen, unter anderem in den Bereichen KundInnen, MitarbeiterInnen, Kommunikation und Nachhaltigkeit.

Der Code of Conduct (CoC) legt Verhaltensgrundsätze fest, darunter Integrität, Vertraulichkeit, Professionalität und Respekt. Er ist die Basis für das tägliche Handeln sowie für alle internen Compliance-Regeln und beschreibt den Umgang mit Verstößen. Der CoC ist Bestandteil der jährlichen Pflichtschulung sowie aller weiteren Compliance-Schulungen. So stellt die Gewobag sicher, dass ihre MitarbeiterInnen über die Richtlinie informiert sind.

Zusammen bilden der Code of Conduct und das Unternehmensleitbild ein übergeordnetes Regelwerk für das Arbeiten bei der Gewobag. Die Verantwortung für die Umsetzung der Unternehmens- und der Compliance-Kultur

trägt der Gewobag-Vorstand. Das Leitbild und der Code of Conduct finden sich hier [↗](#).

Unsere Ziele

Ziel der Gewobag ist es, eine lernfähige und transformative Organisation zu entwickeln und ihre MitarbeiterInnen gezielt zu unterstützen, um so den Wandel der Unternehmenskultur erfolgreich gestalten zu können. Zudem soll die gesunde Leistungsfähigkeit der MitarbeiterInnen und Führungskräfte gefördert sowie ein gemeinsames Werteverständnis und eine gelebte Vertrauens- und Lernkultur entwickelt werden.

Initiativen im Berichtsjahr

Transparenz fördern: Gewobag setzt auf Dialog

In 2025 legte die Gewobag einen Fokus darauf, ihre Dialog- und Vernetzungsformate weiterzuentwickeln. Mit diesen Angeboten unterstützt das Unternehmen aktiv die Transparenz und Weiterentwicklung seiner Organisation. Im Vorstandsdialog informiert der Gewobag-Vorstand regelmäßig über aktuelle Themen, während die Führungskräfte Updates aus ihren Bereichen geben. Im Gewobag-Dialog stellen MitarbeiterInnen relevante Themen und Projekte aus den Fachbereichen vor. Beide Formate laden zum Netzwerken und zu Gesprächen ein. 2025 fanden zwei Vorstandsdialoge und ein Gewobag-Dialog statt. 2026 werden beide Reihen jeweils zweimal im Wechsel stattfinden. Zusätzlich organisiert die Gewobag After-Work-Veranstaltungen, ein Sommerfest und Sportevents für Austausch in lockerer Atmosphäre.

Kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Governance-Strukturen

Um den sich wandelnden Anforderungen sowohl innerhalb der Organisation als auch im externen Umfeld gerecht zu werden, sind flexible und anpassungsfähige Governance-Strukturen unerlässlich. Die Gewobag führt regelmäßige Überprüfungen ihrer Governance-Prozesse und -Strukturen durch, um Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren und sich auf neue Herausforderungen einzustellen. Als Beispiele können etwa die Überarbeitung der Organisationsanweisung zur transparenten Wohnungsvergabe und die Entwicklung risikoorientierter Compliance-Schulungen genannt werden.

Zukünftige Initiativen

Die Gewobag will ihre Unternehmenskultur in Beteiligungsprozessen weiterentwickeln. Führung und Zusammenarbeit sind hierfür wichtige Stellschrauben. 2026 legt die Gewobag ihren Schwerpunkt auf die Entwicklung eines **werte- und vertrauensbasierten Führungsverständnisses**, da dies ein wichtiger Hebel ist, um ihre Unternehmenskultur weiterzuentwickeln. Der „Tone from the Top“ ist entscheidend, da er die gelebte Unternehmenskultur maßgeblich prägt. Im **Kapitel MitarbeiterInnen** [↗](#) werden weitere Maßnahmen vorgestellt, die den Kulturwandel unterstützen.

Compliance und Korruptionsprävention

Als Unternehmen des Landes Berlin sind die Erwartungen unseres Gesellschafters und anderer Stakeholder an die Gewobag hoch. Deshalb ist es für das Unternehmen besonders wichtig, Verantwortung für sein Handeln zu übernehmen. Ein wichtiges Instrument hierfür ist ein effektives Compliance-Management. Transparente und regelbasierte Vermietungsprozesse sowie die Förderung einer integren Unternehmenskultur stärken zusätzlich das Vertrauen der Stakeholder in die Gewobag. Geltende Gesetze, vertragliche Verpflichtungen und interne Richtlinien hält das Unternehmen selbstverständlich ein.

Der Wohnungsmarkt in Berlin ist angespannt. Um bei der Wohnungsvergabe Interessenkonflikte zu vermeiden und Korruption vorzubeugen, ist es den MitarbeiterInnen der Gewobag grundsätzlich untersagt, Zuwendungen im Rahmen von Geschäftsbeziehungen anzunehmen oder zu gewähren. Die **Korruptionsprävention** ist ein wesentlicher Bestandteil des Compliance-Managements der Gewobag.

Ein weiterer wichtiger Aspekt verantwortungsvoller Unternehmensführung ist das frühzeitige Erkennen und Bewerten von Risiken durch unser **Risiko-Management-System** (RMS). Dies ermöglicht es der Gewobag, mit geeigneten Maßnahmen Risiken gegenzusteuern.

Ein frühzeitiges Erkennen ist auch bei Fehlverhalten und Verstößen gegen die Gewobag-Richtlinien oder Compliance-Regeln unerlässlich. Zu diesem Zweck hat die Gewobag ein Hinweisgebersystem eingerichtet. Es bietet MitarbeiterInnen und Externen, die einen Verstoß melden möchten, verschiedene Anlaufstellen: das Compliance-Team, den Compliance-Officer, eine externe Ombudsperson und das digitale **Hinweisgebersystem**. Alle Meldungen werden vertraulich behandelt und die HinweisgeberInnen erhalten besonderen Schutz. Das Hinweisgebersystem der Gewobag erfüllt alle Anforderungen des Hinweisgeberschutzgesetzes.

Unser strategischer Ansatz

Die Grundlage für vertrauensvolle, integre und langfristige Geschäftsbeziehungen ist das konzernweite Compliance-Management-System (CMS) der Gewobag. Dieses zielt auch darauf ab, die Einhaltung der Gesellschaftervorgaben und eine nachhaltige Unternehmensführung sicherzustellen.

Das CMS wird kontinuierlich weiterentwickelt und regelmäßig durch das Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft (ICG) zertifiziert. Die internen Compliance-Prozesse und -Regularien, etwa zum Datenschutz, zur Geldwäscheprävention oder zur internen Revision, werden fortlaufend auf ihre Angemessenheit und Wirksamkeit überprüft

und bei Bedarf weiterentwickelt. Das CMS der Gewobag setzt sich aus sieben Bausteinen zusammen. Dazu gehören die Compliance-Kultur und das Compliance-Risikomanagement sowie das umfassende Compliance-Programm, das alle Richtlinien und Prozesse, einschließlich der Organisationsanweisung Compliance, integriert und damit eine wichtige Säule der Gewobag-Governance bildet.

Teil der Regelungen des CMS ist die konzernweit geltende Richtlinie für Sponsoring und Spenden. In ihr ist unter anderem verbindlich verankert, dass die Gewobag keine finanzielle Unterstützung für politische Parteien oder Lobbying-Aktivitäten leistet.

Der Vorstand der Gewobag trägt die Verantwortung für die Einrichtung eines angemessenen CMS und hat den Chief Risk & Compliance Officer (CRCO) mit dieser Aufgabe betraut. Dieser verantwortet und überwacht die operative Durchführung der Compliance-Prozesse und der Berichterstattung sowie die Ausgestaltung und kontinuierliche Weiterentwicklung des CMS.

Weitere Informationen zu unserem Risiko- und zu unserem Compliance-Management-System sowie zur Korruptionsprävention und zum Hinweisgebersystem finden sich hier [↗](#).

Unsere Ziele

Zu den Zielen der Gewobag gehört es, transparente und regelbasierte Abläufe sicherzustellen sowie das Vertrauen ihrer Stakeholder in das Unternehmen zu stärken, indem eine Kultur der Integrität und Verantwortung gefördert wird.

Das CMS trägt dazu bei, klare und nachvollziehbare Prozesse zu etablieren, die nicht nur gesetzliche und ethische Standards gewährleisten, sondern auch aktiv Korruption und unethisches Verhalten verhindern. Durch die konsequente Anwendung des CMS nimmt die Gewobag ihre unternehmerische Verantwortung wahr und leistet einen nachhaltigen Beitrag zum Schutz von Umwelt, Gesellschaft und einer fairen Geschäftspraxis.



Initiativen im Berichtsjahr

Verzahnung der Compliance-Risikoanalyse mit dem Risikomanagementsystem

Um die Compliance-Risiken der Gewobag systematisch zu erfassen, führt das Compliance-Team jährlich Interviews mit den Fachabteilungen durch. 2025 wurde die Bewertungsmethodik weiterentwickelt und mit der des Risikomanagementsystems harmonisiert. Die Ergebnisse der Compliance-Interviews fließen zurück in das RMS und werden dort im Rahmen der vierteljährlichen Aktualisierung überprüft und bei Bedarf angepasst.

Erfolgreiche Re-Zertifizierung des Compliance-Management-Systems

2025 erfolgte die Re-Zertifizierung des CMS der Gewobag durch das Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft. Die Re-Zertifizierung bestätigt die Angemessenheit und Wirksamkeit des CMS und ist bis November 2028 gültig.

Praxisorientierte Compliance-Schulungen

Die Gewobag hat zielgruppenspezifische Schulungen zu Themen wie Unternehmenswerte, Antidiskriminierung, Interessenkonflikte, Zuwendungen, Korruption und Wohnungsvergabe entwickelt. Diese Schulungen richten sich unter anderem an HauswartInnen, das Bestandsmanagement und den Vermietungsservice. Sie enthalten praxisrelevante Beispiele aus dem Tagesgeschäft der jeweiligen Zielgruppe. Für HauswartInnen sind sie Teil des Onboarding-Prozesses.

2025 wurden alle HauswartInnen und Hauswart-KoordinatorInnen im Rahmen des Onboardings zu Compliance-Themen geschult.

Zukünftige Initiativen

Compliance-Schulungen im Onboarding der HausWart Plus

Die Gewobag wird ihre Compliance-Schulungen für HauswartInnen als Teil des Onboardings auch 2026 durchführen. Diese Schulungen finden in Präsenz statt, was eine direkte Interaktion und einen intensiven Austausch ermöglicht, um das Verständnis und die Anwendung der Inhalte zu unterstützen. Im Laufe des Jahres werden alle rund 100 neuen HauswartInnen zum Thema Compliance geschult.

Passgenaue Qualifizierung: Weiterentwicklung der Compliance-Schulungen

Im Jahr 2026 wird die Gewobag ihre zielgruppenspezifischen Compliance-Schulungen weiter ausbauen. Unser mittelfristiges Ziel ist es, ein umfassendes Schulungsportfolio für alle risikorelevanten Bereiche zu etablieren, sodass MitarbeiterInnen in diesen Bereichen passgenau qualifiziert werden. Die neuen Formate ergänzen die bestehenden Pflichtschulungen und werden überwiegend als Teamtrainings durchgeführt.

Wahrung der Menschenrechte

Die Wahrung der Menschenrechte ist für die Gewobag von zentraler Bedeutung. Sie prägt sowohl den Umgang mit MieterInnen und MitarbeiterInnen als auch die Verantwortung im Hinblick auf die Lieferkette. Die Geschäftstätigkeit der Gewobag ist auf Deutschland fokussiert, wo hohe menschenrechtliche Standards gelten und schwerwiegende Menschenrechtsverletzungen selten sind. Alle einschlägigen gesetzlichen Anforderungen zum Schutz der Menschenrechte erfüllt die Gewobag konsequent. Mit ihrem Geschäftsmodell, das darauf ausgerichtet ist, einer breiten Bevölkerungsschicht bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, leistet die Gewobag einen direkten Beitrag zur Wahrung des Menschenrechts auf Wohnen.

Unser strategischer Ansatz

Die Gewobag setzt sich insbesondere für den Schutz von Menschen durch sichere und gleichberechtigte Lebens- und Arbeitsbedingungen ein. Die „Richtlinie zur sozialen Verantwortung und Wahrung der Menschenrechte“ beschreibt detailliert, wie diese Grundsätze in der täglichen Arbeit eingehalten und gefördert werden. Dabei orientiert sie sich an der UN-Menschenrechtserklärung sowie an weiteren Standards wie den Arbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO). Die Gesamtverantwortung für die Wahrung der Menschenrechte trägt der Gewobag-Vorstand. Er delegiert Aufgaben an die zuständigen Geschäftsbereiche, Führungskräfte und Beauf-

tragten. Bei der täglichen Umsetzung leisten alle Konzern-MitarbeiterInnen ihren Beitrag.

Ziel der konzernweiten Richtlinie ist es, die Einhaltung der Menschenrechte durch den Gewobag-Konzern und alle MitarbeiterInnen sicherzustellen. Die Richtlinie behandelt dazu verschiedene Themen, etwa die Menschenwürde, das Recht auf Nicht-Diskriminierung und Inklusion/Gleichheit, unsere Umweltverantwortung, Arbeitsbedingungen sowie angemessenen Wohnraum.

Die vollständige Richtlinie zur sozialen Verantwortung und Wahrung der Menschenrechte findet sich hier [↗](#).

Vorfälle in Bezug auf Menschenrechte

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sind der Gewobag keine Vorfälle in Bezug auf Menschenrechtsverstöße, wie etwa Zwangsarbeit, Menschenhandel oder Kinderarbeit, bekannt. Die Unfallverhütung ist durch die in Deutschland geltenden Gesetze und Vorschriften wie dem Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) und der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) umfassend geregelt und wird bei der Gewobag entsprechend umgesetzt.

Der Gewobag ist ein Vorfall bekannt, der eine Person betraf, die in einem Gebäude der Gewobag zur Miete wohnt. Diese wurde von einem unbekanntem Dritten im Wohnumfeld diskriminiert; die Diskriminierung wurde inzwischen beendet. Die Gewobag reagierte darauf unter anderem mit der Veröffentlichung einer Stellungnahme im Gebäude, in der das Unternehmen seine Werte und sein Engagement gegen Diskriminierung bekräftigte.

Transparente Wohnungsvergabe

Die Gewobag ist eine wichtige Akteurin auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt, der durch Wohnraumnappheit und steigende Mieten gekennzeichnet ist. Als Anbieter von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung gewährleistet die Gewobag eine Wohnungsvergabe, die auf klaren Vorgaben basiert. Jährlich werden rund 3.500 neue Mietverträge abgeschlossen. Mit den Neubauten, die 2026 und 2027 fertiggestellt werden, werden zusätzlich rund 7.000 Menschen ein neues Zuhause bei uns finden.

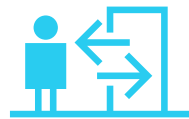
Den rechtlichen und verbindlichen Rahmen für die Wohnungsvergabe bilden das WU-AusrStärkG BE, die Gewobag-Satzung, das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG), Datenschutzgesetze (DSGVO, BDSG, BlnDSG) sowie die interne Organisationsanweisung Transparente Wohnungsvergabe und die Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin (siehe Kapitel MieterInnen, Abschnitt Sozialverträgliche Mieten ↗).

Unser strategischer Ansatz

Mit einer detaillierten Verfahrensbeschreibung steuert die Gewobag die transparente Vergabe von Wohnungen an MietinteressentInnen. Verbindlich festgelegte Kriterien bilden die Grundlage für die Auswahl, wodurch Willkür ausgeschlossen wird.

Eine Kombination aus bewährten Verfahren und innovativen Ansätzen wie Online-Begehungen und ein zentrales Mietvertragsbüro dient nicht nur der Effizienz, sondern auch der Vorbeugung gegen irreguläre Vermietungen, etwa durch Schwarzmakler. Die Verantwortung für die Umsetzung und Weiterentwicklung der Regelungen zur Wohnungsvergabe liegt bei den Bereichsleitungen des kaufmännischen und operativen Bestandsmanagements.

Neuvermietung von Wohnungen (im Bestand)



3.679

Unser Ziel

Ziel der Gewobag ist eine transparente, chancengleiche und korruptionsfreie Vermietung, um sicherzustellen, dass bezahlbarer Wohnraum für alle zugänglich bleibt.

Initiativen im Berichtsjahr

Strukturen optimieren: Einführung einer konzernweiten Organisationsanweisung

Die Gewobag hat die Organisationsanweisung „Transparente Wohnungsvergabe“ entwickelt, um ihren neuen Strukturen angemessen zu begegnen. Während die vorherige Organisationsanweisung lediglich für bestimmte Unternehmensbereiche galt, ist die neue nun für den gesamten Konzern maßgeblich. Dadurch stärkt sie die Transparenz, da sie sicherstellt, dass alle Gewobag-MitarbeiterInnen konzernweit einheitliche Richtlinien befolgen.

Betrugsprävention im Fokus: Schulungen für den Vermietungs-Service

Neben zielgruppenspezifischen Compliance-Schulungen erhielt der Gewobag-Vermietungs-Service Schulungen zur Überprüfung der Plausibilität von InteressentInnen-Unterlagen. Diese Schulungen stärken die Fähigkeit der MitarbeiterInnen, betrügerische Bewerbungen effektiv zu erkennen und angemessen darauf zu reagieren.

Schritt für Schritt zur neuen Wohnung: Flyer und Website bieten Orientierung

Der Flyer und die Webseite „Mein Weg zur neuen Wohnung“ informieren InteressentInnen übersichtlich und verständlich darüber, wie sie in vier Schritten zu ihrer neuen Wohnung kommen. Hier wird auch explizit darauf eingegangen, dass die Gewobag nicht mit externen VermittlerInnen zusammenarbeitet und keine Provision für die Vergabe der Wohnungen erhält. Der Flyer wird in den Quartierbüros und am Empfang unserer Geschäftsstelle von den MitarbeiterInnen nach Bedarf ausgehändigt, online sind alle Informationen auf unserer Website ↗ verfügbar.

Zukünftige Initiativen

Für 2026 sind derzeit keine spezifischen Maßnahmen geplant. Diese entstehen in der Regel im Laufe des Jahres durch die Evaluierung der zuvor beschriebenen Prozesse und Strukturen. So führen beispielsweise mehrere Abteilungen stichprobenartig Kontrollen unserer Vermietungen durch. Diese Überprüfungen sind Teil unseres internen Kontrollsystems. Bei Bedarf leitet die Gewobag Folgemaßnahmen ein, etwa Anpassungen bei den Abläufen der Wohnungsvergabe oder Schulungen für bestimmte Zielgruppen.

Nachhaltigkeit in der Beschaffung

Die Gewobag steht für eine verantwortungsvolle und nachhaltige Unternehmensführung. Die Einhaltung gesetzlicher und vertraglicher Verpflichtungen bildet die Grundlage dafür und ist eine Voraussetzung für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Fairness, Integrität und Transparenz sind zentrale Werte, um den geschäftlichen Verkehr glaubwürdig zu gestalten. Von ihren Geschäftspartnern erwartet die Gewobag, dass sie diese Prinzipien ebenfalls umsetzen.

Insbesondere in den vorgelagerten Stufen der Lieferkette gestaltet es sich jedoch häufig schwierig, Transparenz hinsichtlich der Einhaltung von Umweltstandards und Menschenrechten zu schaffen. Menschenrechtliche Risiken und Umweltbelastungen treten vor allem beim Rohstoffabbau sowie bei der Herstellung von Baustoffen auf. Darüber hinaus bestehen auf Baustellen Risiken im Hinblick auf die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards.

Als kommunales Wohnungsunternehmen bewegt sich die Gewobag innerhalb eines stark regulierten Umfelds. Der Einkauf und die Vergabe unterliegen europäischen, deutschen und Landesgesetzen, etwa der EU-Vergabeverordnung, der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) und dem Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz (BerlAVG).

Um die Einhaltung externer und interner Vorgaben sicherzustellen und die Beziehungen zu den Geschäftspartnern zu steuern, hat die Gewobag die Abteilung Zentraler Einkauf geschaffen. Diese Abteilung koordiniert die

Beauftragungen, die in erster Linie im Rahmen von öffentlichen Vergabeverfahren erfolgen. Von den rund 1.000 unmittelbaren Geschäftspartnern haben nahezu 100 Prozent ihren Sitz in Deutschland. Zu diesen Geschäftspartnern gehören unter anderem die Erbringer von Bauleistungen sowie Rahmenvertragspartner für verschiedene Gebäudedienstleistungen wie Grünpflege, Gebäudereinigung oder Kleinstreparaturen.

Unser strategischer Ansatz

Von ihren Geschäftspartnern erwartet die Gewobag, dass sie die deutschen und europäischen Gesetze, Verordnungen und sonstige Regelungen einhalten. Diese decken bereits einige nachhaltigkeitsrelevante Aspekte wie faire Wettbewerbspraktiken oder die Einhaltung von Umwelt- und Sozialstandards ab. Darüber hinaus werden aktuell keine spezifischen Umweltschutzanforderungen in Ausschreibungstexten benannt.

Code of Conduct für Geschäftspartner

Im Code of Conduct für Geschäftspartner (COC-GP) definiert die Gewobag ihre Grundsätze und Anforderungen im Hinblick auf ein verantwortungsvolles und nachhaltiges Handeln. Im Zuge der Beauftragung bestätigen die Geschäftspartner, die Anforderungen des CoC-GP einzuhalten und bei ihren eigenen Lieferanten entsprechende Standards vorzusetzen.

Zu den Anforderungen gehören die Einhaltung der allgemein anerkannten internationalen Menschenrechtsabkommen, insbesondere der Prinzipien des UN Global Compact, der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte und

der Kernarbeitsnormen der ILO. Zudem erwartet die Gewobag von ihren Geschäftspartnern, alle Formen von unethischen und illegalen Arbeitsbedingungen wie körperliche Gewalt oder Schwarzarbeit abzulehnen und innerhalb der Lieferkette zu unterbinden.

Der Code of Conduct für Geschäftspartner findet sich hier [↗](#).

Initiativen für eine nachhaltige Beschaffung

Partnerschaft stärken: Gewobag setzt auf digitales Lieferantenportal

Um eine vertrauensvolle, langfristige Beziehung mit Lieferanten zu etablieren, hat die Gewobag zusammen mit anderen kommunalen Wohnungsunternehmen ein gemeinsames Lieferantenportal entwickelt. Auf diesem Portal können die Unternehmen Lieferanten qualifizieren und Aufträge vergeben. Nach der kostenlosen Registrierung können die Lieferanten kontaktiert und zur Angebotsabgabe aufgefordert werden, was den Aufwand für beide Seiten erheblich reduziert. Die Gewobag und die anderen Wohnungsunternehmen bekommen einen Überblick über potenzielle Geschäftspartner und sparen Zeit für eine intensive Recherche. Seit das Lieferantenportal 2024 gelauncht wurde, haben sich rund 1.200 Unternehmen auf dem Portal registriert, darunter vor allem Unternehmen aus den Branchen des Baugewerbes. Ziel ist es, bis 2030 rund 5.000 Unternehmen über das Portal zu qualifizieren. Um dies zu erreichen, weist die Gewobag potenzielle Geschäftspartner in Ausschreibungsunterlagen auf das Portal hin.

Sorgfaltspflicht: Stichproben sichern Standards bei Lieferanten

Die Gewobag lässt durch ein externes Unternehmen stichprobenartig überprüfen, ob die zuvor beschriebenen Anforderungen von den Lieferanten eingehalten werden. Jährlich werden bis zu fünf Stichproben durchgeführt, bei denen die Lieferanten verschiedene prüfbare Dokumente, beispielsweise Lohnabrechnungen, vorlegen müssen. Das Ergebnis für 2025: Ein Lieferant konnte keinen Nachweis für die Zahlung des Mindestlohns erbringen und wurde in der Folge von weiteren Vergaben ausgeschlossen.

Geldwäscheprävention und Sanktionslistenprüfung

Um Verstöße gegen Geldwäsche und Sanktionslisten zu vermeiden, überprüft die Gewobag regelmäßig alle systemisch erfassten Geschäftspartner (Kreditoren). So wird verhindert, dass das Unternehmen Personen oder Organisationen Gelder oder sonstige wirtschaftliche Ressourcen zur Verfügung stellt, die durch deutsche oder europäische Sanktions- und Embargo-Verordnungen erfasst sind.

Anteil der Geschäftspartner, die sich zur Einhaltung der umwelt- und menschenrechtsbezogenen Bestimmungen bekennen



100%

VSME-Index

VSME-Nr.	Angaben	Verweis	Auslassung / Zusätzliche Informationen
B1	Grundlagen der Erstellung	S. 93–96 ↗ S. 135 ↗, S. 141 ↗	<p>Rechtsform Die Gewobag ist eine Aktiengesellschaft.</p> <p>Tochterunternehmen des Gewobag-Konzerns Bestandshaltende Gesellschaften: Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin; Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH; Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH; Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH; Gewobag KA GmbH & Co. KG Dienstleistungsgesellschaften: Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH; Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH; Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH; TREUCONSULT Immobilien GmbH; Gewobag ID – Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH; HausWart Plus Servicegesellschaft mbH</p> <p>Eine vollständige Auflistung der konsolidierten Fondsbeteiligungen und Projektentwicklungsgesellschaften ist im Jahresbericht in der Beteiligungsübersicht der Gewobag zu finden ↗.</p> <p>NACE-Codes L 68 Grundstücks- und Wohnungswesen D 35 Energieversorgung</p> <p>Geoposition Gewobag-Firmsitz 52.52394462082347, 13.347936256864791</p>
B2	Praktiken, Strategien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft	<p>Nachhaltigkeitsprogramm, S. 99–102 ↗</p> <p>Umwelt, S. 103–110 ↗</p> <p>MieterInnen und Quartiere, S. 111–121 ↗</p> <p>MitarbeiterInnen, S. 122–126 ↗</p> <p>Governance, S. 127–132 ↗</p>	
B3	Energie und Treibhausgasemissionen	S. 136–137 ↗	<p>Übersicht über die 15 Scope-3-Kategorien gemäß dem Treibhausgasprotokoll (GHG Protocol)</p> <p>Berichtet: 3.3 Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten Nicht signifikant: 3.6 Geschäftsreisen; 3.7 Mitarbeiterpendelverkehr Nicht bewertet: 3.1 Eingekaufte Waren und Dienstleistungen; 3.2 Kapitalgüter; 3.4 Upstream-Transport und -Vertrieb; 3.5 Abfall aus Betriebsaktivitäten; 3.8 Upstream-Leasingaktivitäten; 3.9 Transport und Vertrieb (Downstream); 3.10 Verarbeitung verkaufter Produkte; 3.11 Verwendung verkaufter Produkte; 3.12 End-of-Life-Behandlung verkaufter Produkte; 3.13 Downstream-Leasingaktivitäten; 3.14 Franchises; 3.15 Investitionen</p>
B4	Luft-, Wasser- und Bodenverschmutzung	S. 109 ↗	Die VSME-B4-Kennzahlen werden nicht berichtet, da die Gewobag keinen etwaigen Berichtspflichten unterliegt.
B5	Biodiversität	S. 139 ↗	Anstelle der naturnahen Flächen vor Ort werden die Grünflächen der Gewobag berichtet. Eine Auswertung der Standorte in oder in der Nähe von einem Gebiet mit schutzbedürftiger Biodiversität ist bisher nicht erfolgt.
B6	Wasser	S. 139 ↗	Berlin ist gemäß Aqueduct-Wasserrisikoatlas ein Wasserstressgebiet. Die gesamte Wasserentnahme der Gewobag erfolgt über das Leitungsnetz.

VSME-Nr.	Angaben	Verweis	Ausslassung / Zusätzliche Informationen
B7	Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallbewirtschaftung	S. 109 ↗	In diesem Berichtsjahr kann die Gewobag keine Angaben zu Baustellenabfällen und Massenströmen machen, da uns hierzu keine zusammenfassenden Daten vorliegen. Bis 2027 werden wir Prozesse implementieren, die die Zusammenfassung dieser Daten zukünftig ermöglichen. Die Abfallmenge der Betriebsstätte wird nicht mehr berichtet, da nur pauschale Kostenhochrechnungen und keine belastbaren Mengendaten verfügbar sind. Als eine Mietpartei von vielen in dem Gebäudekomplex haben wir zudem keinen direkten Einfluss auf die Organisation und Art der Abfalltrennung, sodass eine verlässliche Mengenerfassung nicht möglich ist.
B8	Arbeitskräfte – Allgemeine Merkmale	S. 141 ↗	Alle MitarbeiterInnen sind in Deutschland angestellt.
B9	Arbeitskräfte – Gesundheitsschutz und Sicherheit	S. 142 ↗	
B10	Arbeitskräfte – Vergütung, Tarifverhandlungen und Schulung	S. 142 ↗	Das prozentuale Entgeltgefälle zwischen weiblichen und männlichen Beschäftigten wurde bisher nicht ermittelt.
B11	Verurteilung und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung	S. 143 ↗	
C1	Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeit	S. 94–95 ↗	
C2	Beschreibung von Verfahrensweisen, Richtlinien und künftigen Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft	Nachhaltigkeitsprogramm, S. 99–102 ↗ Umwelt, S. 103–110 ↗ MieterInnen und Quartiere, S. 111–121 ↗ MitarbeiterInnen, S. 122–126 ↗ Governance, S. 127–132 ↗	
C3	Ziele zur Reduzierung von Treibhausgasen und Klimawandel	S. 105–107 ↗ S. 137 ↗	THG-Reduktionsziele: Die Reduktionsziele der Gewobag beziehen sich auf die Emissionen des Gebäudebestands in den Scopes 1, 2 und 3.3. Eine getrennte Zuordnung der Emissionsanteile je Scope zu diesen Zielen ist derzeit nicht möglich. Zieljahr und Zielwert: Die Gewobag berichtet derzeit keine absoluten Zielwerte für das Jahr 2045, sondern nur relative Reduktionsziele in der Einheit kg CO ₂ e/m ² *a. Basisjahr und Bezugswert: Als Basisjahr wurde 1990 mit einem absoluten Bezugswert von 207.982 t CO ₂ e festgelegt. Emissionen market-based oder location-based: Die Zielsetzung erfolgt market-based. Die jährlichen THG-Emissionen werden sowohl market-based als auch location-based berichtet.
C4	Klimarisiken	S. 108 ↗	
C5	Zusätzliche (allgemeine) Merkmale der Arbeitskräfte	S. 141 ↗	Angaben zu Selbstständigen und Zeitarbeitskräften Diese Angaben wurden einmalig erhoben und als nicht wesentlich eingestuft, da es sich nur um eine sehr geringe Personenzahl (< 3 MitarbeiterInnen pro Jahr) handelt.
C6	Zusätzliche Informationen für die eigene Belegschaft	S. 130 ↗	Die „Richtlinie zur sozialen Verantwortung und Wahrung der Menschenrechte“ behandelt folgende Themen: Kinderarbeit, Zwangsarbeit, Menschenhandel, Diskriminierung, Unfallverhütung, sonstige Themen (Menschenwürde, Umweltverantwortung, Arbeitsbedingungen, soziale Sicherheit, angemessener Wohnraum).
C7	Schwerwiegende Menschenrechtsverletzungen	S. 130 ↗ S. 144 ↗	Im Hinblick auf die MitarbeiterInnen der Gewobag gab es im Berichtsjahr keine bestätigten Vorfälle im Zusammenhang mit Folgendem: Kinderarbeit, Zwangsarbeit, Menschenhandel, Diskriminierung, sonstige Menschenrechte.
C8	Einnahmen aus bestimmten Sektoren und Ausschluss aus EU-Referenzbenchmarks		Die Gewobag ist nicht in den folgenden Sektoren tätig: a) umstrittene Waffen; b) Anbau und Produktion von Tabak; c) fossile Brennstoffe; (d) Herstellung von Chemikalien. Die Gewobag gehört nicht zu den Unternehmen, die von den am Pariser Übereinkommen orientierten EU-Referenzwerten ausgenommen sind.
C9	Geschlechtervielfalt im Leitungsorgan	S. 143 ↗	

Kennzahlenübersicht

Finanzkennzahlen

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B1-24-e	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	12.766,9	13.243,1
	Umsatzerlöse (HGB)	Mio. €	654,9	687,5
	Bilanzsumme (HGB)	Mio. €	6.248,3	6.636,8
	Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)	Mio. €	293,1	380,0
	Bestandsinvestitionen	Mio. €	184,2	197,0
	Klimaschutzbezogene Investitionen ¹	Mio. €	–	41,5
GdW BM2 GdW BM4	Modernisierungs- und Instandhaltungsintensität	€/m ²	36,55	38,57

¹ Die klimaschutzbezogenen Investitionen umfassen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Investitionen der Gewobag ED in Heizungs- und PV-Anlagen.

Bestand

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
GdW MB1	Wohneinheiten gesamt ²	Anzahl	74.936	75.939
	Zugang durch Neubau	Anzahl	108	1.005
	Gewerbeeinheiten gesamt	Anzahl	2.794	2.796

² Im Jahr 2025 sind zwei Wohneinheiten aus dem Bestand abgegangen.

Übergreifende ESG-Kennzahlen

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
ESRS-2-GOV-3-29d	Anteil der variablen Vorstandsvergütung, der von nachhaltigkeitsbezogenen Zielen abhängt	%	40	40
VSME B1-25	ESG-Risk-Rating	Wert	6,8	9,0

Allgemeine Erläuterungen zur Berechnung der Treibhausgasemissionen und Energieverbräuche 2024 und 2025:

Die in die Berechnung der Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) einbezogenen Gase sind Kohlendioxid (CO₂), Methan (CH₄) und Lachgas (N₂O). Die Treibhausgaswirkung aller einbezogenen Gase wird einheitlich in CO₂-Äquivalenten (CO₂e) ausgewiesen.

Als methodischer Rahmen für die Berechnung der THG-Emissionen werden die GdW-Arbeitshilfe 85 (AH85) sowie das Greenhouse Gas (GHG) Protocol herangezogen. Zur Umsetzung der Berechnung wird ein eigenes Berechnungstool verwendet, das in Zusammenarbeit mit der iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH entwickelt wurde. In die Bilanz einbezogen werden die Emissionen der Scopes 1, 2 und 3.3.

Die zur Berechnung verwendeten Emissionsfaktoren werden einer Publikation des Umweltbundesamts (UBA) entnommen. Für die marktbasierende Betrachtung (market-based) werden die Emissionsfaktoren von den jeweiligen Anbietern für Wärme und Strom verwendet. Für die standortbasierte Betrachtung (location-based) stammen alle Emissionsfaktoren aus der UBA-Publikation, die auf deutschlandweiten Durchschnittswerten basiert. Die Berechnung der THG-Emissionen erfolgt nach Carnot-Methode. Die Emissionsfaktoren werden jährlich aktualisiert.

Der Umfang der THG-Bilanz entspricht dem Konsolidierungskreis des Geschäftsberichts und umfasst den gesamten Immobilienbestand, einschließlich der Tochtergesellschaften. Zusätzlich werden Neubauprojekte (Projektentwicklungen und Fonds mit einer Beteiligungsquote von über 50 Prozent) sowie die Betriebsstätte berücksichtigt. Seit 2024 werden bei der Berechnung der THG-Bilanz und der Energieverbräuche auch die Wärmelieferungen an Dritte berücksichtigt. Eine Abweichung zwischen der Klimastrategie und der vorliegenden Bilanz besteht nicht.

Die relevanten Emissionsfaktoren stehen nicht für beide Berichtsjahre zur Verfügung. Daher wurde teilweise auf Vorjahreswerte oder Annahmen zurückgegriffen.

Die Verbrauchsdaten stammen vorwiegend aus den Energieabrechnungen des Jahres 2024 und in einigen Fällen aus den Energieausweisen. Für das Jahr 2025 werden teilweise Hochrechnungen verwendet, da für dieses Berichtsjahr noch nicht alle finalen Verbrauchsdaten vorliegen. Die Bilanz erfolgt ausschließlich über Objekte mit operativer Kontrolle, daher werden einige Energieverbräuche und THG-Emissionen von Gewerbeobjekten in der Betrachtung nicht berücksichtigt. Eine Klimabereinigung (Witterungsbereinigung) der Werte erfolgt nicht.

Rundungsbedingt können sich geringfügige Abweichungen zwischen den Gesamtwerten und den dargestellten Einzelwerten ergeben.

Im Vergleich zur Berechnungsmethodik im Vorjahr bestehen folgende Unterschiede: Für die Bilanz 2023 wurden die Werte witterungsbereinigt. Es wurden ausschließlich marktbasierende Faktoren unter Verwendung der Stromgutschriftmethode berichtet. Zudem wurden nur Vorjahreswerte verwendet und keine Hochrechnungen vorgenommen. Der Konsolidierungskreis wurde im Jahr 2023 teilweise abweichend gehandhabt, sodass die Scope-Zuordnungen entsprechend unterschiedlich waren.

Umwelt

THG-Emissionen gesamt¹

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B3-30	THG-Emissionen market-based gesamt (Scope 1, 2, 3.3)	t CO ₂ e	129.794	142.521
	THG-Emissionen market-based gesamt (Scope 1, 2)	t CO ₂ e	108.951	119.613
	THG-Emissionen location-based gesamt (Scope 1, 2, 3.3)	t CO ₂ e	204.934	224.247
	THG-Emissionen location-based gesamt (Scope 1, 2)	t CO ₂ e	162.244	177.493

¹ Der Anstieg der THG-Emissionen von 2024 zu 2025 ist auf die Witterung und den Bestandszuwachs zurückzuführen.

THG-Intensität

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B3-31	THG-Intensität market-based pro m ² (Scope 1, 2, 3.3)	kg CO ₂ e/ m ² *a	25,1	27,3
	THG-Intensität market-based pro m ² (Scope 1, 2)	kg CO ₂ e/ m ² *a	21,1	22,9
	THG-Intensität location-based pro m ² (Scope 1, 2, 3.3)	kg CO ₂ e/ m ² *a	38,2	41,5
	THG-Intensität location-based pro m ² (Scope 1, 2)	kg CO ₂ e/ m ² *a	30,0	32,7
	THG-Intensität market-based pro Umsatzerlös (Scope 1, 2)	t CO ₂ e/€	0,00017	0,00017
	THG-Intensität location-based pro Umsatzerlös (Scope 1, 2)	t CO ₂ e/€	0,00025	0,00026

Reduktionsziele

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2030	2045
VSME 54-56	THG-Intensität market-based pro m ² (Scope 1, 2, 3.3)	kg CO ₂ e/ m ² *a	22	3

THG-Emissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B3-30-a	Scope-1-THG-Emissionen gesamt	t CO₂e	53.684	60.183
	Heizöl	t CO ₂ e	1.230	1.389
	Erdgas + Biomethan	t CO ₂ e	47.878	53.894
	Kohle	t CO ₂ e	2.283	2.603
	Kraftstoff	t CO ₂ e	13	18
	Wärmelieferung an Dritte	t CO ₂ e	2.279	2.279
VSME B3-30-b	Scope-2-THG-Emissionen market-based gesamt	t CO₂e	55.267	59.431
	Fern- und Nahwärme	t CO ₂ e	42.633	46.335
	Strom zur Wärmeerzeugung	t CO ₂ e	12.339	12.797
	Allgemeinstrom	t CO ₂ e	295	298
	Scope-2-THG-Emissionen location-based gesamt	t CO₂e	108.560	117.311
	Fern- und Nahwärme	t CO ₂ e	82.226	89.893
	Strom zur Wärmeerzeugung	t CO ₂ e	17.595	18.706
	Allgemeinstrom	t CO ₂ e	8.739	8.712
VSME B3-30	Scope-3-THG-Emissionen market-based gesamt	t CO₂e	20.843	22.908
	3.3 Aus der Vorkette eingekaufter Energie	t CO ₂ e	20.843	22.908
	Scope-3-THG-Emissionen location-based gesamt	t CO₂e	42.690	46.754
	3.3 Aus der Vorkette eingekaufter Energie	t CO ₂ e	42.690	46.754

Energieverbrauch¹

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B3-29	Energieverbrauch gesamt	MWh	638.219	701.065
	Erneuerbare Energien	MWh	22.726	22.645
	Nicht erneuerbare Energien	MWh	615.494	678.420
	Anteil erneuerbare Energien	%	3,6	3,2
	Kraftstoffverbrauch	MWh	51	66
	Wärmeenergieverbrauch gesamt	MWh	614.649	677.553
	Nah- und Fernwärme	MWh	309.138	337.966
	Heizöl	MWh	4.608	5.202
	Erdgas + Biomethan	MWh	236.359	266.015
	Heizkohle	MWh	5.975	6.813
VSME B3-29	Stromverbrauch gesamt	MWh	23.519	23.445
	Erneuerbare Energien	MWh	22.726	22.645
	Nicht erneuerbare Energien	MWh	793	801
	Strom	MWh	47.352	50.340
	Wärmelieferung an Dritte	MWh	11.217	11.217
	Erzeugung erneuerbare Energien gesamt	kWh	1.667.798	1.889.243
	Stromerzeugung in PV-Anlagen auf Dachflächen der Gewobag	kWh	1.147.998	1.369.443
Stromerzeugung in eigenen Erneuerbare-Energien-Anlagen (größtenteils Biogas-BHKWs)	kWh	167.200	167.200	
Wärmeerzeugung in eigenen Erneuerbare-Energien-Anlagen (größtenteils Biogas-BHKWs)	kWh	352.600	352.600	

¹ Der Anstieg des Energieverbrauchs von 2024 zu 2025 ist maßgeblich auf die Witterung sowie den Bestandszuwachs zurückzuführen.

Energie-Intensität

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B3-29	Energie-Intensität pro m ²	kWh/m ²	99,7	108,7

Energieerzeugung

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
ESRS E1-5	Erzeugung erneuerbare Energien gesamt	kWh	1.667.798	1.889.243
	Stromerzeugung in PV-Anlagen auf Dachflächen der Gewobag	kWh	1.147.998	1.369.443
	Stromerzeugung in eigenen Erneuerbare-Energien-Anlagen (größtenteils Biogas-BHKWs)	kWh	167.200	167.200
	Wärmeerzeugung in eigenen Erneuerbare-Energien-Anlagen (größtenteils Biogas-BHKWs)	kWh	352.600	352.600

Energieeffizienzklassen des Wohnungsbestands

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B3-29	Energieklasse A+	%	0,0	0,0
	Energieklasse A	%	0,7	0,9
	Energieklasse B	%	8,8	9,7
	Energieklasse C	%	14,2	15,4
	Energieklasse D	%	37,0	36,7
	Energieklasse E	%	25,1	23,7
	Energieklasse F	%	11,2	10,6
	Energieklasse G	%	2,1	2,1
	Energieklasse H	%	0,5	0,5
	Ohne Energieausweis	%	0,4	0,5

Photovoltaik

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	PV-Anlagen gesamt	Anzahl	47	74
	PV-Leistung gesamt	MWp	1,65	2,83
	Investitionen in PV-Ausbau pro Jahr	Mio. €	–	0,80

Mobilität

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Ladepunkte für Elektrofahrzeuge im Bestand neu pro Jahr	Anzahl	301	300
	Ausgerüstet	Anzahl	173	98
	Vorgerüstet	Anzahl	128	202

Schadstoffe

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Wohneinheiten asbestbefreit beprobt	Anzahl	2.322	2.119

Biodiversität

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B5-34a	Gesamtfläche der Grundstücke	ha	–	471,1
VSME B5-34b	Versiegelte Fläche	ha	–	247,2
VSME B5-34c	Grünflächen, inkl. Gründächer	ha	–	227,5

Wasserentnahme und Wasserverbrauch

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B6-35	Wasserentnahme ¹	m ³	10.564	9.072
VSME B6-36	Wasserverbrauch (Bewässerung Außenanlagen)	m ³	7.101	5.782

¹ Die Kennzahlen der Wasserentnahme der Betriebsstätte Spreebogen für das Jahr 2025 basieren auf Hochrechnungen. Der Wasserverbrauch der MieterInnen liegt nicht innerhalb des organisatorischen Einflussbereichs der Gewobag und wird daher nicht berichtet.

MieterInnen

Quartiere

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Quartiere gesamt	Anzahl	25	26
	Anteil Wohneinheiten in den Quartieren	%	67,5	66,9

Barrierefreiheit im Bestand und Neubau

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
GdW BM10	Anteil barrierearme und -freie Wohnungen im Bestand	%	7,8	9,3
GdW BM11	Anteil barrierearme und -freie Wohnungen im Neubau (nach DIN 18040)	%	72,0	76,0

Mieten

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
GdW MB4	Durchschnittliche Nettokaltmiete Wohnen im Bestand	€/m ²	6,71	7,01
	Durchschnittliche Nettokaltmiete Wohnen bei Neuvermietungen	€/m ²	8,50	9,37
	Anteil der Bestandswohnungen, die bei Wiedervermietung an WBS-Berechtigte vergeben wurden	%	70,7	64,0
	An besondere Bedarfsgruppen	%	29,9	28,9

Zufriedenheit der MieterInnen

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	KundInnenzufriedenheit	%	65	72
GdW MB8	Durchschnittliche Mietvertragsdauer	Jahre	14	15
GdW MB9	MieterInnenfluktuation	%	4,4	4,4

Mietergremien

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Anteil der Wohneinheiten, die von Mieterbeiräten abgedeckt sind	%	52,7	59,7
	Mieterbeiräte gesamt	Anzahl	13	17
	Mitglieder in Mieterbeiräten	Anzahl	50	67
	Weiblich	Anzahl	19	26
	Männlich	Anzahl	31	41
	Mitglieder im Mieterrat	Anzahl	10	10
	Weiblich	Anzahl	4	5
	Männlich	Anzahl	6	5

MitarbeiterInnen

MitarbeiterInnen und Diversität

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B1-24-e VSME B8-39-b	MitarbeiterInnen gesamt	Anzahl	717	779
	Weiblich	Anzahl	451	456
	Männlich	Anzahl	266	323
	Frauenanteil	%	63	59
GRI SRS 405-1	Altersstruktur der MitarbeiterInnen	Anzahl	717	779
	Unter 30 Jahren	Anzahl	98	106
	30–50 Jahre	Anzahl	355	399
	Über 50 Jahre	Anzahl	264	274
VSME C5-59	MitarbeiterInnen in leitenden Positionen¹	Anzahl	43	44
	Weiblich	Anzahl	15	14
	Männlich	Anzahl	28	30
	Frauenanteil	%	35	32

¹ Umfasst den Vorstand sowie die Führungsebenen 1 und 2 unterhalb des Vorstands.

MitarbeiterInnen nach Art des Vertrags

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B8-39-a	MitarbeiterInnen mit unbefristeten Verträgen gesamt	Anzahl	659	703
	Weiblich	Anzahl	413	407
	Männlich	Anzahl	246	296
	Frauenanteil	%	63	58
VSME B8-39-a	MitarbeiterInnen mit befristeten Verträgen gesamt	Anzahl	58	76
	Weiblich	Anzahl	38	49
	Männlich	Anzahl	20	27
	Frauenanteil	%	66	64
ESRS S1-6	MitarbeiterInnen in Teilzeit gesamt	Anzahl	–	113
	Weiblich	Anzahl	–	97
	Männlich	Anzahl	–	16
GDW PE7	Teilzeitquote	%	15,9	14,5

Fluktuation der MitarbeiterInnen

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
ESRS S1-6	MitarbeiterInnen, die den Konzern verlassen haben	Anzahl	70	67
VSME B8-40	Fluktuationsrate ²	%	9,8	9,0
GdW PE6	Durchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit	Jahre	11,5	10,0

² Die Fluktuationsquote für 2024 und 2025 wird gemäß ESRS/VSME statt nach der bisherigen Schlüter-Formel berechnet; die Werte sind daher nicht direkt mit dem vorherigen Bericht vergleichbar.

Vergütungspolitik

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B10-42-c	Anteil der Beschäftigten, die von Tarifverträgen abgedeckt sind	%	–	69
VSME B10-42-a	Erhalten Beschäftigte mindestens Mindestlohn?	Ja/Nein	–	Ja
ESRS S1-16-97b	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung¹	Faktor	4,3	4,8
	Median der Jahresgesamtvergütung gesamt (ohne Vorstand)	€	78.467	78.706
	Weiblich	€	77.987	78.226
	Männlich	€	87.165	80.317

¹ Die Jahresgesamtvergütung der Vorstandsmitglieder der Gewobag ist 4,8-mal höher als das mittlere Niveau (Median) der Jahresgesamtvergütung aller MitarbeiterInnen (ohne Vorstand).

Gesundheitsschutz und Sicherheit

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B9-41-a	Meldepflichtige Arbeitsunfälle gesamt	Anzahl	4	4
	Meldepflichtige Arbeitsunfälle	Anzahl	2	0
	Meldepflichtige Wegeunfälle	Anzahl	2	4
	Quote der meldepflichtigen Arbeitsunfälle	%	–	0,52
VSME B9-41-b	Todesfälle infolge arbeitsbedingter Verletzungen und arbeitsbedingter Erkrankungen	Anzahl	0	0
GRI 403-9	Unfallbedingte Fehltag	Tage	123	50

Aus- und Weiterbildung

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Auszubildende gesamt	Anzahl	30	28
	Weiblich	Anzahl	22	20
	Männlich	Anzahl	8	8
	Frauenanteil	%	73	71
	MitarbeiterInnen, die mindestens eine Schulung besucht haben	Anzahl	–	704
	Anteil der MitarbeiterInnen, die mindestens eine Schulung besucht haben	%	–	90%
VSME B10-42-d	Schulungsstunden gesamt²	Stunden	20.165	20.685
	Weiblich	Stunden	–	12.095
	Männlich	Stunden	–	8.590
	Durchschnittliche Anzahl der Schulungsstunden²	Stunden/Person	28	27
	Weiblich	Stunden/Person	–	27
	Männlich	Stunden/Person	–	27
GdW PE10	Durchschnittliche Anzahl der Weiterbildungstage pro MitarbeiterIn ²	Tage/Person	3,8	3,6

² Der Konsolidierungskreis des Berichts wurde gemäß dem Geschäftsbericht angepasst. Entsprechend werden die Schulungsstunden der MitarbeiterInnen der Stiftung Berliner Leben seit 2025 nicht mehr berücksichtigt.

Governance

Diversität in Aufsichts- und Leitungsgremien

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
ESRS GOV-1-20a VSME C9-65	Vorstandsmitglieder	Anzahl	2	2
	Weiblich	Anzahl	0	0
	Männlich	Anzahl	2	2
	Frauenanteil	%	0	0
	Aufsichtsratsmitglieder	Anzahl	9	9
	Weiblich	Anzahl	4	4
	Männlich	Anzahl	5	5
Frauenanteil	%	44	44	

Compliance-Vorgänge

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Meldefälle gesamt	Anzahl	66	67
	Bestätigte Meldefälle	Anzahl	23	14
	Bestätigte Meldefälle (intern)	Anzahl	3	3
	Bestätigte Meldefälle (extern)	Anzahl	20	11
ESRS G1-4-25a	Bestätigte Korruptions- und Bestechungsfälle	Anzahl	0	1
ESRS G1-4-24a VSME B11-43	Verurteilungen wegen Verstößen gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften	Anzahl	0	0
	Höhe der Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften	€	0	0

Compliance-Schulungen

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Anteil der MitarbeiterInnen, die an Compliance-Schulungen teilgenommen haben	%	-	88

Lobbying- und politische Aktivitäten

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
G1-5-29b	Finanzierung von Lobbying oder politischen Aktivitäten	Ja/Nein	Nein	Nein
	Gesamtwert der Ausgaben für Lobbying- und politischen Aktivitäten	€	0	0
	Parteispenden	€	0	0

Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME C7-62-a	Bestätigte Vorfälle in der eigenen Belegschaft in Bezug auf Kinderarbeit	Ja/Nein	–	Nein
	Bestätigte Vorfälle in der eigenen Belegschaft in Bezug auf Zwangsarbeit	Ja/Nein	–	Nein
	Bestätigte Vorfälle in der eigenen Belegschaft in Bezug auf Menschenhandel	Ja/Nein	–	Nein
	Bestätigte Vorfälle in der eigenen Belegschaft in Bezug auf Diskriminierung	Ja/Nein	–	Nein
	Bestätigte Vorfälle in der eigenen Belegschaft in Bezug auf sonstige Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten	Ja/Nein	–	Nein
VSME C7-62-c	Bestätigte Vorfälle, in die ArbeiterInnen in der Wertschöpfungskette, betroffene Gemeinden, VerbraucherInnen oder EndverbraucherInnen verwickelt sind	Ja/Nein	–	Ja ¹

¹ Eine Person, die in einem Gebäude der Gewobag zur Miete wohnt, wurde von einem unbekanntem Dritten im Wohnumfeld diskriminiert. Der Vorgang wurde abschließend bearbeitet und die Diskriminierung ist beendet.

Geschäftspartner

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Unmittelbare Geschäftspartner	Anzahl	–	1.044
	Anteil der Geschäftspartner mit Sitz in Deutschland	%	–	99,4
	Anteil der Geschäftspartner, die sich zur Einhaltung der umwelt- und menschenrechtsbezogenen Bestimmungen bekennen	%	–	100

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

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

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft
Berlin
Sebastian Schmidt, Pressesprecher
Alt-Moabit 101 A
10559 Berlin

Gesamtprojektleitung und Redaktion

Geschäftsbericht:

Volker Hartig, Tobias Petermichl
(Kommunikation)

Projektleitung und Redaktion

Nachhaltigkeitsbericht:

Juliane Hensel, Romina Siegert
(Nachhaltigkeitsmanagement)

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 Verbrau-
erschlichtungsstelle 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 Dienste-
anbieter jedoch nicht verpflichtet, übermittelte
oder gespeicherte fremde Informationen zu
überwachen oder nach Umständen zu for-
schen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hin-
weisen. Verpflichtungen zur Entfernung oder
Sperrung der Nutzung von Informationen nach
den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon
unberührt. Bei Bekanntwerden von entspre-
chenden 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:

Video- und Fotomaterial aus dem Gewobag-
Archiv

Hinweis zur Texterstellung:

Die Erstellung der Texte des Nachhaltigkeits-
berichts erfolgte mithilfe KI-basierter Sprach-
modelle. Alle Angaben und Aussagen wurden
durch die Redaktion bzw. qualifizierte Mit-
arbeitende geprüft, fachlich validiert und
freigegeben. Die Verantwortung für Inhalt,
Richtigkeit und Vollständigkeit des Berichts
trägt die Gewobag.