

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020

## INHALT

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

## A Allgemeine Angaben

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

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

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte in entsprechender Anwendung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (zuletzt geändert am 17. Juli 2015).

## B Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der Gewobag werden neben der Muttergesellschaft alle Unternehmen (Tochterunternehmen) im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen, auf die die Gewobag unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann und sofern die Einbeziehung nicht nach § 296 HGB unterbleibt.

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

Das Geschäftsjahr aller voll konsolidierten Gesellschaften ist das Kalenderjahr.

Aufstellung des Anteilsbesitzes des Gewobag-Konzerns gemäß § 313 Abs. 2 HGB zum 31.12.2020:

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag</b>		
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	Berlin	100,0
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	Berlin	100,0
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	Berlin	100,0
TREUCONSULT Immobilien GmbH, Berlin	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	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 <sup>1)</sup>
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
ZS/Gewobag Landsberger Allee GmbH	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
ZS/Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	Zossen	40,0 <sup>1)</sup>
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	Zossen	40,0 <sup>1)</sup>
BLB Projekt 12 S.à r.l.	Luxemburg	40,0 <sup>1)</sup>
BLB Projekt 26 S.à r.l.	Luxemburg	40,0 <sup>1)</sup>
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
Treucon/Gewobag Projekt Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 <sup>1)</sup>
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG	Bremen	40,0 <sup>1)</sup>
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	8,9

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)
<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	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

Nachfolgende Gesellschaften sind in 2020 erstmals in den Konzernabschluss einbezogen worden:

Gesellschaft	Sitz	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG, Berlin	Berlin	31.03.2020
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH, Zossen	Zossen	30.06.2020
BLB Projekt 12 S.à r.l.	Luxemburg	31.12.2020
BLB Projekt 26 S.à r.l.	Luxemburg	31.12.2020

Neben den jeweils gehaltenen Grundstücken bestehen bei diesen Gesellschaften keine wesentlichen Vermögensgegenstände und Schulden und kein Geschäftsbetrieb. Die Auswirkungen der Erstkonsolidierung sind in einer separaten Spalte im Konzernanlagespiegel dargestellt.

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.

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

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung (%)
<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

Die BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin, hat im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss von 2.821 T € erzielt und weist danach ein Eigenkapital von 9.352 T € aus. Unbeschränkt haftende Gesellschafterin ist die in den Konzernabschluss einbezogene TREUCONSULT Immobilien GmbH, Berlin.

Weiterhin bestehen die folgenden Kleinstbeteiligungen, auf deren Einbeziehung nach § 296 Abs. 2 HGB oder § 311 Abs. 2 HGB wegen untergeordneter Bedeutung verzichtet wurde. Diese Anteile werden in der Konzernbilanz wie in den Einzelabschlüssen mit ihren Anschaffungskosten bzw. bei dauernder Wertminderung mit ihren niedrigeren beizulegenden Werten unter den Finanzanlagen ausgewiesen.

Gesellschaft	Sitz	Buchwert der Beteiligung	Beteiligung (%)
<b>Kleinstbeteiligung an folgenden Fonds:</b>			
UNUS Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Beusselstr. KG	Berlin	1.701	100,0 <sup>1)</sup>
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	Berlin	3.321	64,7 <sup>1)</sup>
Plata Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Platanenallee 32 KG	Berlin	1.112	58,3 <sup>1)</sup>
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG	Berlin	574	35,5 <sup>2)</sup>
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Bauträger KG	Berlin	1.486	22,8 <sup>2)</sup>
Fasanenstr. 6 Wohnbau KG „FAKA“ Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co.	Berlin	1.148	22,5 <sup>2)</sup>
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

<sup>1)</sup> Auf die Einbeziehung im Wege der Vollkonsolidierung wird gem. § 296 Absatz 2 HGB verzichtet, da sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist.

<sup>2)</sup> Auf die Einbeziehung als assoziiertes Unternehmen wurde nach § 311 Abs. 2 HGB wegen untergeordneter Bedeutung verzichtet.

Für die genannten Kleinstbeteiligungen wird auf die Angaben gemäß § 313 Absatz 2 Nummer 4 verzichtet, da sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind (§ 313 Absatz 3 Satz 4 HGB).

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung (%)
<b>Mittelbare Beteiligung der Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin</b>		
AVW GmbH & Co. KG	Hamburg	11,76
<b>Mittelbare Beteiligungen der Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin</b>		
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR	Berlin	3,05
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR	Berlin	1,56
<b>Mittelbare Beteiligungen der Gewobag VB Vermögensverwaltungs- u. Betriebsgesellschaft mbH, Berlin</b>		
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR	Berlin	2,3
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR	Berlin	0,3

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

## C Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

Bei der Konsolidierung von Zweckgesellschaften werden Ausleihungen an die jeweiligen MitgesellschafterInnen aufgrund der bestehenden Kaufoptionen mit konsolidiert. Leistungsbeziehungen der Zweckgesellschaften mit den jeweiligen MitgesellschafterInnen werden entsprechend deren wirtschaftlichem Gehalt als Bestandteil der Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gewobag-Konzerns berücksichtigt.

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

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

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

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

## D Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

**Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige und ggf. außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert. In die Herstellungskosten werden die Einzelkosten sowie die zurechenbaren Material- und Fertigungsgemeinkosten einbezogen, nicht jedoch Verwaltungsgemeinkosten und Zinsen für Fremdkapital.

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

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

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

**Geringwertige Vermögensgegenstände** werden in einem Sammelposten zusammengefasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben (in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG).

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten oder bei dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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

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

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert abzüglich Wertabschlägen für erkennbare Einzelrisiken bewertet. Dem allgemeinen Kreditrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

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

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste sowie ungewisse Verbindlichkeiten und werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** sind – auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck – nach der Projected-Unit-Credit-Methode (PUCM) ermittelt. Im Berichtsjahr wird der von der Deutschen Bundesbank vorgegebene durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 2,31 Prozent (im Vorjahr: durchschnittlicher Marktzins der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 2,72 Prozent) bei der Bewertung zugrunde gelegt, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanzergebnis berücksichtigt. Gehalts- und Rentenanpassungen sind mit 2,0 Prozent p. a. eingerechnet.

Bei mittelbaren Versorgungsverpflichtungen wurde vom Wahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 Satz 2 Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch kein Gebrauch gemacht.

Weiterhin ist die Gewobag Mitglied der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die VBL ist eine Anstalt öffentlichen Rechts, die für MitarbeiterInnen öffentlicher Körperschaften sowie bestimmter juristischer Personen des Privatrechts eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Aufgrund der bestehenden Satzung und Regelungen ist die VBL als leistungsorientierter Plan zu klassifizieren, der durch mehrere Träger finanziert wird. Jedoch werden die über die VBL gewährten Zusagen als beitragsorientierter Plan bilanziert, da eine Berechnung nicht möglich ist. Bei einem Austritt der Gewobag aus der VBL könnten Zahlungsansprüche seitens der VBL erwachsen. Derzeit geht die Gewobag davon aus, dass eine solche Verpflichtung nicht eintritt. Im Jahr 2020 setzt sich der Betrag zur VBL aus 6,45 Prozent allgemeiner Umlage und 2,24 Prozent Sanierungsbeitrag zusammen. Die Summe des VBL-pflichtigen Entgelts betrug bei der Gewobag im Jahr 2020 3.984 T €, vom Gesamtbeitrag von 347 T € waren 89 T € Sanierungsgeld.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** resultiert zum einen aus Zahlungen für die Einräumung von Erbbaurechten, die anteilig über die Laufzeit des jeweiligen Erbbaurechtes aufgelöst werden. Weiterhin enthält der Posten nicht rückzahlbare Zuschüsse als Bestandteil der Förderdarlehen mit Mietpreisbindung. Die Auflösung erfolgt über den Zeitraum der Mietpreisbindung. In 2019 und 2020 wurden darüber hinaus Zuschüsse des Landes Berlin für den Kauf von Wohnungen in der Karl-Marx-Allee gemäß Betrauungsakten vom 11. Juli 2019 und vom 20. Dezember 2019 eingestellt, deren Auflösung bei erwartungsgemäßer Entwicklung über die Laufzeit der Betrauungsakte vorgesehen ist.

Für die Absicherung der variablen Verzinsung von Darlehen wurden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) erworben. Aufgrund der bestehenden Halteabsicht und des engen Sicherungszusammenhangs werden die variabel verzinslichen Darlehen mit den Derivaten nach Prüfung des „Critical-Terms-Match“ (Kongruenz von Zinssatz, Volumen und Laufzeiten) als **Bewertungseinheit** nach der „Einfrierungsmethode“, wonach die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden, zusammengefasst. Ein- und Auszahlungen aus Zinsswaps werden saldiert in dem Posten der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, in dem die Zinsen für das Grundgeschäft – dessen Verzinsung gesichert wird – enthalten sind. Da sich alle bestehenden Zinsswaps auf Bankverbindlichkeiten beziehen, werden alle Zahlungen aus den Swaps im Zinsaufwand ausgewiesen.

Für die Ermittlung der **latenten Steuern** nach § 298 i.V.m. § 274 HGB wurden alle Tochterunternehmen einbezogen. Die ermittelten steuerlichen Latenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen und aus Bewertungsunterschieden bei den Rückstellungen. Für 2020 lag der Steuersatz zur Berechnung der latenten Steuern bei 30,175 Prozent bzw. bei Gesellschaften, die die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung in Anspruch nehmen bei 15,825 Prozent. Wenn sich für den jeweiligen steuerlichen Organkreis ein aktiver Saldo an latenten Steuern ergibt, wird dieser gemäß dem Wahlrecht nicht aktiviert.

Die **Gewinn- und Verlustrechnung** wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

### **I Konzernbilanz**

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagespiegel (Anlage 1 zum Anhang) zu entnehmen. Den Umbuchungen durch Änderung des Konsolidierungskreises stehen in gleicher Höhe Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises gegenüber. Kumulierte Abschreibungen der übernommenen Gesellschaften werden im Konzern fortgeführt, daher werden im Anlagespiegel Zugänge an Abschreibungen durch Änderungen des Konsolidierungskreises ausgewiesen.
2. Als unfertige Leistungen in Höhe von 167.667 T € werden noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten für das Geschäftsjahr ausgewiesen. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 174.764 T € gegenüber.
3. Die Angaben zu den Restlaufzeiten der **Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände** sind der Anlage 2 zum Anhang zu entnehmen.
4. Die Struktur und die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist dem Eigenkapitalpiegel zu entnehmen.

Das **gezeichnete Kapital** der Muttergesellschaft beträgt 84.458 T €. Die Gewobag verfügt über zwei vinkulierte Namensaktien der eigenen Gesellschaft im Gesamtnennwert von 2.793 T € (3,31 Prozent). Der Aktionär, Land Berlin, verfügt über fünf vinkulierte Namensaktien im Gesamtnennwert von 81.665 T € (96,69 Prozent).

Die **Kapitalrücklage** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6.554 T € vermindert und beträgt 36.098 T €. Zum einen resultiert die Veränderung aus dem Zugang von 8.257 T € aus der Kapitalbereitstellung des Landes Berlin für Maßnahmen im Rahmen der fünften Zuführung zum Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds des Landes Berlin und der Übertragung zweier Grundstücke. Die Übertragung 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 -4.577 T € aus dem für diese Objekte bereitgestellten Kapital des Landes Berlin zum Ausgleich von außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund dauernder Wertminderung von sechs Vorkaufsrechtsobjekten.

Die verbleibende Verminderung von 10.235 T € betrifft eine Korrektur der Einbringungswerte von zwei in 2019 vom Land Berlin eingebrachten Grundstücken.

Der Jahresüberschuss des Mutterunternehmens beträgt zum 31. Dezember 2020 50,5 Mio. €.

5. Aus der Abzinsung der **Rückstellungen für Pensionen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 3.336 T €. Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Auf Grund der Realisierungsdauer der Überführung der bestehenden Versorgungsverpflichtungen von den vorherigen Versorgungsträgern (ufba, ubbw) auf den eigens neu gegründeten Versorgungsträger BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V. wurden die bestehenden Verträge bei den alten Versorgungsträgern bereits zum 01.01.2020 beitragsfrei gestellt. Die entsprechend der Versorgungsverpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung notwendigen Arbeitgeberbeiträge bzw. die arbeitnehmerfinanzierten Beiträge wurden seit diesem Zeitpunkt beim verpflichteten Arbeitgeber jeweils angesammelt und als Verbindlichkeit gebucht.

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

T €	31.12.2020
Unterlassene Instandhaltung und ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	9.682
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	5.133
Verpflichtungen gegenüber Personal	3.447
Prozessrisiken	1.767
Wärmelieferung	1.210
Abrechnungsrisiken (Wärme)	1.200
Erschließungskosten Groß Glienicke	523
Restitution und Verwaltungsbetreuung	359
Sonstiges	2.089
<b>Gesamt:</b>	<b>25.410</b>

7. Die **Verbindlichkeiten** mit den Restlaufzeiten und der Art der Sicherung ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2 zum Anhang).

## II Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (525.380 T €) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (380.684 T €), Erlösschmälerungen (-19.259 T €), aus abgerechneten Umlagen (158.027 T €) und aus Zuschüssen (4.111 T €).
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge von 5.067 T €, davon aus der Auflösung von Rückstellungen (2.631 T €), enthalten. Weiterhin enthalten sind Zuschreibungen von 3.983 T € für drei Gebäude des Anlagevermögens, da die Gründe für einen durch außerplanmäßige Abschreibung abgebildeten niedrigeren Wertansatz entfallen sind.
3. Grundsteuern werden in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen, da sie zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören.
4. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen von 581 T € enthalten.

5. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen Ertragsteuerzahlungen für das Geschäftsjahr 2020 und Nachzahlungen von 1.211 T € für die Geschäftsjahre 2017 und 2018. Zusätzlich sind Steuererstattungen von 1.924 T € für die Geschäftsjahre 2017 bis 2019 enthalten.
6. Die sonstigen Steuern (769 T €) resultieren im Wesentlichen aus der Grunderwerbsteuer.

### III Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds in der Kapitalflussrechnung (174,2 Mio. €) entspricht den Flüssigen Mitteln in der Konzernbilanz (232,4 Mio. €) abzüglich der Mietkautionen (57,6 Mio. €) und Treuhandkonten (0,6 Mio. €).

### F Latente Steuern

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

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

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

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

Aus der Konsolidierung von drei Kapitalgesellschaften ergaben sich in 2020 erfolgsneutral gebildete passive latente Steuern i.S.d. § 306 HGB von 7,6 Mio. €.

Aus dem Verkauf von Grundstücken und der sich daraus ergebenden Steuerbelastung wurden passive latente Steuern von 4,6 Mio. € verbraucht. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind latente Steuern mit einem Ertrag von insgesamt 4,6 Mio. € (Vorjahr: Ertrag von 89,8 Mio. €) erfolgswirksam erfasst.

## **G Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

1. 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.
2. Es bestehen Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten von 287,5 T € für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke. Die Bausparguthaben der Gewobag WB in Höhe von 14,5 Mio. € wurden im Geschäftsjahr ausgezahlt.
3. 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 €.
4. Die Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten und den Bewertungseinheiten gem. § 314 Nr. 15 HGB erfolgen im Konzernlagebericht.
5. Es bestehen für aktivierungsfähige Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 144,9 Mio. € und finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen von 80,6 Mio. €.
6. Für diverse Projektentwicklungen bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 1.512 Mio. €.

## **H Sonstige Angaben**

### **1. Anzahl der ArbeitnehmerInnen**

Neben den Vorständen und der Geschäftsführung der Tochterunternehmen betrug die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten ArbeitnehmerInnen im Geschäftsjahr 663 (davon 651 kaufmännische und technische Angestellte und 11 gewerbliche ArbeitnehmerInnen und HauswartInnen).

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

Nachfolgende Tochtergesellschaften nehmen für das Geschäftsjahr 2019 die Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 und § 264b HGB in Anspruch, auf die Aufstellung eines Lageberichts, auf die Aufstellung eines Anhangs sowie auf die Offenlegung zu verzichten:

Gesellschaft	Sitz
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH	Berlin
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	Berlin
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	Berlin
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	Berlin
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	Berlin
TREUCONSULT Immobilien GmbH, Berlin	Berlin
Gewobag RS GmbH & Co. KG	Berlin
Gewobag KA GmbH & Co. KG	Berlin
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH	Berlin
ZS/Gewobag Landsberger Allee GmbH	Berlin
ZS/Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	Berlin
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	Zossen
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	Zossen
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin
Treucon/Gewobag Projekt Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	Berlin
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	Berlin
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG	Bremen

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat sich als oberstes Mutterunternehmen des Konzerns verpflichtet, für die bis zum 31. Dezember 2020 eingegangenen Verpflichtungen der Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2021 einzustehen.

### 3. Vorstand

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

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr folgende Bezüge und Nebenleistungen:

in €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	170.000	170.000
Sonderzahlungen für 2020	69.930	69.930
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	33.930	33.779
Geldwerte Vorteile	8.001	8.735
<b>Bezüge:</b>	<b>281.860</b>	<b>282.445</b>
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	4.783	4.654
<b>Gesamt:</b>	<b>286.644</b>	<b>287.099</b>

Für die Vorstände ist eine variable Zieltantieme von jeweils 70 T € für das Jahr 2020 vereinbart, über deren tatsächliche Höhe in der Sitzung des Aufsichtsrates vom 13. April 2021 beschlossen wird.

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern der Gewobag und ihren 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 €.

#### 4. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft sind und waren:

Name	Beruf	Vergütung	€
<b>Anke Brummer-Kohler</b>	<b>Vorsitzende</b> Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Wohnen, Baurecht a. D.	Feste Vergütung inkl. USt.	9.635
<b>Sebastian Scheel</b> (bis 01.10.2020)	<b>stellv. Vorsitzender</b> Staatssekretär für Wohnen bei der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Berlin	Feste Vergütung	5.175
<b>Wenke Christoph</b> (seit 01.10.2020)	<b>stellv. Vorsitzende</b> Staatssekretärin für Wohnen bei der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Berlin	Feste Vergütung	1.478
<b>Dorette König</b>	Geschäftsführerin ADAC Berlin- Brandenburg e. V.	Feste Vergütung	6.480
<b>Rolf-Dieter Schippers</b> (bis 31.1.2021)	Referatsleiter Beteiligungsmanagement IB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Finanzen, Berlin	Feste Vergütung	4.900
<b>Carla Dietrich</b>	Verdi, ArbeitnehmerInnenvertreterin Gewerkschaftssekretärin ver.di Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft – Landesbezirk Berlin-Brandenburg	Feste Vergütung	4.900
<b>Kerstin Mieth</b>	Referatsleiterin im Ministerium für Soziales, Integration und Gleichstellung; Schwerin	Feste Vergütung inkl. USt.	5.758
<b>Jean Lukoschat</b>	<b>ArbeitnehmerInnenvertreter</b> Angestellter/Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	4.900
<b>Olaf Kleindienst</b>	<b>ArbeitnehmerInnenvertreter</b> Kfm. Angestellter der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	4.900
<b>Klemens Witte</b>	<b>Vertreter des Mieterrats</b> Politologe und Wirtschaftswissenschaftler	Feste Vergütung	4.900

Außerdem nahm Frau Heike Strehlau als Gast des Mieterrats im Aufsichtsrat 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.

## 5. Honorare des Abschlussprüfers

Das im Aufwand erfasste Gesamthonorar für den Abschlussprüfer beträgt auf Konzernebene für das Geschäftsjahr 299 T €. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen 231 T €, auf andere Bestätigungsleistungen 12 T € und auf sonstige Leistungen 56 T €.

## 6. Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

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

## 7. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

- a) Einbringung von Grundstücken seit 1. Januar 2015, davon vier Grundstücke mit Nutzen-/Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2020,
- b) der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 5. April 2017,
- c) Vermietungen an das Land Berlin bzw. Bezirke,
- d) dem Erwerb von Grundstücken vom Land Berlin seit 1. Januar 2017,
- e) der Betrauung der Gewobag mit gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen der sozialen Wohnraumförderung für bestimmte Immobilien in Berlin-Friedrichshain.

Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend bereits in den Vorjahren vereinbart.

## 8. Nachtragsbericht

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Objekte beurkundet, deren Nutzen-/Lastenwechsel im Jahr 2021 erfolgen:

<b>Reinickendorfer Str. 110</b>		
Beurkundung:	20. Mai 2020	KP: 4.000.000,00
<b>Franz-Künstler-Str. 2</b>		
Beurkundung:	27. November 2020	KP: 21.500.000,00
<b>Fröbelstr. 15</b>		
Beurkundung:	18. Dezember 2020	KP: 32.900.000,00
<b>Otisstr. 50</b>		
Beurkundung:	23. Dezember 2020	KP: 15.000.000,00

Mit Zusage vom 11.02.2021 erhält die Gewobag 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.

## 9. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss des Mutterunternehmens von 50,5 Mio. € mit dem Verlustvortrag zu verrechnen und den verbliebenen Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 26. Februar 2021

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



**Snezana Michaelis**  
Vorstand



**Markus Terboven**  
Vorstand