

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020

## 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 Sonstige Angaben →
  - H Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben →
- 

## A Allgemeine Informationen

### 1. Grundlagen des Konzerns

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

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

Das Kerngeschäft des Gewobag-Konzerns ist die Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung eigener Wohnungsbestände. Der Konzern bewirtschaftet rund 94.000 Mieteinheiten mit einer fast ausschließlichen Fokussierung auf den Wohnungsmarkt von Berlin.

## 2. Konzernabschluss

Der Konzernabschluss der Gewobag wurde freiwillig vollumfänglich in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und ergänzend den nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften, mit Ausnahme der Vorschriften zum Konzernlagebericht, erstellt. Mit Datum vom 26. Februar 2021 wurden auch ein Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 und ein Konzernlagebericht nach den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

## 3. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr

Die Gewobag hat im Konzernabschluss 2020 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.

#### **Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards**

Das überarbeitete Rahmenkonzept besteht aus einem neuen übergeordneten Abschnitt „Status and purpose of the conceptual framework“ sowie aus nunmehr acht vollständig enthaltenen Abschnitten. Dabei sind jetzt Abschnitte zu „The reporting entity“ und „Presentation and disclosure“ enthalten; der Abschnitt „Recognition“ wurde um „Derecognition“ ergänzt.

Zudem wurden Inhalte geändert: So wurde beispielsweise die Unterscheidung von „income in revenues“ einerseits und „gains“ andererseits aufgegeben.

Einhergehend mit dem geänderten Rahmenkonzept wurden Referenzen auf das Rahmenkonzept in diversen Standards angepasst.

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### **Änderungen an IFRS 3: Definition von „Geschäftsbetrieb“**

Mit der Änderung stellt das IASB klar, dass ein Geschäftsbetrieb eine Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten umfasst, die mindestens einen Ressourceneinsatz (Input) und einen substanziellen Prozess beinhalten, die dann zusammen signifikant zur Fähigkeit beitragen, Leistungen (Output) zu produzieren. Weiterhin wird im Hinblick auf die Leistungen (Output) nun auf die Erbringung von Waren und Dienstleistungen an KundInnen abgestellt; der Verweis auf Kostenreduktionen entfällt. Die neuen Vorschriften enthalten darüber hinaus auch einen optionalen „Konzentrationstest“, der eine vereinfachte Identifikation eines Geschäftsbetriebs ermöglichen soll.

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### **Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7: Reform der Referenzzinssätze**

Die Änderungen begründen sich auf bestehende Unsicherheiten im Zusammenhang mit der IBOR-Reform. Nach den vorhandenen Regelungen zum Hedge-Accounting hätten die anstehenden Änderungen der Referenzzinssätze in vielen Fällen eine Beendigung von Sicherungsbeziehungen zur Folge. Nun ist für einen Übergangszeitraum die bilanzielle Fortführung bestehender Hedge-Accounting-Beziehungen möglich. Hierzu sehen die Änderungen punktuell verpflichtende Ausnahmen von den bisherigen Hedge-Accounting-Vorgaben, z. B. zur Beurteilung des highly-probable-Kriteriums bei erwarteten Transaktionen im Rahmen von Cashflow-Hedges, vor.

Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### **Änderung an IAS 1 und IAS 8: Definition von „wesentlich“**

Mit den Änderungen wird in den IFRS ein einheitlicher und genauer umrissener Definitionsbegriff der Wesentlichkeit von Abschlussinformationen geschaffen und durch begleitende Beispiele ergänzt. In diesem Zusammenhang findet eine Harmonisierung der Definitionen aus dem Rahmenkonzept, IAS 1, IAS 8 und dem „IFRS Practice Statement 2 – Making Materiality Judgements“ statt.

Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

## **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 (Endorsement)**

### **Änderungen an IFRS 4 „Versicherungsverträge“ – Verlängerung der vorübergehenden Befreiung von der Anwendung von IFRS 9**

Mit den Änderungen an IFRS 4 sollen die durch den unterschiedlichen Geltungsbeginn des IFRS 9 „Finanzinstrumente“ und des künftigen IFRS 17 „Versicherungsverträge“ bedingten, vorübergehend auftretenden Bilanzierungsfragen geregelt werden. Insbesondere die vorübergehende Befreiung von IFRS 9 wird dadurch bis 2023 verlängert, um den Geltungsbeginn des IFRS 9 mit dem Geltungsbeginn des neuen IFRS 17 in Einklang zu bringen. Die Änderungen sind auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen. Eine frühere Anwendung ist erlaubt.

Die Gewobag geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

### **Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16: Reform der Referenzzinssätze (Phase 2)**

Die Änderungen der zweiten Phase des IBOR-Reform-Projekts (Änderungen an IFRS 9 „Financial Instruments“, IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“, IFRS 7 „Financial Instruments: Disclosures“, IFRS 4 „Insurance Contracts“ und „IFRS 16 Leases“) ergänzen die Vorgaben der ersten Phase des Projekts und setzen grundsätzlich bei dem Ersatz eines Referenzzinssatzes durch einen anderen Referenzzins an.

Im Hinblick auf die Abbildung von Finanzinstrumenten sind insbesondere folgende Aspekte betroffen:

Bei Änderungen der vertraglichen Cashflows ist es auf Basis der Anpassungen ggf. nicht erforderlich, den Buchwert von Finanzinstrumenten anzupassen oder auszubuchen. Vielmehr wird unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit eröffnet, den Effektivzinssatz anzupassen, um die Änderung des alternativen Referenzzinssatzes widerzuspiegeln.

Im Hinblick auf die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften ist es auf Basis der Änderungen unter gewissen Voraussetzungen nicht erforderlich, eine für Zwecke des Hedge-Accounting designierte Sicherungsbeziehung aufgrund von Anpassungen, die durch die IBOR-Reform ausgelöst werden, zu beenden.

Neue Risiken, die sich aus der Reform ergeben, und darüber hinaus, wie der Übergang zu alternativen Referenzzinssätzen gehandhabt wird, sind offenzulegen.

Neben Anpassungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 verabschiedete der IASB geringfügige Anpassungen an IFRS 4 und IFRS 16.

Die Änderungen sind auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen.

Die Gewobag geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

## **Änderung an IFRS 16: Covid-19-bezogene Mietkonzessionen**

IFRS 16 enthält Regelungen hinsichtlich der Abbildung bei Änderungen von Leasingzahlungen (u.a. Mietzugeständnisse) beim Leasingnehmer. Der Leasingnehmer hat grundsätzlich für jeden Mietvertrag zu prüfen, ob die gewährten Mietzugeständnisse Änderungen des Leasingverhältnisses darstellen und haben eine daraus resultierende Neubewertung der Leasingverbindlichkeit vorzunehmen.

Die Änderung von IFRS 16 gewährt bei Inanspruchnahme eine praktische Erleichterung. Diese ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft und zeitlich befristet. Durch die Erleichterung braucht der Leasingnehmer im Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie gewährte Mietzugeständnisse nicht nach den Regelungen für Änderungen des Leasingverhältnisses zu bilanzieren, sondern so, als wären es keine Änderungen des Leasingverhältnisses.

Die Änderungen sind auf jährliche Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juni 2020 beginnen.

Im Gewobag-Konzern gab es keine Mietkonzessionen seitens der Leasinggeber. Daher wurde diese Erleichterungsvorschrift nicht in Anspruch genommen. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

## **Von der Europäischen Union noch nicht anerkannte Änderungen (Endorsement ausstehend)**

### **IFRS 17 „Versicherungsverträge“ (inkl. Änderungen an IFRS 17 vom 25.06.2020)**

IFRS 17 ersetzt IFRS 4 und macht damit erstmals einheitliche Vorgaben für den Ansatz, die Bewertung, die Darstellung von und Anhangangaben zu Versicherungsverträgen, Rückversicherungsverträgen sowie Investmentverträgen mit ermessensabhängiger Überschussbeteiligung. Nach dem Bewertungsmodell des IFRS 17 werden Gruppen von Versicherungsverträgen bewertet, und zwar basierend auf dem Erwartungswert abgezinster Zahlungsströme mit einer expliziten Risikoanpassung für nicht finanzielle Risiken sowie einer vertraglichen Servicemarge, die zu einem Gewinnausweis entsprechend der Leistungserbringung führt.

Als „Versicherungsumsatz“ werden statt Prämieinnahmen in jeder Periode die Änderungen aus der Verbindlichkeit zur Gewährung von Versicherungsschutz ausgewiesen, für die das Versicherungsunternehmen ein Entgelt erhält sowie der Teil der Prämien, die die Abschlusskosten decken. Ein- und Auszahlungen von Sparkomponenten werden nicht als Umsatz bzw. Ertrag oder Aufwand in der Gewinn- oder Verlustrechnung ausgewiesen. Versicherungsfinanzertrag und -aufwand resultieren aus Abzinsungseffekten und finanziellen Risiken. Sie können je Portfolio entweder erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im sonstigen Ergebnis (other comprehensive income) ausgewiesen werden.

Änderungen in den Annahmen, die sich nicht auf Zinsen bzw. finanzielle Risiken beziehen, werden nicht unmittelbar in der Gewinn- oder Verlustrechnung erfasst, sondern gegen die vertragliche Servicemarge gebucht und somit über die Dauer der noch zu erbringenden Leistungen verteilt. Lediglich für solche Gruppen von Versicherungsverträgen, für die Verluste drohen, erfolgt eine unmittelbare Erfassung von Schätzänderungen.

IFRS 17 sieht für kurzlaufende Verträge ein Näherungsverfahren vor, das die Verbindlichkeit zur Gewährung von Versicherungsschutz wie bislang über Prämienüberträge abbildet. Verbindlichkeiten aus eingetretenen, aber noch nicht abgewickelten Versicherungsfällen, sind unter IFRS 17 mit jeweils aktuellen Zinssätzen abzuzinsen. Für große Teile des Lebensversicherungsgeschäftes mit Überschussbeteiligung modifiziert IFRS 17 das allgemeine Bewertungsmodell, indem auch Änderungen des Aktionärsanteils an der Entwicklung der Überschussbeteiligung zugrundeliegenden Ergebnisquellen in der vertraglichen Servicemarge erfasst und über die noch verbleibende Dauer der Leistungserbringung verteilt werden.

Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung der Änderungen ist zulässig, setzt jedoch in der EU grundsätzlich ein Endorsement voraus.

Die Gewobag geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

### **Änderungen an IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept**

Einhergehend mit dem geänderten Rahmenkonzept wurden Referenzen auf das Rahmenkonzept in diversen Standards, so auch in IFRS 3, angepasst. Die Regeln für die Bilanzierung von Unternehmenserwerben werden inhaltlich nicht geändert.

Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – auf Unternehmenszusammenschlüsse, bei denen der Erwerbszeitpunkt am oder nach dem 1. Januar 2022 liegt, anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist erlaubt.

Es werden sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben.

### **Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28 – Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture**

Die Änderungen adressieren eine bekannte Inkonsistenz zwischen den Vorschriften des IFRS 10 und des IAS 28 (2011) für den Fall der Veräußerung von Vermögenswerten an ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen bzw. der Einlage von Vermögenswerten in ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen.

Nach IFRS 10 hat ein Mutterunternehmen den Gewinn oder Verlust aus der Veräußerung eines Tochterunternehmens bei Verlust der Beherrschungsmöglichkeit in voller Höhe in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Demgegenüber verlangt der aktuell anzuwendende IAS 28.28, dass der Veräußerungserfolg bei Veräußerungstransaktionen zwischen einem Investor und einer at-equity bewerteten Beteiligung – sei es ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen – lediglich in der Höhe des Anteils der anderen an diesem Unternehmen zu erfassen ist.

Künftig soll der gesamte Gewinn oder Verlust aus einer Transaktion nur dann erfasst werden, wenn die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Transaktion als Share oder Asset Deal ausgestaltet ist. Bilden die Vermögenswerte dagegen keinen Geschäftsbetrieb, ist lediglich eine anteilige Erfolgserfassung zulässig.

Der Erstanwendungszeitpunkt der Änderungen wurde durch das IASB auf unbestimmte Zeit verschoben.

### **Änderungen an IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurzfristig oder langfristig (inklusive Verschiebung des Zeitpunkts des Inkrafttretens)**

Die verabschiedeten Änderungen an IAS 1 betreffen eine begrenzte Anpassung der Beurteilungskriterien für die Klassifizierung von Schulden als kurzfristig oder langfristig.

Es wird klargestellt, dass die Klassifizierung von Schulden als kurzfristig von den Rechten des Unternehmens zum Abschlussstichtag abhängt, die Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach Ende des Berichtszeitraums zu verschieben: Liegen solche Rechte vor, klassifiziert die Schuld als langfristig. Das Recht, die Erfüllung der Schuld zu verschieben, muss hierbei substantiell sein. Sofern das Unternehmen für die Ausübung eines derartigen Rechtes bestimmte Bedingungen zu erfüllen hat, müssen diese am Abschlussstichtag erfüllt werden; anderenfalls folgt eine Klassifizierung als kurzfristig.

Für die Klassifizierung einer Schuld ist es dabei unerheblich, ob das Management beabsichtigt oder erwartet, dass die Schuld tatsächlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erfüllt wird. Entscheidend für die Klassifizierung sind lediglich am Abschlussstichtag bestehende Rechte, die Erfüllung der Schuld um mindestens 12 Monate zu verschieben. Dies gilt auch im Falle der Erfüllung innerhalb des Wertaufhellungszeitraums.

Im Juli 2020 wurde der Erstanwendungszeitpunkt um ein Jahr auf Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, verschoben.

Die Änderungen sind somit – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung der Änderungen ist zulässig, setzt jedoch in der EU grundsätzlich ein Endorsement voraus.

Die Gewobag geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

### **Änderungen an IAS 16: „Sachanlagen“ – Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung**

Die Änderungen stellen klar, dass Einnahmen, die ein Unternehmen durch den Verkauf von Gegenständen erhalten hat, die hergestellt wurden, während es den Vermögenswert für seinen beabsichtigten Gebrauch vorbereitet hat (beispielsweise Produktmuster), und die damit verbundenen Kosten im Gewinn oder Verlust zu erfassen sind. Die Berücksichtigung derartiger Beträge bei der Ermittlung der Anschaffungskosten ist nicht zulässig.

Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung der Änderungen ist zulässig, setzt jedoch in der EU grundsätzlich ein Endorsement voraus.

Die Gewobag geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

### **Änderungen an IAS 37: Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung**

Die Änderungen umfassen die Definition, welche Kosten ein Unternehmen bei der Beurteilung, ob ein Vertrag verlustbringend sein wird, einbezieht. Demnach sind Erfüllungskosten alle Kosten, die direkt den Auftrag betreffen. Damit sind sowohl Kosten zu berücksichtigen, die ohne den Auftrag nicht anfallen würden (incremental cost), als auch andere dem Vertrag direkt zurechenbare Kosten.

Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung der Änderungen ist zulässig, setzt jedoch in der EU grundsätzlich ein Endorsement voraus.

Die Gewobag geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

### **Jährliche Verbesserungen der IFRS (Annual Improvements Project) – Zyklus 2018-2020**

Durch die Annual Improvements to IFRS wurden die folgenden Standards geändert.

In IFRS 1 wurde für erstanwendende Tochterunternehmen, welche IFRS 1.D16 (a) in Anspruch nehmen, die Möglichkeit eröffnet, kumulierte Umrechnungsdifferenzen mit den vom Mutterunternehmen ausgewiesenen Beträgen zu bewerten.

Durch die Änderung von IFRS 9 erfolgt eine Klarstellung, welche Gebühren in den 10 Prozent-Test (IFRS 9.B3.3.6), hinsichtlich der Beurteilung, ob es zur Ausbuchung einer finanziellen Verbindlichkeit kommt, einzubeziehen sind. Es werden lediglich Gebühren berücksichtigt, welche zwischen dem Unternehmen als Kreditnehmer und dem Kreditgeber gezahlt oder erhalten wurden.

In IFRS 16 wurde im erläuternden Beispiel 13 zu IFRS 16 die Darstellung der Erstattung von Mietereinbauten entfernt.

In IAS 41 wird das Verbot, Steuerzahlungen im Rahmen der Fair-Value-Bewertung zu berücksichtigen, gestrichen.

Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung der Änderungen ist zulässig, setzt jedoch in der EU grundsätzlich ein Endorsement voraus.

Die Gewobag geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

### **Änderungen an IAS 1: Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (nebst Änderungen am IFRS Practice Statement 2)**

Die Änderungen an IAS 1 sehen vor, dass Unternehmen ihre „wesentlichen“ (material) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angeben müssen (anstelle bisher: die „bedeutenden“ (significant) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden). Die Änderungen sollen so dazu beitragen, die Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu verbessern. Flankierend dazu hat der IASB Änderungen am „IFRS Practice Statement 2 – Making Materiality Judgements“ veröffentlicht. Diese Änderungen enthalten Leitlinien zur Anwendung des Konzepts der Wesentlichkeit auf die Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Die Änderungen sind erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, anzuwenden, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist.

Die Gewobag geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

### **Änderungen an IAS 8: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen**

Gegenstand der Änderungen an IAS 8 sind Klarstellungen zur Abgrenzung von Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Änderungen von Schätzungen. Diese Unterscheidung ist wichtig, da Änderungen von Schätzungen prospektiv auf Geschäftsvorfälle und sonstige Ereignisse ab dem Zeitpunkt der Änderung der Schätzung angewendet werden, während Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in der Regel auch rückwirkend auf vergangene Geschäftsvorfälle und sonstige vergangene Ereignisse angewendet werden.

Die Änderungen sind erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, anzuwenden, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist.

Die Gewobag geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.



## 4. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

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 zugrundeliegenden 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 der Lage und Objektqualität, Erwartungen bzgl. Mietenentwicklung, Leerständen, Instandhaltungskosten sowie Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen. 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 Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage.
- Die Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern. Latente Steuern werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit der künftigen Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche zukünftige steuerliche Ergebnissituation und damit die Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung abweichen.
- Den Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen. Bei den Rückstellungen für Pensionen sind der Diskontierungsfaktor sowie weitere Trendannahmen wesentliche Bewertungsparameter.

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

- Bei erstmaliger bilanzieller Erfassung von Immobilien muss das Management festlegen, ob diese Immobilien als Investment Properties oder selbstgenutzte Immobilien klassifiziert werden. Die Klassifizierung bestimmt die Folgebewertung dieser Vermögenswerte.
- Die Gewobag bewertet als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- Die Kriterien zur Beurteilung, in welche Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.
- Bei Zuschüssen des alleinigen Aktionärs Land Berlin muss beurteilt werden, ob der jeweilige Zuschuss eine Zuwendung der öffentlichen Hand i.S.d. IAS 20 darstellt oder eine Gesellschaftereinlage.

- Die Gewobag beurteilt die BERLETAS, an der sie 48 Prozent der Anteile hält, als Gemeinschaftsunternehmen, da alle wesentlichen Entscheidungen durch die Gesellschafter gemeinsam zu entscheiden sind, der Umfang dieser Entscheidungen aber sehr begrenzt ist, weil die BERLETAS neben dem Halten von Beteiligungen keine operative Tätigkeit ausübt.
- 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. Eine Bereinigung dieses Effekts erfolgt nach der von der Gewobag angewandten sogenannten Black-Box-Methode nicht, da die Anteile an Gewobag PB und Gewobag WB, die über BERLETAS gehalten werden, nach der Black-Box-Methode als Anteile, die von einem nicht beherrschenden Gesellschafter gehalten werden, behandelt werden.

## 5. Anpassungen im Konzernabschluss

Innerhalb der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden Anpassungen im Ausweis vorgenommen, die keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hatten. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst. Die Art und betragsmäßige Auswirkung auf den Konzernabschluss wird nachfolgend dargestellt:

- Bruttoausweis der Verbindlichkeiten nach dem Vermögensgesetz (Investitionsvorranggesetz) in den Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden und der verbundenen verfügbungsbeschränkten flüssigen Mittel in Höhe von 537 T € (Vorjahr: 599 T €).
- Ausweisänderung des anteiligen Personalaufwands des Tochterunternehmens Gewobag ED aus den Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen in die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Hausbewirtschaftung in Höhe von -2.616 T € (Vorjahr: -1.719 T €).
- Die Darstellung der Konzern-Kapitalflussrechnung wurde dahingehend angepasst, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausgehend vom Konzernergebnis abgeleitet wird (494.896 T €) und nicht vom Konzerngesamtergebnis (502.587 T €).

Folgende Korrekturen wurden aus Wesentlichkeitsgründen in laufender Rechnung vorgenommen:

- Für zwei im Vorjahr vom Land Berlin eingebrachte Grundstücke wurden die beizulegenden Zeitwerte und korrespondierend die Kapitalrücklage um -10,2 Mio. € erfolgsneutral korrigiert.

## 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. Im Geschäftsjahr wurde bei drei Fondsbeteiligungen auf die Einbeziehung im Wege der Vollkonsolidierung aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Die Gewobag beherrscht ein Unternehmen, wenn sie schwankenden Renditen aus ihrem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist beziehungsweise 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 enthalten, an dem die Beherrschung beginnt und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung endet. Das Geschäftsjahr aller vollkonsolidierten Gesellschaften entspricht dem Kalenderjahr.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden vier neue Gesellschaften erworben und im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Gewobag einbezogen. Neben den jeweils gehaltenen Grundstücken bestehen bei diesen Gesellschaften keine wesentlichen Vermögensgegenstände und Schulden. Es handelt sich nicht um Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3, da die erworbenen Unternehmen über keinen Geschäftsbetrieb verfügen. Die bilanzielle Abbildung erfolgte als Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die folgende Darstellung gibt einen Überblick über die Zeitpunkte der Erstkonsolidierung:

<b>Name und Sitz erworbener vollkonsolidierter Gesellschaften</b>	<b>Erstkonsolidierungszeitpunkte</b>
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG, Berlin	31.03.2020
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH, Zossen	30.06.2020
BLB Projekt 12 S.Ä.R.L. Luxemburg 31.12.2020, Luxemburg	31.12.2020
BLB Projekt 26 S.Ä.R.L. Luxemburg 31.12.2020; Luxemburg	31.12.2020

Nicht mehr konsolidiert wird die TWP/Gewobag Projektentwicklung Rudow & Buckow GmbH & Co. KG, deren unwesentliche Vermögensgegenstände und Schulden zum 30.10.2020 – nach Austritt der beteiligten TWP-Gesellschaften – an die Gewobag angewachsen sind.

Zum 31.12.2020 wurden damit insgesamt 37 (Vorjahr: 34) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

Eine Übersicht der 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.

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.

## C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### 1. Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Eine Reihe von Rechnungslegungsmethoden und Angaben des Konzerns 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 Marktteilnehmer am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen beziehungsweise für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar 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 MarktteilnehmerInnen 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 Vermögenswertes 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 in den nachstehenden Anhangangaben enthalten:

Anhangangabe D.1 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Anhangangabe D.16 – Derivative Finanzinstrumente in Sicherheitsbeziehung

## 2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition hergestellt werden, werden während ihrer Erstellungsphase ebenfalls grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Ist dieser aufgrund des Stands der Planung und Realisierung des Neubauprojekts noch nicht verlässlich ermittelbar, werden diese Immobilien zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Es wird geschätzt, dass der beizulegende Zeitwert dieser Immobilien in der Regel über den angesetzten Anschaffungs- und Herstellungskosten liegt, da die kalkulierten Baukosten unterhalb der Verkehrswerte vergleichbarer Objekte liegen.

Die Ermittlung des Fair Values erfolgt grundsätzlich intern durch die Gewobag nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Verfahren). Eine Ausnahme bildet das im Vorjahr von der ADO Properties S.A. (heute firmierend unter Adler Group S.A.) erworbene Immobilienportfolio. Die Bewertung für diesen Bestand erfolgte wie im Vorjahr nach dem DCF-Verfahren durch ein externes Gutachten der CBRE GmbH.

- Im DCF-Verfahren werden für jede Wirtschaftseinheit, bezogen auf den Bewertungsstichtag, die Nettobeträge der künftigen Zahlungsüberschüsse ermittelt, abgezinst und ein Gesamtbarwert nach der Methode der Ermittlung diskontierter Cashflows abgeleitet.
- Die Ermittlung der Zahlungsüberschüsse erfolgt unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen, insbesondere der Mietpreisbremse, des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG) und des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), des sogenannten „Mietendeckels“ in Berlin, das am 23. Februar 2020 in Kraft trat. Inhalte des MietenWoG, das für alle vor 2014 fertiggestellten freifinanzierten Wohnungen in Berlin gilt, sind insbesondere das Aussetzen von Mieterhöhungen für fünf Jahre, die Einführung von Mietobergrenzen sowie die Begrenzung von Modernisierungsumlagen auf maximal einen Euro pro Quadratmeter.

- Objektbezogene Bestimmungen auf der Grundlage des II. Wohnungsbaugesetzes und des Wohnraumförderungsgesetzes werden ebenfalls bei der Ermittlung der Zahlungsüberschüsse berücksichtigt. Dies betrifft bei der Gewobag knapp 25 Prozent des Wohnungsbestands.
- Die Barwertermittlung ist bei der Gewobag als Zwei-Phasen-Modell angelegt. Die Einzelplanung der periodischen Zahlungsüberschüsse erfolgt über einen Zeitraum von zehn 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 Detailplanungszeitraumes 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 des für die Immobilienbewertung adäquaten Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssatzes 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 Immobilienmarktes abgeleiteter Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktveränderungen analog einer Ableitung des Diskontierungszinssatzes auf der Grundlage des Kapitalmarktes unter Berücksichtigung von spezifischen Risikozuschlägen, die sich aus dem Marktgeschehen ergeben. Der theoretisch mögliche Mindestdiskontierungssatz der Gewobag liegt bei 3,90 Prozent. Immobilienmarkt- und objektspezifische Risiken beim Cashflow eines Objekts wurden durch entsprechende Zuschläge auf den Diskontierungssatz abgebildet.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert 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 und den Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung als Ergebnis aus Verkauf.

### 3. Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich aktivierungspflichtiger Kosten für Rückbauverpflichtungen abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungen angesetzt. Nachträgliche Ausgaben werden nur aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der mit den Ausgaben verbundene künftige wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird. Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde, die in Abhängigkeit vom Anlagegut drei bis fünfzehn Jahre betragen.

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 angesetzt. Diese betreffen im Wesentlichen Lizenzen für EDV-Software und Nutzungsrechte. Die Abschreibungen erfolgen linear unter Zugrundelegung einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren bei Lizenzen für EDV-Software beziehungsweise zehn Jahren bei den Nutzungsrechten. 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, ab dem die Kriterien eines Gemeinschaftsunternehmens erfüllt sind, nach der Equity-Methode bewertet.

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

In der Folge erhöht oder verringert sich der Buchwert der Anteile entsprechend dem Anteil des Eigentümers/der Eigentümerin am Gewinn oder Verlust sowie am sonstigen Ergebnis des Beteiligungsunternehmens einschließlich der Effekte aus der Fortschreibung der Wertansätze der beim Anteilserwerb identifizierten Vermögenswerte und Schulden. Der Anteil des Eigentümers/der Eigentümerin 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. Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalzinsen werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen. Zinsaufwendungen werden unter Berücksichtigung etwaiger Transaktionskosten und Disagien nach der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst. Von dem Wahlrecht, Fremdkapitalzinsen bei im Bau befindlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und dafür geleisteten Anzahlungen zu aktivieren, wurde kein Gebrauch gemacht.

## 7. Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

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

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

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

## 8. 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 hierzu die Transaktionskosten, die direkt seinem Erwerb oder seiner Ausgabe zurechenbar sind. 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 reklassifiziert, die auf die Änderung des Geschäftsmodells folgt.

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 angewendet.

Ergeben sich darüber hinaus bei der Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte erkennbare Einzelrisiken (z. B. erhebliche Zahlungsverzögerungen bei dem/der SchuldnerIn oder Eröffnung eines Insolvenzverfahrens), dann werden für diese Positionen 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. Ein finanzieller Vermögenswert (beziehungsweise 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.

Die derivativen Finanzinstrumente mit Sicherungszusammenhang (Zinsswaps) werden unabhängig davon, ob sie als effektive oder nicht effektive Sicherungsinstrumente klassifiziert werden, zum beizulegenden Zeitwert auf Basis marktwertbasierter Bewertungsmodelle bewertet.

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 muss bei diesen finanziellen Vermögenswerten grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert erfolgen, jedoch ergeben sich nach derzeitiger Beurteilung keine wesentlichen Abweichungen zwischen den Anschaffungskosten und den beizulegenden Zeitwerten. 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.

## 9. 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.

## 10. Flüssige Mittel

Die Zahlungsmittel in der Konzernbilanz umfassen den Kassenbestand und die Bankguthaben. Mietkautionen und Treuhandkonten werden nicht bilanziert, da die Gewobag über diese nicht verfügen kann und entsprechende Rückgabeverpflichtungen bestehen.

## 11. 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. Die Bewertung erfolgt zum vereinbarten Verkaufspreis.

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

## 12. 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 bewertet und bei der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode. Zinsaufwendungen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden ebenfalls im Gewinn oder Verlust erfasst.

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

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IFRS 9 werden von der Gewobag entweder

- als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten (amortised cost) bewertet werden, oder
- als derivative finanzielle Verbindlichkeiten, die die Voraussetzungen eines effektiven Sicherungsgeschäfts erfüllen und daher keiner Bewertungskategorie des IFRS 9 zugeordnet werden,

klassifiziert.

Derivative Finanzinstrumente werden ausschließlich zur Absicherung gegen Zinsrisiken verwendet. Sie werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der entsprechende Vertrag abgeschlossen wird, und bei der Folgebewertung mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt über die Discounted-Cashflow-Methode unter Berücksichtigung individueller Bonitäten und sonstiger Marktgegebenheiten, dem Kontrahentenrisiko und dem eigenen Ausfallrisiko. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Bei Vorliegen einer effektiven Beziehung wird der effektive Teil der Wertveränderung erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals und der nicht effektive Teil erfolgswirksam in Gewinn oder Verlust erfasst. Die Effektivität der Zinssicherungsgeschäfte wurde mit der Critical-Terms-Match-Methode getestet und zeigte keine wesentlichen Ineffektivitäten. Derivative Finanzinstrumente, die nicht die Kriterien für eine Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllen, bestehen nicht.

Die Zeitwerte der Zinsswaps werden aufgrund ihrer weit überwiegenden Langfristigkeit insgesamt in den langfristigen Schulden ausgewiesen.

## 13. Finanzverbindlichkeiten

Darlehen 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 unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden, sowie im Rahmen von Amortisationen.

## 14. 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.

## 15. Rückstellungen für Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

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

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

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden ergebnisneutral im sonstigen Periodenergebnis in der Aufstellung der erfassten Erträge und Aufwendungen erfasst. Der Aufwand aus der Aufzinsung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Finanzaufwendungen“ erfasst.

Nach den vorstehenden Grundsätzen wurden auch Rückstellungen für mittelbare Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber MitarbeiterInnen, die Versorgungsansprüche im Wesentlichen über die Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung (Ufba) erworben haben, bewertet.

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.

## 16. 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.

## 17. 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 kontrollieren zu können.

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, welche die Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40) erfüllen, werden seit dem Erstanwendungszeitpunkt 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 (weniger als zwölf Monate) oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Die Gewobag übt das Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden. Leasingverträge, die vertragsgemäß innerhalb des Geschäftsjahres 2020 ausliefen, wurden wie kurzfristige Leasingverhältnisse behandelt und dementsprechend nicht bilanziert. 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 über 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 Leasinggeberin hat die Gewobag Mietverträge mit ihren MieterInnen abgeschlossen, die unverändert als Operating Leasing eingestuft werden. Der Konzern ist damit Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingverhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltungen über als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, aus denen der überwiegende Teil der Erträge erzielt werden.

## 18. Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird, und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

### 18.1 Umsatzerlöse aus Verträgen mit KundInnen

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

## 18.2 Mieterträge

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

## 18.3 Verkauf von Immobilien

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

## 18.4 Dienstleistungen

Erträge werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.

# 19. Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine hinreichende Sicherheit dafür besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen 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 und zinsbegünstigten Darlehen erhalten.

Die Aufwendungszuschüsse, in Form von Mietzuschüssen, werden ertragswirksam erfasst. Der Ausweis erfolgt unter den Erlösen aus der Wohnungsbewirtschaftung.

Die Aufwendungs- und die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Beide weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrige Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Förderdarlehen, die nach dem 1. Januar 2012 (IFRS-Transition Date) aufgenommen wurden, sind bei der Darlehensaufnahme mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet worden und werden in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Darlehen, 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.

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

Ankaufsobjektbezogene Zuschüsse auf Grundlage von Betrauungsakten für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI), die durch einen öffentlichen Hoheitsakt auf die Gewobag übertragen wurden, werden mit den Anschaffungskosten der bezuschussten Ankaufsobjekte verrechnet. Gemäß der in den Jahren 2019 und 2020 vom Land Berlin erlassenen Betrauungsakten ist die Gewobag verpflichtet, die betroffenen erworbenen Wohnungsbestände für die Laufzeit der Betrauungsakte von 20 Jahren sozialgebunden an bestimmte Bedarfsgruppen zu festgelegten Konditionen zu vermieten.

## 20. 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 beziehungsweise unmittelbar im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall werden die Steuern gleichfalls im sonstigen Ergebnis beziehungsweise 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 beziehungsweise eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird.

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

Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und für steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporäre Differenz beziehungsweise die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verwendet werden können. Dazu 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 zzgl. 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 €	31.12.2020	31.12.2019
<b>Periodenbeginn</b>	<b>10.267.484</b>	<b>7.811.734</b>
Zugänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	8.949	16.474
Zukäufe und Neubauten	418.411	1.861.512
Einbringungen durch das Land Berlin	1.762	10.640
Aktivierete umfassende Modernisierungsmaßnahmen	35.507	27.607
Verkäufe	-34.052	-151
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	697.715	539.668
Zugang aus der Umgliederung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	5.600	0
<b>Periodenende</b>	<b>11.401.377</b>	<b>10.267.484</b>

Im Geschäftsjahr wurden Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsgrundstücken – die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen – in Höhe von 8.949 T € neu angesetzt. Der beizulegende Zeitwert dieser Nutzungsrechte beträgt zum Bilanzstichtag 32.859 T € (Vorjahr: 20.047 T €; siehe Abschnitt D.13 „Leasingverhältnisse“).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind teilweise zur Besicherung von Darlehen mit einem Buchwert von 1.837 Mio. € mit Grundpfandrechten belastet und werden im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) vermietet.

Die daraus resultierenden Mieterlöse beliefen sich im Geschäftsjahr auf 364,1 Mio. € (Vorjahr: 318,3 Mio. €). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen 111,6 Mio. € (Vorjahr: 98,7 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen Aufwendungen für Instandhaltung und Personalaufwand der gewerblichen MitarbeiterInnen. Aus den bestehenden Operating-Leasingverhältnissen und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die Gewobag im Jahr 2021 voraussichtlich Leasingzahlungen von 389,3 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 ohne wesentliche Leerstandszeiten und teilweise mit höheren Mieten 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.



Der Bewertung der Bestände wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

Parameter	31.12.2020	31.12.2019
<b>Erlösseite</b>		
Mieterhöhungen im frei finanzierten Bereich (nicht öffentlich geförderter Wohnungsbau) soweit Ist-Miete unter Zielmiete	3,20 %	3,23 %
Zielmietenentwicklung	0,00 % bis 2,50 %/1,50 %	0,00 % bis 2,50 %
Erlösschmälerungsentwicklung	0,50 % bis -0,50 %	0,50 % bis -0,50 %
<b>Kostenseite</b>		
Laufende Instandhaltung	4,85 €/m <sup>2</sup> bis 9,54 €/m <sup>2</sup>	4,78 €/m <sup>2</sup> bis 9,39 €/m <sup>2</sup>
Periodische Instandsetzung	6,06 €/m <sup>2</sup> bis 11,95 €/m <sup>2</sup>	5,96 €/m <sup>2</sup> bis 11,76 €/m <sup>2</sup>
Aufschlag Instandsetzung bei ewiger Rente	50,00 %	50,00 %
Verwaltungskosten	298,41 €/Einheit	298,83 €/Einheit
Instandhaltung Garagen/Stellplätze	89,77 €/Einheit	88,36 €/Einheit
Kostenentwicklung (Inflationszuwachs)	1,50 %	1,50 %
<b>Diskontierungszins</b>	<b>3,90 % bis 5,20 %</b>	<b>4,2 % bis 5,3 %</b>
<b>Kapitalisierungszins</b>	<b>1,46 % bis 4,82 %</b>	<b>2,1 % bis 5,4 %</b>
<b>Multiplikator Vertragsmiete</b>	<b>28,6</b>	<b>25,9</b>

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

Zinsänderung	31.12.2020		31.12.2019	
	0,50 %	-0,50 %	0,50 %	-0,50 %
Fair-Value-Änderung in Mio. €	-1.656	2.501	-1.158	1.642
in %	-14,8	22,4	-11,7	16,6

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

Das im Vorjahr von der ADO Properties S.A. erworbene Immobilienportfolio besteht aus 21 Objekten mit 5.894 Wohnungen, 65 Gewerbeeinheiten, 1.327 Stellplätzen und 93 anderen Einheiten.

Die Wertermittlung des angekauften Immobilienbestands erfolgte erneut durch eine externe Sachverständige, die CBRE GmbH. Das dazu in Auftrag gegebene Bewertungsgutachten bestimmt die Summe der Marktwerte (netto ohne Transaktionskosten) zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2020 auf 934.230 T € (Vorjahr: 919.740 T €). Dieser Betrag beinhaltet einen Anteil in Höhe von 30.900 T € für ein mögliches Nachverdichtungspotenzial.

Wesentliche Bewertungsparameter sind:

Parameter	31.12.2020	31.12.2019
Laufende Instandhaltung	9,50 €/m <sup>2</sup> bis 10,75 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup> bis 10,75 €/m <sup>2</sup>
Periodische Instandsetzung	12,18 €/m <sup>2</sup>	14,42 €/m <sup>2</sup>
Verwaltungskosten	200 €/Einheit bis 225 €/Einheit	200 €/Einheit bis 225 €/Einheit
Instandhaltung Garagen/Stellplätze	70 €/Einheit bzw. 30 €/Einheit	70 €/Einheit bzw. 30 €/Einheit
Kostenentwicklung (Inflationszuwachs)	1,50 %, 2,50 % (ab Jahr 2)	1,60 %; 2,00 % (ab Jahr 2)
Diskontierungszins	4,0 % bis 4,5 %	4,4 % bis 4,9 %
Kapitalisierungszins	2,1 % bis 2,5 %	2,4 % bis 2,9 %

Der Fair Value dieses Portfolios würde sich bei einer Änderung des Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatzes um jeweils 50 Basispunkte wie folgt entwickeln:

Zinsänderung	31.12.2020		31.12.2019	
	0,50 %	-0,50 %	0,50 %	-0,50 %
Fair-Value-Änderung in Mio. €	-156,1	237,9	-139,5	201,2
in %	-17,3	26,3	-15,7	22,6

## 2. Sachanlagen

Die Sachanlagen entfallen vollständig auf Technische Anlagen und Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen (siehe hierzu auch Abschnitt D.13 „Leasingverhältnisse“).

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

<b>31.12.2020</b>				
<b>Entwicklung in T €</b>	<b>Technische Anlagen und Maschinen</b>	<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>Nutzungsrechte (IFRS 16)</b>	<b>Summe</b>
Anschaffungskosten				
Periodenbeginn	9.286	17.624	91.793	118.703
Zugänge	7.564	2.540	9.054	19.158
Abgänge	-37	-991	-	-1.028
Umbuchungen	-	-	-	-
Anschaffungskosten				
Periodenende	16.812	19.173	100.847	136.832
Kumulierte Abschreibungen				
Periodenbeginn	-1.181	-6.568	-5.450	-13.199
Zugänge	-780	-2.343	-5.710	-8.833
Abgänge	0	902	-	902
Kumulierte Abschreibungen				
Periodenende	-1.961	-8.009	-11.160	-21.130
Restbuchwerte				
Periodenende	14.851	11.165	89.686	115.703

<b>31.12.2019</b>				
<b>Entwicklung in T €</b>	<b>Technische Anlagen und Maschinen</b>	<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>Nutzungsrechte (IFRS 16)</b>	<b>Summe</b>
Anschaffungskosten				
Periodenbeginn	5.825	16.818	-	22.643
Zugänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	-	-	91.766	91.766
Zugänge	2.690	2.619	27	5.336
Abgänge	-3	-1.812	-	-1.815
Umbuchungen	773	-	-	773
Anschaffungskosten				
Periodenende	9.286	17.624	91.793	118.703
Kumulierte Abschreibungen				
Periodenbeginn	-701	-5.948	-	-6.649
Zugänge	-480	-2.392	-5.450	-8.322
Abgänge	-	1.772	-	1.772
Kumulierte Abschreibungen				
Periodenende	-1.181	-6.568	-5.450	-13.199
Restbuchwerte				
Periodenende	8.104	11.056	86.343	105.503

### 3. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten Lizenzen für EDV-Software und Rechte für Wortmarken und Domain-Namen.

<b>31.12.2020</b>			
<b>Entwicklung in T €</b>	<b>Software und Nutzungsrechte</b>	<b>Markenrechte</b>	<b>Summe</b>
Anschaffungskosten			
Periodenbeginn	4.958	64	5.022
Zugänge	684	-	684
Abgänge	-	-	-
Anschaffungskosten			
Periodenende	5.642	64	5.706
Kumulierte Abschreibungen			
Periodenbeginn	-3.946	-	-3.946
Zugänge	-565	-	-565
Abgänge	-	-	-
Kumulierte Abschreibungen			
Periodenende	-4.511	-	-4.511
Restbuchwerte			
Periodenende	1.131	64	1.196

Entwicklung in T €			31.12.2019
	Software und Nutzungsrechte	Markenrechte	Summe
Anschaffungskosten Periodenbeginn	4.253	64	4.317
Zugänge	705	-	705
Abgänge	-	-	-
Anschaffungskosten Periodenende	4.958	64	5.022
Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn	-3.480	-	-3.480
Zugänge	-466	-	-466
Abgänge	-	-	-
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	-3.946	-	-3.946
Restbuchwerte Periodenende	1.012	64	1.077

## 4. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen ausschließlich Anteile an der BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin („BERLETAS“) von 48,48 Prozent. Die Mehrheit der Anteile und der Stimmrechte (51,52 Prozent) hält die Stiftung Berliner Leben – Gemeinnützige Stiftung des bürgerlichen Rechts.

Im Geschäftsjahr ist eine Neueinstufung als Gemeinschaftsunternehmen vorgenommen worden (Vorjahr: Einstufung als assoziiertes Unternehmen) aufgrund einer geänderten Einschätzung der Relevanz der Einflussnahme der Gewobag auf die Finanz- und Geschäftspolitik der BERLETAS, die sich überwiegend auf das Halten ihrer Beteiligungen beschränkt. Die Bewertung der Anteile erfolgte unverändert und kontinuierlich unter Anwendung der Equity-Methode.

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

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Beteiligungen an Gewobag WB und PB	308.548	285.986
Beteiligung Eckwerk Entwicklungs GmbH, Berlin	0	0
Guthaben bei Kreditinstituten	2.815	206
<b>Summe Aktiva</b>	<b>311.363</b>	<b>286.192</b>
Kapitaleinlage Stiftung Berliner Leben	52	106
Kapitaleinlage Gewobag	48	71
Sondereinlage Gewobag	9.252	9.252
Sonstiges Ergebnis	299.370	276.573
<b>Eigenkapital</b>	<b>308.722</b>	<b>286.002</b>
Rückstellungen	3	3
Verbindlichkeiten Gewobag	1.280	185
Verbindlichkeiten Stiftung Berliner Leben	1.358	2
<b>Summe Passiva</b>	<b>311.363</b>	<b>286.192</b>

Der Beteiligungsbuchwert in der Konzernbilanz der Gewobag entspricht ihrer Sondereinlage zuzüglich 48,48 Prozent des übrigen Eigenkapitals der BERLETAS.

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 zwei 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 dargestellt.

Die Verbindlichkeiten bestehen gegenüber den Gesellschaftern und resultieren aus der Verteilung des Jahresergebnisses 2020.

Die BERLETAS ist weiterhin an der Eckwerk Entwicklungs GmbH, Berlin („EEG“) beteiligt. Aufgrund aktueller Rechtsstreitigkeiten bezüglich der Beteiligung an der EEG und der Unsicherheiten in Bezug auf den Bestand eines Erbbaurechts zu Gunsten der EEG, als deren einzig relevanten Vermögensgegenstand, wurde der Beteiligungsbuchwert an der EEG bereits zum 31. Dezember 2017 auf 1 € abgeschrieben.

## 5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Anteile an der Planungsgemeinschaft "Das-Neue-Gartenfeld" GmbH & Co. KG	2.057	317
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	18.473	14.424
Übrige	43	95
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	20.573	14.836

Der Anstieg der sonstigen finanziellen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf weiterer Anteile an bestandshaltenden Immobilienfonds.

Die Buchwerte der sonstigen finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

## 6. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Ausleihungen an nicht beherrschende Anteilseigner	2.248	2.177
Sonstige Ausleihungen	4.540	2.680
Bausparguthaben	0	14.517
Forderungen aus Vermietung	4.654	3.536
Instandhaltungsrücklagen in WEG	3.720	2.979
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	753	954
Forderungen aus der Betreuungstätigkeit	94	119
Forderungen gegen das Land Berlin	0	47.110
Übrige Forderungen	8.510	10.172
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>24.519</b>	<b>84.245</b>
<b>Langfristig</b>	<b>10.243</b>	<b>22.880</b>
<b>Kurzfristig</b>	<b>14.276</b>	<b>61.365</b>

Das Bausparguthaben (Vorjahr: 14.517 T €) ist im Geschäftsjahr vollständig ausgezahlt worden.

Die im Vorjahr angesetzte Forderung gegen den alleinigen Aktionär Land Berlin aus dem Betrauungsakt ist vollständig beglichen worden. Inklusiv der im Geschäftsjahr gewährten Zuschüsse wurden damit insgesamt 53.850 T € verwendet, um vier Wohnblöcke in der Karl-Marx-Allee zu erwerben.

Die sonstigen Ausleihungen bestehen im Wesentlichen an die Stiftung Berliner Leben.

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

Bei den Forderungen aus Vermietung wurden Wertberichtigungen auf Portfoliobasis für erwartete Forderungsausfälle in der Zukunft gebildet. Im Übrigen wurde kein wesentlicher Wertberichtigungsbedarf ermittelt.

Zum 31. Dezember 2020 waren Forderungen aus Vermietung von 1.826 T € (Vorjahr: 2.681 T €), Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken von 27 T € (Vorjahr: 28 T €), Forderungen aus Betreuungstätigkeit von 156 T € (Vorjahr: 156 T €) und Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen von 68 T € (Vorjahr: 278 T €) wertberichtigt.

Der Anstieg bei der Auflösung von Wertberichtigungen beinhaltet einen Sondereffekt aus der Integration des im Vorjahr von der ADO Properties S.A. erworbenen Portfolios.

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

Angaben in T €	2020	2019
<b>Stand der Wertberichtigungen am 01.01.</b>	<b>-3.142</b>	<b>-914</b>
Zuführung	-779	-2.517
Verbrauch	55	207
Auflösung	1.791	81
<b>Stand der Wertberichtigungen am 31.12.</b>	<b>-2.075</b>	<b>-3.143</b>

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
bis zu 1 Jahr	14.278	61.365
1 bis 5 Jahre	2.845	2.843
über 5 Jahre	7.395	20.036
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>24.519</b>	<b>84.245</b>

## 7. Vorräte

Als Vorräte werden im Wesentlichen Heizölbestände ausgewiesen.

## 8. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel von 174.772 T € (Vorjahr: 242.458 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.

## 9. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Das bisher innerhalb der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte ausgewiesene unbebaute Grundstück in Brandenburg wurde in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliedert. Es besteht ein notarieller Kaufvertrag aus dem Jahr 2017. Der Eigentumsübergang steht unter anderem unter der aufschiebenden Bedingung, dass ein Aufstellungs- und Satzungsbeschluss im Bauplanverfahren vorliegt. Da das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans noch nicht eröffnet wurde, wird nicht mehr mit einem Eigentumsübergang in 2021 gerechnet.

## 10. 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 2020 84,5 Mio. € (Vorjahr: 84,5 Mio. €), ist voll eingezahlt und im Handelsregister eingetragen. Die Gewobag hält zwei vinkulierte Namensaktien der eigenen Gesellschaft im Gesamtnennwert von 2,8 Mio. € (Vorjahr: 2,8 Mio. €). Das Land Berlin hält die übrigen fünf vinkulierten Namensaktien im Gesamtwert von 81,7 Mio. € (Vorjahr: 81,7 Mio. €).



## **Kapitalrücklage**

Im Berichtsjahr verringerte sich die Kapitalrücklage auf 36,1 Mio. € (Vorjahr: 42,6 Mio. €). Die Veränderung resultiert aus dem Zugang von 8,3 Mio. € aus einer Kapitalbereitstellung des Landes Berlin für Maßnahmen im Rahmen der fünften Zuführung zum Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds des Landes Berlin sowie der Übertragung von vier landeseigenen Grundstücken. Die Übertragung dieser Grundstücke erfolgte auf dem Wege gesellschaftlicher Einbringungen ohne Gegenleistung. Bei der Bewertung der Grundstücke wurden die aktuell ermittelten Verkehrswerte berücksichtigt, vermindert um Belastungen durch die Verpflichtung zur vergünstigten Vermietung sowie um mögliche Altlastenbelastungen der Grundstücke.

Weiterhin resultiert die Veränderung aus einer Entnahme von -4,5 Mio. € aus dem für diese Objekte bereitgestellten Kapital des Landes Berlin, die erfolgsneutral innerhalb der Gewinnrücklagen erfasst wurde. Die Entnahme erfolgte zum Ausgleich von Abwertungseffekten aus der Fair-Value-Bewertung von sechs Immobilien, bei denen das gesetzliche Vorkaufsrecht ausgeübt wurde.

Die verbleibende Verminderung von 10,2 Mio. € betrifft eine Korrektur der Einbringungswerte von zwei Grundstücken, die im Geschäftsjahr 2019 vom Land Berlin eingebracht wurden (siehe Abschnitt D.).

## **Sonstiges Ergebnis und Gewinnrücklagen**

Das sonstige Ergebnis betrifft die versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste aus den Pensionsverpflichtungen, die Marktwertveränderungen der derivativen Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung, die jeweils darauf entfallenden latenten Steuern sowie den Anteil der Gewobag am sonstigen Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen.

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 42,2 Mio. € und ist nach Maßgabe des § 150 Abs. 2 AktG in Verbindung mit den Satzungsbestimmungen der Gewobag voll dotiert.

Das in den Gewinnrücklagen enthaltene kumulierte Periodenergebnis umfasst neben dem Konzernergebnis der Gewobag den Ergebnisvortrag. Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 6. Mai 2020 wurde der Bilanzverlust des Geschäftsjahres 2019 (63,2 Mio. €) auf neue Rechnung vorgetragen.

Aufgrund des Abschlusses von Ergebnisabführungsverträgen zwischen Gewobag PB und Gewobag WB sowie zwischen Gewobag WB und Gewobag wurden die zugunsten der nicht beherrschenden Anteile vereinbarten, noch nicht gezahlten Garantiedividenden für die Mindestlaufzeit bis 2024 (6.594 T €) aus den Gewinnrücklagen entnommen und in die Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden umgebucht.

## 11. Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile (Minderheitsanteile) von 315,2 Mio. € (Vorjahr: 292,6 Mio. €) werden in der Konzernbilanz innerhalb des Eigenkapitals gesondert ausgewiesen und beinhalten den Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile am konsolidierungspflichtigen Kapital sowie den ihnen zustehenden Anteil am Gewinn und Verlust. Bei den nicht beherrschenden Anteilen handelt es sich im Wesentlichen um Minderheitenanteile an der Gewobag WB (9,94 Prozent) und an der Gewobag PB (1,1 Prozent), deren Abschlussstruktur zum 31.12.2020 im Folgenden dargestellt ist:

Angaben in Mio. €	2020		2019	
	Gewobag WB	Gewobag PB	Gewobag WB	Gewobag PB
Anlageimmobilien	2.584	2.176	2.407	1.875
Anteile (98,9 %) an Gewobag PB	229	0	229	0
Konzernforderungen	0	30	0	86
Übrige Aktiva	20	8	3	1
Liquide Mittel	6	24	23	11
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.838</b>	<b>2.238</b>	<b>2.661</b>	<b>1.972</b>
Eigenkapital	1.844	1.326	1.791	1.148
Passive latente Steuern	447	534	314	424
Pensionsrückstellungen	21	1	22	0
Darlehensverbindlichkeiten	382	363	429	387
Konzernverbindlichkeiten	107	0	69	0
Derivate	9	5	7	4
Übrige Passiva	29	10	29	9
<b>Summe Passiva</b>	<b>2.838</b>	<b>2.238</b>	<b>2.661</b>	<b>1.972</b>

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

## 12. Finanzverbindlichkeiten

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

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.115.504	2.201.979
Schuldscheindarlehen/Namensschuldverschreibungen	2.195.083	1.897.581
Verbindlichkeiten Europäische Investitionsbank (EIB)	351.911	238.030
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.439	19.129
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.680.936</b>	<b>4.356.719</b>
<b>Langfristig</b>	<b>4.066.975</b>	<b>3.663.545</b>
<b>Kurzfristig</b>	<b>613.961</b>	<b>693.174</b>

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 95 Prozent (Vorjahr: rund 95 Prozent) fest verzinslich beziehungsweise über Zinsswaps abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,70 Prozent (Vorjahr: 1,78 Prozent).

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Fälligkeitsstruktur auf:

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
bis zu 1 Jahr	613.961	693.174
1 bis 5 Jahre	509.332	802.980
über 5 Jahre	3.557.643	2.860.565
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.680.936</b>	<b>4.356.719</b>

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

Die zukünftigen Prolongationsvolumina (Restschuldbeträge am Ende der Zinsbindungsfrist) für die Verbindlichkeiten, bei denen Zinsbindungsfristen (bis maximal 2040) vereinbart sind, stellen sich wie folgt dar:

Angaben in T €	2021	2022	2023	2024	2025	>2026
<b>2020</b>	<b>532.807</b>	<b>60.744</b>	<b>68.130</b>	<b>62.972</b>	<b>90.604</b>	<b>1.969.608</b>
	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>&gt;2025</b>
2019	604.977	73.181	384.497	68.130	62.227	1.436.029

Die Verbindlichkeiten sind in Höhe von 1.837,3 Mio. € (Vorjahr: 1.910,0 Mio. €) grundpfandrechtlich gesichert. Die Schuldscheindarlehen/Namensschuldverschreibungen sowie die Darlehen bei der Europäischen Investitionsbank (EIB) sind unbesichert.

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

in T €					2021
	Nominal- verpflichtung 31.12.2020	Zins & Verwaltungs- kostenbeitrag	Laufende Tilgung	Rück- zahlung	Summe
Festverzinsliche Darlehen	2.075.409	29.910	67.409	303.965	401.283
Variable Darlehen (inkl. variabel verzinsten SSD)	336.334	5.738	2.088	115.628	123.454
Aufwendungs-darlehen	166.572	488	503	214	1.205
Schuldschein-darlehen (fest verzinslich)	2.098.667	37.648	1.667	14.000	53.315
Übrige	3.955	0	153	0	153
<b>Summe</b>	<b>4.680.936</b>	<b>73.784</b>	<b>71.820</b>	<b>433.807</b>	<b>579.410</b>

2022-2024								>2024
Zins & Verwaltungs- kostenbeitrag	laufende Tilgung	Rück- zahlung	Summe	Zins & Verwaltungs- kostenbeitrag	laufende Tilgung	Rück- zahlung	Summe	Summe der Zahlungen
73.164	166.882	122.717	362.763	85.973	252.663	1.151.482	1.490.118	2.254.165
16.864	9.118	39.500	65.481	23.800	37.085	132.916	193.801	382.736
2.521	2.291	129	4.941	27.035	14.842	148.592	190.469	196.615
112.277	5.000	69.000	186.277	212.053	10.000	1.999.000	2.221.053	2.460.644
0	460	0	460	0	920	2.421	3.341	3.955
<b>204.825</b>	<b>183.751</b>	<b>231.346</b>	<b>619.922</b>	<b>348.861</b>	<b>315.511</b>	<b>3.434.411</b>	<b>4.098.782</b>	<b>5.298.115</b>

Die Zeitpunkte der Rückzahlungen werden nach der Darlehenslaufzeit bestimmt, die länger sein kann als die Zinsbindungsfrist. Die dem Geschäftsjahr 2021 zugeordneten Rückzahlungen beinhalten auch Darlehen ohne bestimmte Laufzeit und Zwischenfinanzierungen. Die Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge sind zur Komplexitätsreduktion bis maximal 2030 ermittelt, auch auf Grundlage des gemäß § 489 BGB nach 10 Jahren bestehendem Sonderkündigungsrechts.

### Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen

Für ein in 2019 emittiertes Schuldscheindarlehen mit einem Emissionsvolumen von insgesamt 650 Mio. € erfolgte die Auszahlung der zweiten Tranche von 327,5 Mio. € am 20. Januar 2020. Die Verzinsung dieses Schuldscheindarlehen erfolgt überwiegend zu fest vereinbarten Zinssätzen. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt rund 23 Jahre.

Alle im Geschäftsjahr 2019 und 2020 emittierten Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen sind endfällig zu tilgen. Diese Endfälligkeit trägt zur gewollten Absenkung des Durchschnittstilgungssatzes des Konzerns bei.

Das im Jahr 2019 begebene bisher größte Schuldscheindarlehen von insgesamt 700 Mio. € (SSD 10) wurde planmäßig anteilig getilgt, sodass sich das Nominal auf 672 Mio. € reduziert hat.

Das Nominal des im Jahr 2018 emittierten Schuldscheindarlehens (SSD 4) hat sich durch planmäßige Ratentilgung reduziert.

Die Namensschuldverschreibungen dienen sowohl der Ablösung bzw. Zusammenfassung kleinteiliger Darlehen und der Finanzierung von Ankäufen als auch der Finanzierung von

Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung sowie der Ablösung von Aufwendungsdarlehen. Da es sich bei den SSD/NSV um eine unbesicherte Struktur handelt, schonen sie zudem die Beleihungsreserven und ermöglichen eine projektübergreifende Unternehmensfinanzierung.

Im Zusammenhang mit dem zuletzt begebenen Schuldscheindarlehen Nr. 11 sind Transaktionskosten von insgesamt 1,6 Mio. € angefallen. Dieser Aufwand wird über die Laufzeit des Darlehens abgegrenzt und in den folgenden Jahren als Finanzaufwand erfasst.

In der Regel sehen die Schuldscheindarlehensverträge mindestens ein externes Rating der Gewobag im Investment Grade vor und enthalten eine Change-of-Control-Klausel, eine Cross-Acceleration-Klausel und eine Negativklausel (Gleichbehandlungserklärung).

Insgesamt hat die Gewobag zum 31. Dezember 2020 folgende Schuldscheindarlehen emittiert:

Schuldscheindarlehen/ Namensschuldverschreibung	Emission	durchschnittliche Laufzeit in Jahren	Nominal in T €	Durchschnittlicher Zinskupon in % p. a.	Buchwert in T €
SSD 1	2015	14,9	120.000	2,53	119.704
SSD 2	2016	18,6	147.000	1,62	146.810
SSD 2a	2017	29,4	62.000	2,32	61.906
SSD 3	2017	12	263.000	1,57	262.520
SSD 4	2018	30	46.667	2,2	46.420
SSD 5	2018	20	50.000	2,3	49.889
SSD 6	2018	20	70.000	2,25	69.504
SSD 7	2019	24	30.000	1,85	29.535
SSD 8	2019	20	50.000	1,853	49.885
SSD 9	2019	10	40.000	1,036	39.916
SSD 10	2019	21,8	672.000	1,663	670.495
SSD 11	2019	23,5	650.000	1,479	648.498
<b>Gesamt</b>			<b>2.200.667</b>		<b>2.195.083</b>

## 13. Leasingverhältnisse

Die Gewobag schließt Leasingverträge ab, die für die Durchführung der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erforderlich sind. Dazu gehören 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.

Die Gewobag hat in der Vergangenheit für die Abrechnung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten mit den MieterInnen Mietverträge über Messgeräte mit verschiedenen Versorgern abgeschlossen. Da diese Kosten im Rahmen des Wohnungsmietvertrags an den/die MieterIn weitergegeben werden, handelt es sich hierbei um Unterleasingverhältnisse (subleases), für die die Inanspruchnahme der Erleichterungsvorschrift für geringwertige Vermögenswerte nicht anwendbar ist. Für diese Klasse an Vermögenswerten wurde die Leasingverbindlichkeit auf Portfoliobasis ermittelt, die sich an den vertraglichen Restlaufzeiten der Gerätemietverträge bis zum Jahr 2021 orientieren.

Der Buchwert der Nutzungsrechte nach Klassen zugrundeliegender Vermögenwerte entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken (innerhalb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	32.859	20.047
<b>Nutzungsrechte an Sachanlagen</b>		
Gewerbemietverträge	74.300	68.751
Pachtverträge	14.507	15.271
Kfz-Leasing	80	38
Messgerätetechnik (subleases)	799	2.283
<b>Buchwert Nutzungsrechte</b>	<b>122.545</b>	<b>106.390</b>

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 sind zusätzliche Nutzungsrechte in der Klasse der Erbbaurechtsgrundstücke, der Gewerbemietverträge und des Kfz-Leasing bilanziell erfasst worden. Die folgende Tabelle zeigt die Auswirkungen der bilanzierten Leasingverhältnisse auf die Gewinn- und Verlustrechnung:

Angaben in T €	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2019	Zugänge 2020	Abschreibungen 2020	Fair-Value-Anpassung 2020	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2020	Zinsaufwendungen 2020
Erbbaurechte (IAS 40)	20.047	8.949	0	3.863	32.859	-451
Gewerbemietverträge	68.751	8.949	-3.400	0	74.300	-1.506
Pachtverträge	15.271	0	-764	0	14.507	-324
Kfz-Leasing	38	105	-63	0	80	-16
Messgerätetechnik (subleases)	2.283	0	-1.484	0	799	-11
<b>Summe</b>	<b>106.390</b>	<b>18.003</b>	<b>-5.710</b>	<b>3.863</b>	<b>122.545</b>	<b>-2.309</b>

Angaben in T €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2019	Zugänge 2019	Abschreibungen 2019	Fair-Value-Anpassung 2019	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2019	Zinsaufwendungen 2019
Erbbaurechte (IAS 40)	16.474	0	0	3.574	20.047	-355
Gewerbemietverträge	71.942	0	-3.191	0	68.751	-1.524
Pachtverträge	16.034	0	-764	0	15.271	-337
Kfz-Leasing	23	27	-12	0	38	0
Messgerätetechnik (subleases)	3.767	0	-1.484	0	2.283	-21
<b>Summe</b>	<b>108.239</b>	<b>27</b>	<b>-5.450</b>	<b>3.574</b>	<b>106.390</b>	<b>-2.238</b>

Im Geschäftsjahr 2020 sind Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und solche über geringwertige Vermögenswerte in Höhe von 413 T € (Vorjahr: 363 T €) angefallen.

Die Erträge aus Unterleasingverhältnissen, die innerhalb der Erlöse aus Betriebskosten enthalten sind, belaufen sich im Geschäftsjahr auf 1.378 T € (Vorjahr: 523 T €).

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

<b>31.12.2020</b>		<b>Fälligkeitsstruktur</b>		
<b>Angaben in T €</b>	<b>Buchwert</b>	<b>2021</b>	<b>2022 bis 2024</b>	<b>&gt; 2024</b>
Erbbaurechte (IAS 40)	24.619	533	1.660	22.426
Gewerbemietverträge	75.630	3.002	9.368	63.260
Pachtverträge	14.798	638	1.998	12.162
Kfz-Leasing	81	75	6	0
Messgerätetechnik (subleases)	805	805	0	0
<b>Verbindlichkeiten aus Leasing</b>	<b>115.933</b>	<b>5.053</b>	<b>13.032</b>	<b>97.848</b>

<b>31.12.2019</b>		<b>Fälligkeitsstruktur</b>		
<b>Angaben in T €</b>	<b>Buchwert</b>	<b>2020</b>	<b>2021 bis 2023</b>	<b>&gt; 2023</b>
Erbbaurechte (IAS 40)	16.159	322	1.007	14.830
Gewerbemietverträge	69.435	2.562	8.022	58.851
Pachtverträge	15.423	625	1.956	12.842
Kfz-Leasing	38	18	20	0
Messgerätetechnik (subleases)	2.291	1.486	805	0
<b>Verbindlichkeiten aus Leasing</b>	<b>103.345</b>	<b>5.012</b>	<b>11.811</b>	<b>86.523</b>

Die Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betragen im Berichtsjahr insgesamt 5.827 T € (Vorjahr: 5.285 T €).

## 14. Pensionsrückstellungen

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

Bei leistungsorientierten Versorgungsplänen (Defined Benefit Plans) besteht die Verpflichtung des Unternehmens darin, die zugesagten Leistungen an aktive und ehemalige MitarbeiterInnen zu erfüllen. Dabei handelt es sich um Versorgungszusagen, die vollständig rückstellungsfinanziert sind. Die Pensionszusagen erstrecken sich auf Alters- und Invalidenpensionen (Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit im Sinne der gesetzlichen Rentenversicherung) sowie Witwen-, Witwer- und Waisenpensionen. Voraussetzung für die Zahlung einer Pension ist die Erfüllung einer Wartezeit von zehn pensionsfähigen Dienstjahren, für den Fall von Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit ist die Wartezeit nach fünf pensionsfähigen Dienstjahren erfüllt. Die Höhe der einzelnen Pensionen ist abhängig von der Höhe des Entgelts und der Anzahl der pensionsfähigen Dienstjahre der PensionsempfängerInnen.

Die Höhe der Pensionsverpflichtungen (Anwartschaftsbarwert der Versorgungszusagen) wurde nach versicherungsmathematischen Methoden durch externe Gutachter unter Verwendung folgender Annahmen berechnet:

Angaben in %	31.12.2020	31.12.2019
Abzinsungsfaktor	0,81	0,84
Gehaltsdynamik	2	2
Rententrend	1,50/2,00	1,50/2,00
Inflation	1,50/2,00	1,50/2,00
Sterbetafeln	RT Heubeck 2018 G	RT Heubeck 2018 G

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum 31. Dezember 2020 mit 0,81 Prozent (Vorjahr: 0,84 Prozent) diskontiert. Als biometrische Grundlagen für die Bewertung wurden wie im Vorjahr die Richttafeln von Prof. Dr. Heubeck RT 2018 G verwendet. Die Gehaltsdynamik berücksichtigt die verschiedenen Ursachen für Gehaltsanhebungen, wie z. B. Tarifierhöhungen und Beförderungen. Auf Basis unterschiedlicher vertraglicher Grundlagen erfolgt die Rentenanpassung mit 1,5 Prozent bzw. 2,0 Prozent. Fluktuationswahrscheinlichkeiten, Sterblichkeitsraten und Invalidisierung wurden anhand statistischer Grundlagen berechnet.

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

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
<b>Barwert der Verpflichtung zum Periodenbeginn</b>	<b>27.984</b>	<b>26.245</b>
Gezahlte Versorgungsleistung	-1.773	-1.820
Dienstzeitaufwand	23	20
Zinsaufwand	228	443
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+) aus:		
Änderungen der demografischen Annahmen	0	0
Änderungen der finanziellen Annahmen	-20	3.096
<b>Barwert der Verpflichtung zum Periodenende</b>	<b>26.442</b>	<b>27.984</b>

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im Geschäftsjahr beruhen ausschließlich auf Veränderungen finanzieller Annahmen.

Die Pensionsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Dienstzeitaufwand	23	20
Zinsaufwand	228	443



Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Pensionsaufwand, ergebniswirksam zu erfassen	251	463

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

Die wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen zur Ermittlung der Pensionsverpflichtungen sind der Abzinsungsfaktor sowie die erwartete Rentenanpassung zum Jahresende. Die nachstehenden Sensitivitätsanalysen in Form von Szenarioanalysen zeigen, wie die leistungsorientierten Verpflichtungen durch mögliche Änderungen der entsprechenden Annahmen beeinflusst worden wären:

Barwert der erdienten Verpflichtungen	31.12.2020		31.12.2019	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Effekt in T €				
Abzinsungssatz (Veränderung 100 Basispunkte)	-2.439	2.893	-2.644	3.147
Erwartete Rentenanpassung (Veränderung 50 Basispunkte)	1.283	-1.193	1.389	-1.290

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.

Für das Jahr 2021 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 1,8 Mio. €. Die Gewobag geht davon aus, dass die Zahlungen auf absehbare Zeit konstant bleiben und künftiger Dienstzeitaufwand nur noch in geringfügigem Maße anfallen wird, da nur noch wenige aktive MitarbeiterInnen mit Pensionsanspruch verbleiben. Neue Pensionszusagen werden seit vielen Jahren nicht mehr gewährt.

Weiterhin sind Gesellschaften des Gewobag-Konzerns Mitglieder der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). 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 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 eine Berechnung nicht möglich ist. Bei einem Austritt der Gewobag aus der VBL könnten Zahlungsansprüche seitens der VBL erwachsen. Nach derzeitiger Einschätzung tritt eine solche Verpflichtung nicht ein.

Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind im Geschäftsjahr insgesamt Aufwendungen von 2,2 Mio. € (Vorjahr: 1,2 Mio. €) angefallen.

## 15. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Haftungsrisiken aus Zusagen für Altersversorgung über die BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V.	4.433	8.347
Prozesskosten	1.867	1.251
Erschließungskosten	523	523
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>6.823</b>	<b>10.121</b>
<b>Langfristig</b>	<b>4.956</b>	<b>8.870</b>
<b>Kurzfristig</b>	<b>1.867</b>	<b>1.251</b>

Aufgrund einer bestehenden Unterdeckung aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber MitarbeiterInnen, wurde eine entsprechende Rückstellung gebildet. Die Verwaltung des Deckungsvermögens zur Auszahlung dieser Leistungszusagen erfolgt durch einen Versorgungsträger. Im Geschäftsjahr erfolgte ein Wechsel des Versorgungsträgers zur BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V. (BuBI), von den ehemaligen Versorgungsträgern Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung e. V. (ufba) sowie dem Unterstützungsverein deutscher Immobilienwirtschaft e. V. (ubbw). Bestehende und neu erworbene Altersversorgungsansprüche wurden durch den neuen Versorgungsträger, ebenso wie das vorhandene Deckungsvermögen, vollständig übernommen.

Zur Ermittlung der Rückstellung wurde ein versicherungsmathematisches Gutachten durch einen externen Gutachter beauftragt. Die Bewertung erfolgte nach der Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) und berücksichtigt alle künftigen Vorsorgeleistungen, die zum Bilanzstichtag bestehen. Die barwertig abgezinsten einzelvertraglich bestehenden Versorgungsverpflichtungen wurden dem aktuellen Zeitwert des Deckungsvermögens gegenübergestellt. Der das Deckungsvermögen übersteigende Fehlbetrag repräsentiert die Unterdeckung.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Grundstücksareals in Groß Glienicke bestehen als Fälligkeitsvoraussetzungen für den Kaufpreis Erschließungsverpflichtungen, für die noch Rückstellungen von 0,5 Mio. € bestehen.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Angaben in T €	01.01.2020	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Verzinsung	31.12.2020
Haftungsrisiken aus Zusagen für Altersversorgung über die ufba	8.347	0	-3.914	0	0	4.433
Prozesskosten	1.251	0	-2	618	0	1.868
Erschließungskosten	523	0	0	0	0	523
	<b>10.121</b>	<b>0</b>	<b>-3.916</b>	<b>618</b>	<b>0</b>	<b>6.823</b>

Angaben in T €	01.01.2019	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Verzinsung	31.12.2019
Haftungsrisiken aus Zusagen für Altersversorgung über die ufba	4.857	0	0	3.490	0	8.347
Prozesskosten	495	0	0	756	0	1.251
Erschließungskosten	523	0	0	0	0	523
	<b>5.875</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.247</b>	<b>0</b>	<b>10.121</b>

## 16. Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen ausschließlich Zinsswaps in Euro zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen. Am Bilanzstichtag betrug das aus den Zinsswaps resultierende nominelle Sicherungsvolumen 119,8 Mio. € (Vorjahr: 120,0 Mio. €). Die Laufzeit der Derivate endet im Einklang mit den zugrundeliegenden Kreditgeschäften zwischen 2031 und 2039.

Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps haben sich wie folgt entwickelt:

Art	Laufzeit bis	Nominalwert in T €	beizulegender Zeitwert in T €			
			31.12.2020		31.12.2019	
			Positiv	Negativ	Positiv	Negativ
Zinsswap	Juni 2031	45.000	-	-11.846	-	-10.825
Zinsswap	August 2037	39.000	-	-10.549	-	-9.156
Zinsswap	Juni 2038	13.814	-	-4.777	-	-4.038
Zinsswap	März 2039	22.000	-	-8.892	-	-7.373
		119.814	0	-36.064	0	-31.393

Bei den abgeschlossenen Sicherungsgeschäften handelt es sich um praktisch zu 100 Prozent effektive Cashflow-Hedges, da sich die Zahlungsströme aus den Sicherungsgeschäften genau mit den Zahlungsströmen aus den Grundgeschäften ausgleichen. Erträge und Aufwendungen werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Eine Erhöhung beziehungsweise Minderung der Zinssätze von 50 Basispunkten zum Abschlussstichtag hätte die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps verändert und zu den folgenden Ergebnissen geführt:

Fair Value in T €	31.12.2020			31.12.2019		
	Buchwert	+50 bp	-50 bp	Buchwert	+50 bp	-50 bp
Zinsswaps	-36.064	-28.751	-43.892	-31.393	-23.832	-39.513

Die Zahlungsabflüsse aus den Zinsswaps werden weit überwiegend nach mehr als einem Jahr erfolgen. Der kurzfristige Anteil beträgt ca. 3 Mio. €.

## 17. Verbindlichkeiten und sonstige Schulden

Die Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Abgegrenzte Schulden	23.540	21.529
Passive Rechnungsabgrenzung <sup>1</sup>	10.103	60.823
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.547	13.118
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.450	12.350
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	7.097	7.486
Garantiedividenden an nicht beherrschende Anteile	6.594	0
Sonstige Schulden <sup>1</sup>	31.407	115.331
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	184	184
<b>Verbindlichkeiten und sonstige Schulden<sup>1</sup></b>	<b>106.922</b>	<b>230.820</b>
<b>Langfristig</b>	<b>18.158</b>	<b>59.044</b>
<b>Kurzfristig</b>	<b>88.763</b>	<b>171.777</b>

1) Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.42 f. (siehe Kapitel A.5 „Anpassungen im Konzernabschluss“)

Bei den abgegrenzten Schulden steht die Verbindlichkeit dem Grunde nach fest, es bestehen lediglich unwesentliche Restunsicherheiten hinsichtlich Höhe und Zeitpunkt. Dies betrifft zu einem wesentlichen Teil ausstehende Rechnungen (Betriebskosten und Instandhaltung) von 10,9 Mio. €.

Im Jahr 2019 und 2020 wurden für den Erwerb von vier Wohnblöcken (C-Nord, C-Süd, D-Nord, F-Nord) in der Karl-Marx-Allee im Rahmen von zwei Betrauungsakten Zuschüsse von insgesamt 53,8 Mio. € vom Land Berlin gewährt, die im Vorjahr im passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen wurden und in 2020 mit den Anschaffungskosten der bezuschussten Objekte verrechnet wurden.

Der Rückgang der sonstigen Schulden resultiert überwiegend aus der Zahlung fällig gewordener Kaufpreiszahlungen, unter anderem für den Asset Deal „Karl-Marx-Allee“. Die sonstigen Schulden beinhalten per 31.12.2020 überwiegend noch nicht fällige Kaufpreiszahlungen bzw. Kaufpreiseinbehalte für Asset- und Share-Deals in Höhe von 25,4 Mio. €.

## 18. Steuerschulden

Die kurzfristigen Steuerschulden von 6,9 Mio. € betreffen Gewerbe- und Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag.

## 19. Latente Steuern

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

Angaben in T €	31.12.2020		31.12.2019	
	Aktivisch	Passivisch	Aktivisch	Passivisch
Immobilienvermögen	0	-1.586.195	0	-1.351.819
Sachanlagen	0	-27.063	0	-26.054
Übrige Vermögenswerte	45	0	75	0
Finanzverbindlichkeiten	0	-1.818	0	-1.723
Leasingverbindlichkeiten	34.983	0	31.184	0
Pensionsrückstellungen	3.167	0	3.556	0
Sonstige Rückstellungen	1.338	0	2.519	0
Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	10.882	0	9.473	0
Körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche Verlustvorträge sowie Zinsvorträge	225.488	0	313.937	0
<b>Angesetzte latente Steuern vor Saldierung</b>	<b>275.903</b>	<b>-1.615.076</b>	<b>360.745</b>	<b>-1.379.596</b>
<b>Saldierter Bilanzansatz</b>		<b>-1.339.172</b>		<b>-1.018.851</b>

Es wurden aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen bei Leasingverbindlichkeiten angesetzt, bei denen das korrespondierende Right-of-Use Asset in den Anwendungsbereich des IAS 40 (7.429 T €) bzw. in den Anwendungsbereich des IFRS 16 (27.554 T €) fällt. Die passiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen bei Right-of-Use Assets innerhalb des Bilanzpostens Immobilienvermögen betragen -9.915 T €.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag auf Werthaltigkeit überprüft. Nicht angesetzte steuerliche Verlustvorträge aufgrund steuerlicher Organschaft bestehen in Höhe von 459.241 T € für Körperschaftsteuer und in Höhe von 184.917 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 in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung) verrechnet.

Der Anstieg der passiven latenten Steuern für Immobilien im Geschäftsjahr 2020 resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und dem Wegfall nicht mehr ansetzbarer steuerlicher Verlustvorträge.

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

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionen sowie die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte werden ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst. Die Veränderung der daraus entstandenen ergebnisneutral erfassten latenten Steueransprüche betrug im Geschäftsjahr 1,4 Mio. € (Vorjahr: 3,7 Mio. €). Alle übrigen Veränderungen der latenten Steuern wurden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Es bestehen gemäß IAS 12.15(b) nicht berücksichtigte passive temporäre Differenzen von 761,3 Mio. € (Vorjahr: 694,9 Mio. €).

Weiterhin bestehen temporäre Differenzen bei Tochterunternehmen in Höhe von 124 Mio. € (Vorjahr: 110 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 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.

IFRIC 23 stellt die Anwendung von Ansatz und Bewertungsvorschriften des IAS 12, wenn Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung besteht, klar. Für den Ansatz und die Bewertung sind Schätzungen und Annahmen zu treffen, z. B. ob eine Einschätzung gesondert oder zusammen mit anderen Unsicherheiten vorgenommen wird, ein wahrscheinlicher oder erwarteter Wert für die Unsicherheit herangezogen wird und ob Änderungen im Vergleich zur Vorperiode eingetreten sind. Das Entdeckungsrisiko ist für die Bilanzierung unsicherer Bilanzpositionen unbeachtlich. Die Bilanzierung erfolgt unter der Annahme, dass die Steuerbehörden den fraglichen Sachverhalt untersuchen und ihnen alle relevanten Informationen vorliegen. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

## E Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2020	2019
Sollmieten	380.791	329.306
Betriebskosten	169.073	142.613
Zuschüsse	1.452	1.621
Sonstiges	1.098	1.113
<b>Summe</b>	<b>552.415</b>	<b>474.653</b>
Erlösschmälerungen	-19.259	-13.756
<b>Erlöse Vermietung und Betriebskosten</b>	<b>533.156</b>	<b>460.897</b>

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

## 2. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungsbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2020	2019
Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	81.499	71.016
Personalaufwand <sup>1</sup>	23.652	21.075
Aufwendungen für Betriebskosten	171.366	149.257
Sonstige Kosten	6.497	6.635
<b>Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungsbewirtschaftung<sup>1</sup></b>	<b>283.014</b>	<b>247.984</b>

1) Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.42 f. (siehe Kapitel A.5 „Korrekturen im Konzernabschluss“)

## 3. Ergebnis aus dem Verkauf

Den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien stehen Aufwendungen aus dem Verkauf, im Wesentlichen für eigenes Personal, Vertriebsprovisionen sowie sonstige Verkaufsnebenkosten und die relevanten Buchwertabgänge gegenüber.

Das höhere Verkaufsergebnis resultiert überwiegend aus dem Verkauf eines Grundstücks, das nicht zu Wohnzwecken bebaut werden darf.

## 4. Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen berücksichtigt im Wesentlichen Erlöse aus Verwaltungsleistungen für fremde Immobilien und aus der Einspeisung von Wärme sowie die Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen.

## 5. 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 KundInnen“ fallen. Die Erlöse aus den Betriebskosten umfassen die umlagefähigen Kosten an die MieterInnen und enthalten keine Marge. Darüber hinaus werden in unwesentlichem Umfang Umsatzerlöse aus sonstigen Leistungen realisiert.

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

## Geschäftsjahr 2020

Angaben in T €	Wohnungs- bewirtschaftung	Verkauf	Sonstiges	Summe
<b>Erlöse gemäß IFRS 16</b>				
Mieten und Pachten	364.083	-	-	364.083
Betriebskosten	24.044	-	-	24.044
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>388.127</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>388.127</b>
<b>Erlöse gemäß IAS 40</b>				
Verkauf von Immobilien	-	39.725	-	39.725
<b>Erlöse gemäß IFRS 15</b>				
Betriebskosten (zeitraumbezogen)	145.029	-	-	145.029
Sonstige Verträge mit KundInnen (zeitraumbezogen)	-	-	5.010	5.010
<b>Erlöse aus Verträgen mit KundInnen</b>	<b>145.029</b>	<b>0</b>	<b>5.010</b>	<b>150.039</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>533.156</b>	<b>39.725</b>	<b>5.010</b>	<b>577.892</b>

## Geschäftsjahr 2019

Angaben in T €	Wohnungs- bewirtschaftung	Verkauf	Sonstiges	Summe
<b>Erlöse gemäß IFRS 16</b>				
Mieten und Pachten	318.283	-	-	318.283
Betriebskosten	20.984	-	-	20.984
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>339.267</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>339.267</b>
<b>Erlöse gemäß IAS 40</b>				
Verkauf von Immobilien	-	176	-	176
<b>Erlöse gemäß IFRS 15</b>				
Betriebskosten (zeitraumbezogen)	121.629	-	-	121.629
Sonstige Verträge mit KundInnen (zeitraumbezogen)	-	-	4.815	4.815
<b>Erlöse aus Verträgen mit KundInnen</b>	<b>121.629</b>	<b>0</b>	<b>4.815</b>	<b>126.444</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>460.897</b>	<b>176</b>	<b>4.815</b>	<b>465.887</b>



## 6. Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2020	2019
<b>Personalkosten</b>	<b>22.534</b>	<b>26.573</b>
Rechts- und Beratungskosten	8.731	9.447
Kosten der angemieteten Geschäftsräume	2.439	3.095
Porto, Telekommunikation & EDV	5.644	4.997
Werbekosten	1.717	2.929
Büro- und Reisekosten	1.050	990
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	824	495
Versicherungen	408	333
Sonstige	2.133	1.874
<b>Sachkosten</b>	<b>22.946</b>	<b>24.160</b>
<b>Verwaltungskosten</b>	<b>45.480</b>	<b>50.733</b>

Der Rückgang der allgemeinen Verwaltungskosten resultiert aus gesunkenen Rückstellungen für Haftungsrisiken aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen (siehe Abschnitt D.15 „Sonstige Rückstellungen“) sowie geringeren Werbekosten. Die Ausbaurkosten für die Konzernzentrale der Gewobag sind im Geschäftsjahr geringer ausgefallen, weshalb sich die sonstigen Kosten für angemietete Geschäftsräume im Jahresvergleich reduziert haben.

## 7. Sonstige Steuern

Der sonstige Steueraufwand resultiert überwiegend aus nicht aktivierungsfähigen Grunderwerbsteuern im Zusammenhang mit dem Erwerb von immobilienhaltenden Gesellschaften.

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

Die als Finanzinvestitionen 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 2020 saldiert zu einem positiven Ergebnis von 697,7 Mio. € (Vorjahr: 539,7 Mio. €).

## 9. Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2020	2019
Laufende Zinsen (einschließlich Zahlungen aus Zinsswaps)	83.250	63.246
Ausgleichszahlungen/Garantiedividende an nicht beherrschende Anteilseigner	3.200	0
Zinsaufwand Leasing	2.309	2.238
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Rückstellungen	282	467
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>89.041</b>	<b>65.950</b>

## 10. Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen

Der Anstieg des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen von 5,8 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €) resultiert überwiegend aus der Liquidation von Fondsbeteiligungen, deren Immobilien zuvor von der Gewobag angekauft wurden. Darüber hinaus wurden höhere Zinserträge aus ausgegebenen Darlehen im Geschäftsjahr erzielt.

## 11. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2020	2019
Latente Steuern	321.725	175.966
Laufende Ertragsteuern	1.322	3.618
Aperiodische Ertragsteuern	-741	-92
<b>Ertragsteuern</b>	<b>322.306</b>	<b>179.492</b>

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2020 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer 30,175 Prozent (Vorjahr: 30,175 Prozent).

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

Angaben in Mio. €	2020	2019
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>817</b>	<b>576</b>
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz 30,175 %)	247	174
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und Zinsvorträge	80	0
Periodenfremde Ertragsteuern	-1	0
Sonstige Effekte	-4	5
<b>Effektiver Steueraufwand</b>	<b>322</b>	<b>179</b>
<b>Effektiver Steuersatz</b>	<b>39,4 %</b>	<b>31,2 %</b>

Der effektive Steueraufwand lag in 2020 aufgrund des Wegfalls der Berücksichtigung steuerlicher Verlustvorträge von zwei Tochtergesellschaften über dem erwarteten Steueraufwand. Hintergrund ist die Einbeziehung dieser Tochtergesellschaften in den ertragsteuerlichen Organkreis der Gewobag ab 2020.

## F Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 werden die Cashflows aus gezahlten und erhaltenen Zinsen dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zugeordnet.

Die flüssigen Mittel des Konzerns umfassen zum 31. Dezember 2020 174,8 Mio. € (Vorjahr: 242,5 Mio. €).

Im Berichtsjahr wurden vier Gesellschaften im Rahmen von Share-Deals erworben. Als Kaufpreis, welcher vollständig aus Zahlungsmitteln bestand, wurden insgesamt 134,3 Mio. € gezahlt. Der Bestand der übernommenen flüssigen Mittel zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung betrug in Summe 3,0 Mio. €. Als wesentlicher Vermögenswert wurden bei allen Gesellschaften Immobilien im Wert von insgesamt 130,2 Mio. € übernommen. Sofern bei den übernommenen Gesellschaften zuvor wesentliche Finanzverbindlichkeiten bzw. Verbindlichkeiten oder sonstige Schulden gegenüber Dritten bestanden, wurden diese im Rahmen des Ankaufs durch konzerninterne Darlehen abgelöst.

Angaben über die Änderungen der Finanzverbindlichkeiten gemäß IAS 7:

Angaben in Mio. €	Anfangs- bestand	Zahlungs- wirksame Änderungen	Änderungen des Konsolidierungs- kreises	Änderungen des Zeitwerts	Aufzinsungen und Zins- abgrenzungen	End- bestand
Finanzverbindlichkeiten	4.356,70	313	-	-	11,2	4.680,90
Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	31,4	-3,2	-	7,9	-	36,1
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	230,8	-130,5	-	-	-	100,3

## **G Sonstige Angaben**

### **1. Finanzrisikomanagement**

#### **Grundsätze des Risikomanagements**

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

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

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

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten Finanzinstrumente – mit Ausnahme der derivativen Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen, Schuldscheindarlehen 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.

#### **Derivative Finanzinstrumente**

Der Gewobag-Konzern verfügt über derivative Geschäfte in Form von Payer-Swaps, bei denen variable Zinskonditionen gegen fixe ausgetauscht werden, die auf Basis von vereinbarten Nominalbeträgen berechnet wurden. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist das Risikomanagement von Zinsrisiken, die sich aus der Investitions- und Bautätigkeit des Konzerns und seinen Finanzierungsquellen ergeben. Ein Handel mit den Zinsswaps erfolgt nicht.

Die Eckdaten der vereinbarten Zinsswaps sind in Abschnitt D.16 im Detail dargestellt. Die Restlaufzeiten liegen zwischen 11 und 19 Jahren. Die Zinszahlungen aus den Swaps betragen im Geschäftsjahr 2020 3,2 Mio. € (Vorjahr: 3,4 Mio. €). Nach der aktuellen Zinsstruktur würden Zahlungen in den kommenden Jahren in ähnlicher Höhe anfallen und sich mittelfristig verringern.

## **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.

Es besteht eine unverbindliche Bereitwilligkeitserklärung eines Kreditinstituts für eine unbesicherte „Bridgefinanzierung“ von bis zu 100 Mio. € für Ankäufe und zur Vorfinanzierung von Neubaumaßnahmen.

Mit der ING Bank ist am 9. Juni 2020 ein revolvingender – bisher nicht in Anspruch genommener – Kreditrahmenvertrag (Laufzeit bis 31.12.2021) über 200 Mio. € abgeschlossen worden, über den die Gewobag Darlehen mit einer Laufzeit von bis zu sechs Monaten abrufen kann.

Seit 2017 besteht die Möglichkeit, Geldhandel mit der Europäischen Investitionsbank zu betreiben. Die Gewobag kann sich damit kurzfristig für bis zu sechs Monate Geld zu äußerst günstigen Konditionen leihen. Ende 2020 betrug das Volumen bei dieser Finanzierungsform insgesamt 90 Mio. €.

Darüber hinaus wurde 2019 ein Commercial-Paper-Programm mit einem Emissionsvolumen von über 500 Mio. € aufgelegt. Dabei hat die Gewobag die Möglichkeit, einzelne Commercial Papers mit einer Laufzeit von unter einem Jahr zu emittieren. Zum Abschlussstichtag sind Commercial Papers in Höhe von 125 Mio. € ausstehend. Die genannten Maßnahmen tragen insgesamt dazu bei, die teureren Kreditlinien zu schonen.

## **Marktrisiko**

Aufgrund des branchenüblich hohen Fremdkapitalanteils steht der Gewobag-Konzern dem Marktrisiko gegenüber, dass sich der beizulegende Zeitwert oder die künftigen Zahlungsströme der Finanzinstrumente aufgrund von Schwankungen der Marktzinssätze verändern. Der Konzern ist daher gehalten, alle Maßnahmen, die der Minimierung der Zinsbelastungen dienen, zu prüfen und in adäquatem Umfang umzusetzen.

Aufgrund der derzeit niedrigen Zinsen auf den Finanz- und Geldmärkten entstehen für den Konzern vermehrt Handlungsoptionen, den künftigen Finanzmittelbedarf für geplante Investitionen durch entsprechende Zinsvereinbarungen abzusichern. Gleiches gilt auch für die Prolongation von auslaufenden Kreditverträgen. Aufmerksam wird zudem die zunehmende Staatsverschuldung im Euro-Raum beobachtet; hier bestehen für die Gesellschaft aufgrund der branchenüblich hohen Fremdfinanzierungsanteile Risiken durch zusätzliche Belastungen bei langfristig steigenden Kapitalmarktzinsen. Die Zinsbelastungen werden ferner durch den selektiven Einsatz derivativer Finanzinstrumente fixiert. Diese Geschäfte werden im Rahmen eines risikoorientierten Berichtswesens laufend beobachtet und berichtet.

## **Zinsbedingte Cashflow Risiken**

Veränderungen an den Zins- und Währungsmärkten wirken sich unmittelbar auf die variabel verzinsten Darlehen aus. Aktuell ist das Zinsniveau auch im variablen Bereich sehr niedrig. Dies trägt zur Reduzierung der Kapitalkosten bei. Die Darlehensverbindlichkeiten sind zu rund 95 Prozent fest verzinslich beziehungsweise über Zinssicherungsgeschäfte gesichert und zu rund 5 Prozent variabel verzinslich. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,70 Prozent. Dadurch wirken sich steigende Zinsen nur in geringem Maße auf das Kreditportfolio der Gewobag aus. Für den Zinsaufwand wird im Rahmen der Planung eine Steigerung unterstellt. Hintergrund ist eine vorsichtige Bewertung der künftigen Prolongations- sowie Neukonditionen, die sich an den historischen Langfristzinsen orientieren.

Bei den variabel verzinslichen Darlehen ohne Sicherungsbeziehung hätte eine Veränderung des Zinssatzes um +50 BP bzw. -50 BP zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg um 1.082 T € (Vorjahr: 876 T €) bzw. einer Verringerung des Zinsaufwands um -1.235 T € (Vorjahr: -832 T €) geführt.

## **Ausfall- und Kreditrisiko**

Unter dem Ausfall- beziehungsweise Kreditrisiko versteht man das Risiko eines Verlusts für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Risiken ergeben sich insbesondere für Forderungen gegen MieterInnen und werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert sowie durch Mietkautionen (Bestand am 31. Dezember 2020: 57,6 Mio. €) abgesichert. Im operativen Geschäft werden die damit verbundenen Ausfallrisiken anhand der Altersstruktur der Forderungen überwacht und durch Einzelwertberichtigungen und pauschalierte Einzelwertberichtigungen korrigiert. Zum Bilanzstichtag wurden demnach auf alle überfälligen 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.

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

## **Rating**

Aufgrund des branchenüblich hohen Fremdkapitalanteils und der daraus resultierenden Zinsbelastungen ist der Konzern bestrebt, alle Maßnahmen, die der Minimierung dieser Zinslast dienen, zu prüfen und in adäquatem Umfang umzusetzen.

Zusätzlich ist der Konzern bestrebt, seine Finanzierungsbasis laufend zu verbreitern. Zu diesem Zweck verfügt die Gewobag seit dem Jahr 2015 über langfristige Emittentenratings der beiden Ratingagenturen Moody's und Standard & Poor's (S&P). Zusätzlich wurde die Ratingagentur Fitch im Jahr 2020 mit einer Ratingbewertung beauftragt. Die Emittentenratings erleichtern den Zugang zu den Kapitalmärkten und stellen daher ein wichtiges Element der Finanzierungssicherheit der Gewobag dar.

Moody's stuft die Gewobag mit einem Rating von A2 (Ausblick stabil) und S&P mit A (Ausblick stabil) ein. Das Rating von Fitch wurde im Januar 2021 mit A (Ausblick stabil) veröffentlicht. Auf Basis der erteilten Ratings ist der Gewobag-Konzern in der Lage, auch unbesicherte Unternehmens- und Projektfinanzierungen zu sehr günstigen Konditionen aufzunehmen. Zur Struktur und Zusammensetzung der unbesicherten Finanzinstrumente wird auf das Kapitel E.12 „Finanzverbindlichkeiten – Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibung“ verwiesen.

## Kapitalsteuerung

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

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital	5.577.368	5.083.491
/ Bilanzsumme <sup>1</sup>	11.896.525	10.866.481
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>46,9 %</b>	<b>46,8 %</b>
Finanzverbindlichkeiten	4.680.936	4.356.719
Flüssige Mittel <sup>1</sup>	-174.772	-242.458
Bausparguthaben	0	-14.517
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.506.164</b>	<b>4.099.744</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	11.401.377	10.267.484
abzüglich des Fair Value für Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken	-32.859	-20.047
Zur Veräußerung vorgesehene Immobilien	0	5.600
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>11.368.518</b>	<b>10.253.036</b>
<b>Loan-to-Value Ratio</b>	<b>39,6 %</b>	<b>40,0 %</b>
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Zu- und Abschreibungen (EBITDA) <sup>2</sup>	211.756	163.294
/ Zinsaufwendungen <sup>3</sup>	80.714	63.246
<b>Interest Coverage Ratio</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>

1) Erfolgsneutrale Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.42 f. (siehe Kapitel A.5 „Korrekturen im Konzernabschluss“)

2) Vorjahresangabe: EBITDA ohne Grunderwerbsteuer für Erwerb von Einzelgesellschaften der ADO Properties S.A.

3) Bereinigt um Verwarentgelte (Strafzinsen auf Guthaben) und Vorfälligkeitsentschädigungen

## 2. Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden nur dann als Nettobetrag in der Bilanz ausgewiesen, wenn ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Verrechnung besteht und ein Ausgleich auf Nettobasis beabsichtigt ist.

In der Bilanz des Geschäftsjahres 2020 wurden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 167,7 Mio. € (Vorjahr: 157,0 Mio. €) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen von 174,8 Mio. € (Vorjahr: 164,5 Mio. €) verrechnet. Die sich ergebende Gesamtnettogröße von 7,1 Mio. € (Vorjahr: 7,5 Mio. €) ist als Verbindlichkeit aus nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

### 3. Zusatzangaben zu den Finanzinstrumenten

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

31.12.2020

Angaben in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	20,6	20,6	-	-	-	20,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	AC	23,9	23,9	-	0,7	-	24,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	AC	174,8	174,8	-	-	-	174,8
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>		<b>219,2</b>	<b>219,2</b>	<b>-</b>	<b>0,7</b>	<b>-</b>	<b>219,9</b>
Finanzverbind- lichkeiten	AC	4.680,90	5.227,80	-	-	-	4.680,90
Verbindlichkeiten aus Leasing	n.a.	-	-	-	-	115,9	115,9
Derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps)	n.a.	-	-	36,1	-	-	36,1
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	AC	94,4	94,4	-	12,5	-	106,9
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>		<b>4.775,30</b>	<b>5.322,10</b>	<b>36,1</b>	<b>12,5</b>	<b>115,9</b>	<b>4.939,90</b>

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)

FVTPL – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)



31.12.2019

Angaben in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	14,8	14,8	-	-	-	14,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	AC	82,3	82,3	-	2	-	84,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente <sup>1</sup>	AC	242,5	242,5	-	-	-	242,5
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>		<b>339,6</b>	<b>339,6</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>341,5</b>
Finanzverbind- lichkeiten	AC	4.356,70	4.571,70	-	-	-	4.356,70
Verbindlichkeiten aus Leasing	n.a.	-	-	-	-	103,3	103,3
Derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps)	n.a.	-	-	31,4	-	-	31,4
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden <sup>1</sup>	AC	168,8	168,2	-	62,1	-	230,8
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>		<b>4.525,50</b>	<b>4.739,80</b>	<b>31,4</b>	<b>62,1</b>	<b>103,3</b>	<b>4.722,30</b>

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)

FVTPL – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

1) Anpassung der Vorjahresangabe gemäß IAS 8.42 f. (siehe Kapitel A.5 „Korrekturen im Konzernabschluss“)

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

Für Forderungen und sonstige Vermögenswerte bildet die Gewobag Wertberichtigungen für erwartete Forderungsausfälle. Demnach und aufgrund der kurzen Restlaufzeit entsprechen die Buchwerte dieser Forderungen annähernd ihrem 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 aufgrund der Rechtsform der Beteiligungen (KG oder GbR) der Kategorie „FVTPL“ zugeordnet. Die Folgebewertung muss bei diesen finanziellen Vermögenswerten grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert erfolgen, jedoch ergeben sich nach derzeitiger Beurteilung keine wesentlichen Abweichungen zwischen den Anschaffungskosten und den anteiligen beizulegenden Zeitwerten.

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 für Zwecke der Bewertung oder der erläuternden Anhangangabe erfolgte grundsätzlich auf Basis der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie. Die Ermittlung der Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten mit Sicherungsbeziehung erfolgte auf Basis von anerkannten Bewertungsverfahren, unter Verwendung von beobachtbaren Marktparametern (Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie).

## H Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

### 1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die Beteiligungsunternehmen in der Rechtsform der GbR besteht eine unbeschränkte Haftung für deren Verpflichtungen. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaften wird keine Inanspruchnahme erwartet.

Es bestehen Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten von 287,5 T € für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke. Das Bausparguthaben der Gewobag WB in Höhe von 14,5 Mio. € ist im Geschäftsjahr ausgezahlt worden.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücksareals in Groß Glienicke bestehen als Fälligkeitsvoraussetzungen für den Kaufpreis Erschließungsverpflichtungen der Gewobag mit voraussichtlichen Kosten abgezinst von 523 T €.

Es bestehen für aktivierungsfähige Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 144,9 Mio. €. In Bezug auf finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen wird auf das Kapitel E.13 „Leasingverhältnisse“ verwiesen.

Für diverse Projektentwicklungen für die eigene Bestandserweiterung bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 1.512 Mio. €.

### 2. ArbeitnehmerInnen

Im Gewobag-Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 722 MitarbeiterInnen (Vorjahr: 691 MitarbeiterInnen) beschäftigt:

MitarbeiterInnen Gewobag-Konzern	31.12.2020	31.12.2019
<b>Gesamt am 31.12.</b>	<b>735</b>	<b>713</b>
davon Angestellte	665	635
davon Auszubildende/PraktikantInnen	31	34
davon ruhend (Elternzeit und EU-Rente)	12	15
<b>Personaldurchschnitt im Geschäftsjahr</b>	<b>722</b>	<b>691</b>

### 3. Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Im Berichtsjahr sind auf Konzernebene folgende Aufwendungen entstanden:

Angaben in T €	31.12.2020	31.12.2019
Abschlussprüfungsleistungen	231	263
Andere Bestätigungsleistungen	12	44
Steuerberatungsleistungen	0	6
Sonstige Leistungen	56	55
<b>Im Aufwand erfasstes Gesamthonorar</b>	<b>299</b>	<b>368</b>

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

Die wesentlichste Transaktion zwischen nahestehenden Unternehmen erfolgte zwischen den Tochterunternehmen Gewobag WB bzw. Gewobag PB und der BERLETAS als einziges Gemeinschaftsunternehmen. Hintergrund sind Ausgleichszahlungen von insgesamt 3,2 Mio. €, die aufgrund von neu abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen an die BERLETAS gezahlt wurden.

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

- a) Vermietungen an das Land Berlin bzw. an Berliner Bezirke. Die Jahresnettokaltmiete aller in diesem Zusammenhang bestehenden Mietverträge beträgt in Summe 6,7 Mio. €,
- b) der Einbringung von vier Grundstücken mit Nutzen-/Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2020 mit einem Einbringungswert von insgesamt 1,8 Mio. €,
- c) dem Erwerb von Grundstücken im Rahmen bezirklicher Vorkaufsrechte des Landes Berlin. Im Geschäftsjahr wurden in diesem Zusammenhang vier Grundstücke erworben für einen Kaufpreis von insgesamt 13,7 Mio. €. Im Zusammenhang mit derartigen Erwerben in 2020 und Vorjahren leistete das Land Berlin als Einlage in die Kapitalrücklage Zahlungen von 6,5 Mio. €,
- d) der Vereinbarung und Entgegennahme von Zuschüssen, teilweise in Form von Betrauungsakten. Letztere regeln Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI), die kraft eines öffentlichen Hoheitsakts auf die Gewobag übertragen wurden. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Zuschüsse in Höhe von 1,3 Mio. € an die Gewobag gezahlt. Darüber hinaus wurden im Rahmen von zwei Betrauungsakten im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 6,7 Mio. € an die Gewobag gewährt (Vorjahr: 47,1 Mio. €).

Die vertraglichen Beziehungen wurden teilweise bereits in den Vorjahren vereinbart.

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

Vorstandsmitglieder der Gewobag sind Frau Snezana Michaelis und Herr Markus Terboven.

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr folgende Bezüge und Nebenleistungen:

Angaben für 2020 in T €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	170	170
Sonderzahlungen für das Jahr 2020	70	70
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	34	34
Geldwerte Vorteile	8	9
<b>Bezüge</b>	<b>282</b>	<b>282</b>
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	5	5
<b>Gesamt</b>	<b>287</b>	<b>287</b>

Angaben für 2019 in T €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	170	170
Sonderzahlungen für das Jahr 2019	70	70
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	34	33
Geldwerte Vorteile	9	9
<b>Bezüge</b>	<b>283</b>	<b>282</b>
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	5	5
<b>Gesamt</b>	<b>288</b>	<b>287</b>

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern der Gewobag und ihrer Hinterbliebenen wurden Rückstellungen von 8 T € aufgelöst. Die laufenden Pensionen betragen im Geschäftsjahr 2020 369 T €. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstandsmitglieder der Gewobag und ihre Hinterbliebenen betragen zum 31. Dezember 2020 4.687 T €.

## 6. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind und waren:

Name	Beruf	Vergütung in €	
Anke Brummer-Kohler	Vorsitzende Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Wohnen, Baurecht a. D.	Feste Vergütung inkl. USt	9.635
Sebastian Scheel (bis 01.10.2020)	Stellvertretender Vorsitzender Staatssekretär für Wohnen bei der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Berlin	Feste Vergütung	5.175
Wenke Christoph (seit 01.10.2020)	Stellvertretende Vorsitzende Staatssekretärin für Wohnen bei der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Berlin	Feste Vergütung	1.478
Dorette König	Geschäftsführerin ADAC Berlin- Brandenburg e. V.	Feste Vergütung	6.480
Rolf-Dieter Schippers (bis 31.01.2021)	Referatsleiter Beteiligungsmanagement IB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Finanzen, Berlin	Feste Vergütung	4.900
Carla Dietrich	Verdi, ArbeitnehmerInnenvertreterin Gewerkschaftssekretärin ver.di Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft – Landesbezirk Berlin- Brandenburg	Feste Vergütung	4.900
Kerstin Mieth	Referatsleiterin im Ministerium für Soziales, Integration und Gleichstellung; Schwerin	Feste Vergütung inkl. USt	5.758
Jean Lukoschat	ArbeitnehmerInnenvertreter Angestellter/Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	4.900
Olaf Kleindienst	ArbeitnehmerInnenvertreter Kfm. Angestellter der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	4.900
Klemens Witte	Vertreter des Mieterrats Politologe und Wirtschaftswissenschaftler	Feste Vergütung	4.900

Außerdem nahm Frau Heike Strehlau als Gast des Mieterrats an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil und erhielt dafür eine Aufwandsentschädigung i.H.v. insgesamt 640,00 €.

Seit dem 1. Februar 2021 ist Herr Steffen Hontscha, Leiter des Referates für Standortförderung, Finanzierungshilfen und Bürgschaften der Berliner Senatsverwaltung für Finanzen, Mitglied des Aufsichtsrats.

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

## 7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten:

Im Geschäftsjahr 2020 wurden von der Gewobag folgende Immobilien erworben, deren Nutzen- und Lastenwechsel erst im Jahr 2021 erfolgen:

<b>Asset Deal</b>	<b>Tag der Beurkundung</b>	<b>Kaufpreis in €</b>
Reinickendorfer Str. 110	20. Mai 20	4.000.000,00
Franz-Künstler-Str. 2	27. Nov 20	21.500.000,00
Fröbelstr. 15	18. Dez 20	32.900.000,00
Otisstr. 50	23. Dez 20	15.000.000,00

Weiterhin erhält die Gewobag mit Zusage vom 11.02.2021 3,5 Mio. € als Zuzahlung in die Kapitalrücklage für den Erwerb der Liegenschaft Admiralstr. 1-2/Skalitzer Str. 6 als Kapitalbereitstellung für Maßnahmen im Rahmen der fünften Zuführung zum Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds des Landes Berlin. Weiterhin in Aussicht gestellt ist der Zuschuss zum zu entrichtenden Kaufpreis von bis zu 16,9 Mio. € für den Erwerb des Grundstücks Fröbelstraße und des damit verbundenen Neubauvorhabens.

## 8. Corporate Governance

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

Berlin, 12. April 2021

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



**Snezana Michaelis**  
Vorstand



**Markus Terboven**  
Vorstand

## Anlage 1 zum Konzernanhang

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

<b>Firma und Sitz</b>	<b>Anteil am Kapital in %</b>
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag</b>	
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin	100,0
Gerichtstr. 10-11 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG, Berlin	96,6
Gewobag RS GmbH & Co. KG, Berlin	94,9
Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin	94,7
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	90,1
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	89,4
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG, Berlin	89,2
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG, Berlin	79,9
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin*	40,0
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH, Berlin*	40,0
ZS/Gewobag Landsberger Allee GmbH, Berlin*	40,0
ZS/Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH, Berlin*	40,0
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Zossen*	40,0
Notos / Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH, Zossen*	40,0
BLB Projekt 12 S.à r.l., Luxemburg*	40,0
BLB Projekt 26 S.à r.l.; Luxemburg*	40,0
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin*	40,0
Treucon/Gewobag Projekt Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG, Berlin*	40,0
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG, Berlin*	40,0
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG, Bremen*	40,0
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	8,9

\* Vollkonsolidierung aufgrund bestehender Stimmrechte und durch Option gesicherter potenzieller Stimmrechte. Weiterhin übernimmt die Gewobag die Finanzierung dieser Gesellschaften.

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB</b>	
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR, Berlin	99,9
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG, Berlin	99,8
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG, Berlin	99,5
Grundstücksgesellschaft Ostseestraße GbR, Berlin	98,9
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR, Berlin	98,3
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG, Berlin	96,7
Pallaseum Wohnbauten KG, Berlin	91,4
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	90,0

Darüber hinaus besitzt die Gewobag nachfolgende mittelbare Beteiligungen sowie unmittelbare Beteiligungen. Bei der BERLETAS handelt es sich um ein Gemeinschaftsunternehmen nach IAS 28 (siehe Anhangangabe D.4). Die übrigen Beteiligungen werden in der Konzernbilanz unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. Die Beteiligungsbuchwerte entsprechen im Wesentlichen dem anteiligen Fair Value der Beteiligungsgesellschaften.

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



## Kleinstbeteiligungen an folgenden Immobilienfonds:

	Buchwert in T €	Beteiligung in %
UNUS Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Beusselstr. KG, Berlin <sup>1</sup>	1.701	100,0
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG, Berlin <sup>1</sup>	3.321	64,7
Plata Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Platanenallee 32 KG, Berlin <sup>1</sup>	1.112	58,3
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG, Berlin <sup>2</sup>	574	35,5
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Bauträger KG, Berlin <sup>2</sup>	1.486	22,8
Fasanenstr. 6 Wohnbau KG „FAKA“ Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin <sup>2</sup>	1.148	22,5
Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG, Berlin	555	13,6
BETA Anlage- Fonds 1 GbR, Berlin	153	10,7
Aquis Zweite Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Hansastr. OHG, Berlin	1.070	3,6
BETA Siebente Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Ritterlandweg KG, Berlin	120	2,8
NBW Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Dennewitzplatz KG, Berlin	21	1,2
Grundstücksgesellschaft Elsenstr. 26 b.R., Berlin	77	1,2
Metropole Berlin GmbH & Co. Wohnen in Charlottenburg KG, Berlin	34	1,1
ERGE Beuthstr. 22-24 GbR, Berlin	36	0,8
Grundstücksgesellschaft Berlin-Lichtenrade GbR i.L., Berlin	15	0,2

1) Auf die Einbeziehung im Wege der Vollkonsolidierung wird aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet, da sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist.

2) Auf die Einbeziehung als assoziiertes Unternehmen wurde wegen untergeordneter Bedeutung verzichtet.

### Mittelbare Beteiligung der Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin

AVW GmbH & Co. KG, Hamburg	11,76
----------------------------	-------

### Mittelbare Beteiligungen der Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin

GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	3,05
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	1,56

### Mittelbare Beteiligungen der Gewobag VB Vermögensverwaltungs- u. Betriebsgesellschaft mbH, Berlin

GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	2,3
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	0,3