

Management Commentary für das Geschäftsjahr 2020

INHALT

- Überblick über den Konzern →
- Geschäftsverlauf →
- Mittelfristige Chancen und Risiken →
- Berliner Corporate Governance Kodex →
- Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen →
- Ausblick 2021 →

Überblick über den Konzern

Geschäftsmodell

Gegenstand des Unternehmens

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

Rahmenbedingungen

Die Gewobag ist ein kommunales Wohnungsunternehmen. Der Eigentümer, das Land Berlin, nimmt Einfluss auf die Geschäftstätigkeit des Konzerns.

Für den Gewobag-Konzern gelten beispielsweise die allgemeinen Richtlinien für Beteiligungsunternehmen des Landes, bestimmte Teile der Landeshaushaltsordnung, die Mietpreisbremse und das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG). Seit 2017 gilt die mit dem Land Berlin geschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Außerdem werden Satzung, Geschäftsordnungen und Zielbilder vom Senat vorgegeben und dieser entscheidet zum Teil über die Besetzung des Aufsichtsrats.

Das 2019 angekündigte Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), der sogenannte „Mietendeckel“, trat in Berlin am 23. Februar 2020 in Kraft. Inhalte dieses Gesetzes sind insbesondere das Aussetzen von Mieterhöhungen für fünf Jahre, die Einführung von Mietobergrenzen sowie die Begrenzung von Modernisierungsumlagen auf maximal einen Euro pro Quadratmeter. Das Gesetz bezieht sich auf alle freifinanzierten Wohnungen in Berlin, die vor 2014 fertiggestellt wurden.

Nachhaltigkeitsmanagement

Seit der Implementierung des konzernweiten Nachhaltigkeitsmanagements im Jahr 2018 verstärkt die Gewobag die vorausschauende und zukunftsorientierte Ausrichtung der Unternehmenstätigkeit in den drei Dimensionen Wirtschaft, Soziales und Umwelt. 2020 wurde das Engagement mit der Nominierung zum Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2021 gewürdigt. Die Gewobag wurde in der Kategorie „Gesellschaft und Fairness“ ins Finale gewählt.

Zur Überprüfung des jährlichen Fortschritts erhebt und analysiert das Nachhaltigkeitsmanagement umfangreiche Kennzahlen und Leistungsindikatoren nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie der Global Reporting Initiative (GRI).

Zudem setzt sich die Gewobag in branchenweiten und -übergreifenden Netzwerken intensiv mit den Nachhaltigkeitsthemen auseinander. Unter anderem ist die Gewobag Gründungsmitglied der Initiative Wohnen.2050, die sich mit den Fragen der Erreichung von Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft befasst.

Ende 2019 wurde die Gewobag mit dem „Certified Sustainable Housing Label“ als nachhaltiges Unternehmen in der Wohnungswirtschaft ausgezeichnet. Hierdurch besteht die Möglichkeit, sich mit anderen europäischen Wohnungsunternehmen hinsichtlich des Einflusses auf die Gemeinschaft und die Umwelt zu vergleichen sowie nachhaltige Finanzierungsinstrumente, sogenannte Sustainable-Finance-Instrumente, zu nutzen. Im Geschäftsjahr wurde die Qualifikation erneut unter zuvor definierten ESG-Kriterien überprüft. Die Gewobag erreichte den sogenannten Frontrunner-Status (höchste Stufe).

Aufbau

Der Gewobag-Konzern besteht zum 31. Dezember 2020 aus den folgenden Gesellschaften:

Bestandshaltende Gesellschaften

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

Dienstleistungsgesellschaften

- Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH
- Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH
- Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH
- TREUCONSULT Immobilien GmbH

Fondbeteiligungen

- Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG
- Gerichtstraße 10-11 GmbH & Co. KG
- Gewobag Immobilienfonds 1 GbR
- Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG
- Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG
- UNUS Grundstücks- Verwaltungs- GmbH & Co. Beusselstraße KG
- Grundstücksgesellschaft „Falkenseer Chaussee“ GbR (WIR-Fonds 7)
- Grundstücksgesellschaft „Nelly-Sachs-Park“ GbR (WIR-Fonds 9)
- Grundstücksgesellschaft „Ostseestraße“ GbR (WIR-Fonds 11)
- Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG
- Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG
- Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG
- Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG
- Bülowstraße 12 GmbH & Co. KG
- Pallaseum Wohnbauten KG
- Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG
- Plata Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Platanenallee 12 KG

Projektentwicklungsgesellschaften

- Gewobag RS GmbH & Co. KG
- OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG
- Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG
- BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH
- TWP/Gewobag Projektentwicklung Rudow/Buckow GmbH & Co. KG
- Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quide-Straße GmbH & Co. KG
- ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH
- ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Straße GmbH
- ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- BLB Projekt 12 S.à r.l.
- BLB Projekt 26 S.à r.l.

Wachstumsziel

Der Gewobag-Konzern setzt seinen Wachstumskurs konsequent fort und erweitert seinen Immobilienbestand. Mittelfristig will der Konzern durch Ankäufe und Neubau von derzeit 72.194 auf 86.500 (82.200 bis 2026) eigene Wohnungen wachsen. Damit werden die politischen Vorgaben des Berliner Senats umgesetzt, die Zahl der landeseigenen Wohnungen zu vergrößern und mehr Wohnraum in allen Bezirken Berlins für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten.

Steuerungskennzahlen

Sowohl beim Neubau als auch bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich der Gewobag-Konzern an den Vorgaben, die insbesondere durch Mietpreisbremse, WoVG, MietenWoG Bln und Kooperationsvereinbarung festgelegt sind. Beispielsweise werden 60 Prozent der Wohnungen an WBS-Berechtigte (WBS = Wohnberechtigungsschein) und davon 25 Prozent an besondere Bedarfsgruppen (z. B. Obdachlose und Geflüchtete) vermietet. Mit Baubeginn seit 1. Juli 2017 müssen zudem 50 Prozent der Neubauwohnungen als geförderte Wohnungen errichtet werden.

Typisch für ein bestandshaltendes Unternehmen ist des Weiteren das laufende Monitoring der wesentlichen Steuerungskennzahlen Miethöhe, Leerstand, Fluktuation und Instandhaltung. Die seit 2017 geltende Kooperationsvereinbarung sieht vor, dass die Bestandsmieten um nicht mehr als zwei Prozent jährlich bzw. vier Prozent alle zwei Jahre steigen und maximal sechs Prozent der umlagefähigen Modernisierungskosten an die Mieterinnen und Mieter weiterzureichen sind. Sollte die Miete dadurch über 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens eines Mieters/ einer Mieterin betragen, wird sie auf Antrag des Mieters/ der Mieterin auf dieser Höhe gekappt. Das MietenWoG Bln schränkt die Mieterhöhungsmöglichkeiten seit Februar 2020 weiter ein. Darüber hinaus wurden zum 23. November 2020 die Mietsenkungen wirksam, da die im Gesetz festgelegten Mietobergrenzen in Kraft traten. Die durchschnittliche Miethöhe steigt nur noch durch fertiggestellte Neubauobjekte und Mietanpassungen im Sozialen Wohnungsbau. Durch Beschlüsse des Landes Berlin zur COVID-19-Pandemie wurden Mieterhöhungsmöglichkeiten weiter eingeschränkt, wodurch seit März 2020 keine Mieterhöhungen durchgeführt wurden.

Um die wirtschaftliche Stabilität des Konzerns zu sichern, werden bestimmte Finanzkennzahlen regelmäßig beobachtet. Beispielsweise wird die Investitionstätigkeit des Konzerns über den Verschuldungsgrad (LTV = Loan-to-Value) nach IFRS gesteuert. Dieser stellt die Kreditverbindlichkeiten (abzüglich der Eigenmittel) dem Vermögen (Summe der Verkehrswerte der Immobilien) gegenüber. Der Gewobag-Konzern hat sich zum Ziel gesetzt, den LTV nicht dauerhaft über 50 Prozent steigen zu lassen. Durch Fair-Value-Anpassungen, Bestandsankäufe und Neubauzugänge liegt der LTV per 31. Dezember 2020 nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr bei 40 Prozent.

Der Zinsdeckungsgrad (ISCR = Interest Service Cover Ratio) dient ebenfalls als Steuerungsgröße. Dieser berücksichtigt das EBITDA, welches als Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen sowie Zuschreibungen definiert ist. Das EBITDA wird zur Berechnung des Zinsdeckungsgrads durch den Zinsaufwand dividiert. Für das Geschäftsjahr 2020 beträgt der Zinsdeckungsgrad des Konzerns wie im Vorjahr 2,6. Ziel ist, den Zinsdeckungsgrad des Konzerns deutlich über 1,5 zu halten.

Das durch die Gewobag vorfinanzierte Bauvolumen (Grundstücke ohne Bauten, Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten, geleistete Anzahlungen auf Projektentwicklungen sowie Vorfinanzierung von in den Konzernabschluss einbezogenen Projektentwicklungsgesellschaften und deren Immobilienvermögen) hat sich gegenüber dem Vorjahr von 786,3 Mio. € auf 801,8 Mio. € erhöht. Den Zinsaufwendungen für diese Wachstumsfinanzierung während der Planungs- und Bauphase von etwa 13,6 Mio. € in 2021 (rund 14,0 Mio. € in 2020) stehen derzeit noch keine Mieterträge gegenüber. Sie belasten somit zunächst das Jahresergebnis und den Zinsdeckungsgrad.

Portfolio

Bestand

Der Bestand des Gewobag-Konzerns ist über das gesamte Stadtgebiet Berlins verteilt. Durch Ankäufe der letzten Jahre wurde der Bestand in allen Stadtteilen erweitert. Zukünftig wächst der Bestand im Wesentlichen durch Neubautätigkeit auf eigenen Grundstücken und im Rahmen der Umsetzung von Projektentwicklungen.

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

	Wohnungen
Bestand per 31.12.2019	69.794
Ankäufe	1.649
Sonstige Zugänge/Abgänge	-8
Neubau	760
Bestand per 31.12.2020	72.194

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

Miteinheiten Anzahl	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Gewobag	51.359	48.122	3.237
Gewobag PB	14.658	14.482	176
Gewobag WB	23.483	23.325	158
Gewobag EB	687	689	-2
Gewobag KA	305	305	0
Fondsgesellschaften	2.543	2.203	340
Projektentwicklungs-gesellschaften	825	809	16
Eigener Bestand	93.860	89.935	3.925
davon Wohnungen	72.194	69.794	2.400
davon Übrige	21.666	20.141	1.525
davon durch Dritte verwaltet	1.367	2.080	-713

Ankauf

Die im Berichtszeitraum erfolgten Zukäufe verteilen sich auf die Konzerngesellschaften:

Ankäufe mit Nutzen-/Lastenwechsel	Wohnungen	Gewerbe	Garagen Sonstige
Gewobag	1.592	61	730
Gewobag WB	57	0	28
Gesamt	1.649	61	758

In 19 Transaktionen (einschließlich des Erwerbs von Mehrheitsbeteiligungen an Immobilienfonds) wurden insgesamt rund 1.650 Wohnungen erworben; so vergrößerte sich das Portfolio in den Berliner Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Mitte, Neukölln, Spandau, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick. Darunter befanden sich auch insgesamt vier Ankäufe im Rahmen der Ausübung bezirklicher Vorkaufsrechte mit insgesamt 80 Wohnungen.

Darüber hinaus wurden im Betrachtungszeitraum Kaufverträge über weitere 218 Wohnungen geschlossen, deren Übergang in die Gewobag im Jahr 2021 erfolgen wird.

Neubau

Die Neubautätigkeit im Jahr 2020 verteilt sich auf die Konzerngesellschaften:

Neubau fertiggestellt und in Realisierung	Garagen		
	Wohnungen	Gewerbe	Sonstige
Gewobag	2.868	66	595
Gewobag WB	180*	9	0
Gesamt	3.048	75	595

*davon 66 Wohnungen mit 100 Studentenwohnplätzen

Von den rund 3.050 im Geschäftsjahr 2020 im Bau befindlichen Wohnungen werden rund 1.290 Wohnungen mit Mietpreisbindung vermietet werden. Im Jahr 2020 erfolgte der Baubeginn für 1.400 Wohnungen, davon 942 Wohnungen in Berlin Spandau, 348 Wohnungen in Berlin Tempelhof-Schöneberg und 111 in Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf.

760 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 2020 fertiggestellt, davon 362 im Quartier WATERKANT Berlin in Spandau und 243 im Projekt Dolgensee-Center in Lichtenberg. Weitere 114 Wohnungen wurden in Friedrichshain-Kreuzberg abgeschlossen. Weitere 888 Wohnungen befinden sich seit dem Vorjahr im Bau und wurden noch nicht fertiggestellt.

Das Land Berlin bringt im Rahmen seiner Liegenschaftspolitik Grundstücke als Sachwerteinlage in die Gewobag ein. Beim geplanten Wohnungsneubau auf den eingebrachten Grundstücken werden mietenpolitische Verpflichtungen berücksichtigt, die mit der Einbringung verbunden sind. In den Jahren 2015 bis 2020 wurden bisher 28 Einbringungsgrundstücke für Wohnungsbau übertragen, auf denen die Gewobag einen wichtigen Teil ihres Wohnungsneubauprogramms realisieren wird; dabei erfolgte im Jahr 2020 eine Einbringung.

Personal

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

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Gewobag	71	76	-5
Gewobag PB	128	146	-18
Gewobag WB	356	312	44
Zwischensumme	555	534	21
Gewobag EB	12	15	-3
Gewobag ED	36	29	7
Gewobag MB	52	56	-4
Gewobag VB	64	57	7
Pallaseum Wohnbauten KG	16	22	-6
Gesamt	735	713	22
davon Angestellte	665	635	30
davon ruhend (Elternzeit, EU-Rente)	12	15	-3
davon Auszubildende/ PraktikantInnen	31	34	-3
Nachrichtlich:			
Personaldurchschnitt	722	691	31

Das fortgesetzte Bestandswachstum hat auch im Jahr 2020 zu einem Wachstum der Beschäftigtenzahl bei der Gewobag WB geführt, da weiterhin in dieser Gesellschaft die Neueinstellungen für den Verbund von Gewobag, Gewobag WB und Gewobag PB durchgeführt werden. Die Beschäftigtenzahlen der Gewobag und der Gewobag PB sind 2020 durch altersbedingte Austritte weiter gesunken. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gewobag, der Gewobag PB und der Gewobag WB sind jeweils für die anderen Unternehmen sowie zum Teil für weitere Konzerngesellschaften tätig.

Die Gewobag VB hat aufgrund eines erhöhten Krankenstandes eine leicht gestiegene Beschäftigtenzahl. Die MitarbeiterInnenzahl der Gewobag MB ist leicht gesunken, im zweiten Halbjahr wurde ein Teilbetriebsübergang zur Gewobag WB vorbereitet. Die Gewobag ED baut ihr Geschäftsfeld weiter aus und ist entsprechend personell gewachsen. Die Beschäftigtenzahl der Pallasseum Wohnbauten KG ist durch altersbedingte Austritte leicht gesunken.

Ausbildung

Die Zahl der Auszubildenden ist leicht gesunken. Das im Jahr 2016 gestartete und mittlerweile weiterentwickelte Arbeitsintegrationsprojekt für Geflüchtete hat sich jedoch bewährt, so dass etwa ein Drittel unserer Auszubildenden einen Migrations- und/oder Fluchthintergrund haben. Die Ausbildungsprogramme des Gewobag-Konzerns sollen die Stärken der Auszubildenden fördern und bedarfsorientiert gezielte Unterstützung anbieten. Durch projektorientierte Ausbildung soll der Nachwuchs optimal auf die spätere berufliche Laufbahn vorbereitet werden.

Weiterbildung

Die Ausgaben für Weiterbildung sind 2020 pandemiebedingt gesunken. Dennoch hat die grundsätzliche Weiterbildung aller Beschäftigten einen hohen Stellenwert, da in nahezu allen Unternehmensbereichen die Digitalisierung der Arbeitsprozesse vorangebracht werden soll und in Zeiten des demographischen Wandels generationenübergreifender Wissenstransfer zu gewährleisten ist.

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

Soziales Engagement

Die Gewobag trägt als landeseigenes Wohnungsbaunehmen soziale Verantwortung. Sie setzt sich ein für aktive Nachbarschaften, bürgerschaftliches Engagement und Integration. Die Gewobag bündelt innovative Konzepte und maßgeschneiderte Projekte zur ganzheitlichen Quartiersentwicklung. Kiezfeste, Informationsveranstaltungen sowie die Förderung ehrenamtlicher Aktivitäten regen die Kommunikation zwischen der Nachbarschaft und der Gewobag als Vermieterin an. Im Jahr 2020 wurden diese Aktivitäten aufgrund der Corona-Pandemie auf neue, kreative Beine gestellt.

Im Februar 2020 ist die Gewobag mit dem monatlichen Online-Magazin „sowohntberlin“ an den Start gegangen. Im ersten Redaktionsjahr sind so mehr als achtzig Beiträge und Videos zu Neuigkeiten aus den Berliner Kiezen sowie Themen rund ums Wohnen und Leben in Berlin für Interessierte online veröffentlicht worden. Die Beiträge wurden 2020 monatlich rund 2.000 Mal aufgerufen und über Social Media und weitere Gewobag-Content-Kanäle kommuniziert.

Die Aktionstage „Gemeinsam für einen schönen Kiez“ wurden aufgrund der Corona-Pandemie durch mehrere Pflanzaktionen ersetzt: Unter Einhaltung aller geltenden Hygienestandards konnten auf insgesamt 1.400 m² je eine neue Wildblumenwiese in zwei Gewobag-Quartieren in Spandau und Tegel gesät werden. Bei einer Erdbeerpflanzaktion in den zwei Gewobag-SeniorInnenwohnhäusern wurden etwa 100 Pflanzen an die dortigen BewohnerInnen

verschenkt. Zudem wurde in drei Gewobag-Quartieren – Mehringplatz, Wassertorplatz und Paul-Hertz-Siedlung – je eine neue AG Grün mit insgesamt knapp 60 Teilnehmenden zur Pflege von 1.300 m² Fläche ins Leben gerufen.

Im Frühjahr 2020 präsentierte die Gewobag zusammen mit der Bürgerstiftung Berlin insgesamt sieben Live-Konzerte unter den Fenstern und Balkonen von MieterInnen in zwei Gewobag-Quartieren.

Mit dem naturwissenschaftlichen Mitmachmuseum „Extavium“ hat die Gewobag 2020 in 20 Kursen für insgesamt 70 Kinder Wissenschaft zum Anfassen geboten. Bei dem Pilotprojekt hatten Kinder und Jugendliche die Möglichkeit, unkonventionell in die Welt der Naturwissenschaften einzutauchen. Experimentier-Workshops vermittelten in interaktiven Formaten Naturphänomene und Wissenswertes aus den Bereichen Mathematik und Technik.

Einmal wie die Bauprofis hämmern, baggern oder tischlern – diesen Wunsch erfüllt die Gewobag mit dem „Tag der kleinen Bauprofis“ Berliner Kindern in den Sommerferien. Seit nunmehr elf Jahren erleben so Kinder, auf die in den Ferien keine Urlaubsreise wartet, eine spannende und kostenfreie Ferienaktion. Im Sommer 2020 gab es aufgrund der Corona-Pandemie statt des traditionellen Events eine zeitgemäße und nachhaltige Alternative: Rund 300 Bauprofi-Boxen aus nachhaltigen Materialien wurden für Berliner Kinder zum Basteln daheim kreiert. Eine Hälfte davon ging an Berliner Kitas sowie soziale Einrichtungen und die andere Hälfte konnte kostenlos über die Gewobag-Website bestellt werden.

Für die anhaltende Fitness und Gesundheit der Gewobag-MieterInnen trotz Corona-Pandemie boten die Gewobag und die Wasserfreunde Spandau 04 im Sommer 2020 Pandemie-konforme Sportkurse an: Angeleitet von den TrainerInnen der Wasserfreunde konnten NachbarInnen in drei Spandauer Quartieren aktiv bleiben und so ihre Gesundheit stärken. Alternativ luden zehn Workout-Videos auf dem Gewobag-Youtube-Kanal zum Mitmachen ein.

Nach umfangreichen Umgestaltungsmaßnahmen hat die Kiezstube im Quartier Falkenhagener Feld West ihre Türen wieder geöffnet. Die Gewobag und das Quartiersmanagement der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vor Ort betreiben die Kiezstube seit Sommer 2020 gemeinsam – eine in der Form noch nie da gewesene Zusammenarbeit. Eine neue Kiezstube hat im September 2020 für die MieterInnen im Wohnpark Mariendorf eröffnet.

Die jährliche Knusperhäuschen-Aktion, bei der Kinder eigene Lebkuchenrohlinge gestalten können, wurde im Dezember 2020 aufgrund der Corona-Pandemie mit der Verteilung von 665 Knusperhäuschen zum Selberdekoriieren in zwölf Gewobag-Quartieren umgesetzt.

Berliner Leben – eine Stiftung der Gewobag

Die Stiftung Berliner Leben fördert Kunst und kulturelle Bildung, unterstützt die Jugend- und Altenhilfe sowie den Sport in den Berliner Quartieren. Ziel der geförderten Projekte ist es, Kinder und Jugendliche in ihrem persönlichen und beruflichen Werdegang zu unterstützen und ihnen demokratische Werte zu vermitteln. Zwei neue Förderprojekte, „Talk!“ und „Berlin Team Triathlon“, wurden ins Portfolio aufgenommen und die 2021 startende quartiersbezogene Projekt-Plattform „Stadtraum!Plus“ erarbeitet. Mit einem digitalen Showcase präsentierte sich der dritte Jahrgang des Stipendiatenprogramms Fresh A.I.R. Das URBAN NATION Museum hatte trotz pandemiebedingter Schließzeiten in 2020 über 30.000 BesucherInnen, die aktuelle Ausstellung hatte nach vier Wochen Laufzeit bereits 6.000 BesucherInnen.

Geschäftsverlauf

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft wurde 2020 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen von der COVID-19-Pandemie beeinflusst. Seit Ende Januar 2020 hat sich das Virus auch in Deutschland stark verbreitet, nachdem es bereits Ende 2019 in diversen anderen Ländern grassierte. Im März trat das „Gesetz zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite“ in Kraft, welches starke Einschränkungen des öffentlichen Lebens beinhaltete, um die Pandemie einzudämmen. Maßnahmen waren insbesondere Kontaktbeschränkungen sowie die Schließung sämtlicher nicht systemrelevanter Geschäfte, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Nach der Lockerung im Sommer mussten im November die Maßnahmen wieder verstärkt werden. Im Dezember wurden erneut Schulen und Kindergärten geschlossen. ArbeitgeberInnen wurden bereits Anfang des Jahres angehalten, ihren Beschäftigten die Arbeit von zu Hause zu ermöglichen. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt entwickelte sich erstmals seit 14 Jahren nicht positiv. Im Vergleich zum Vorjahr sank die Zahl der Erwerbstätigen insbesondere bei geringfügig Beschäftigten und Selbstständigen um 1,1 Prozent. Viele Unternehmen konnten Entlassungen durch die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit vermeiden.

Die Wohnungswirtschaft wurde von der Pandemie nur wenig beeinflusst. Anfänglich befürchtete große Mietausfälle bestätigten sich nicht. Der Fokus auf die Wohnung als Lebensmittelpunkt wurde aufgrund der vermehrten Arbeit von zu Hause sogar noch verstärkt. Immobilienpreise sowohl beim Kaufen als auch beim Mieten sind bundesweit weiterhin stark gestiegen.

Die Digitalisierung ist eine große Herausforderung dieser Zeit. Sie soll zur Steigerung der Lebensqualität und zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Die Pandemie fungierte als Verstärker für die Digitalisierung. Jedoch zeigte sie auch, wo noch umfangreiche Investitionen und eine fundierte Bildung in der Bevölkerung benötigt werden.

Berlins Wirtschaft war 2020 ebenfalls stark durch die COVID-19-Pandemie geprägt. Das Baugewerbe zeigte sich trotz teilweisen Lieferengpässen und weniger Aufträgen stabil. Die Lockdowns zur Einschränkung der Verbreitung des Coronavirus betrafen insbesondere die Dienstleistungs- und die Tourismusbranche sowie den Handel, welche in den Vorjahren besonders in Berlin dynamisch zugelegt hatten. Die Hauptstadt traf die Pandemie also stärker als der Bundesdurchschnitt. So schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr in Berlin etwa um 6 Prozent¹, im Bundesdurchschnitt um 5 Prozent².

¹ www.ibb.de, Investitionsbank Berlin, Dezember 2020, „Berlin Konjunktur – Corona-Winter bringt Abkühlung für Berliner Konjunktur“

² www.destatis.de, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 14. Januar 2021 „Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 um 5 Prozent gesunken“

Ertragslage

T €	2020	2019	Veränderung
Ergebnis aus			
der Wohnungsbewirtschaftung	250.142	212.913	37.229
Verkauf	5.395	-9	5.404
sonstigen Leistungen	-390	-203	-187
Verwaltungskosten	-45.480	-50.733	5.253
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	2.090	-53.437	55.527
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Zu- und Abschreibungen (EBITDA)	211.756	108.530	103.227
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	697.715	539.668	158.048
Abschreibungen	-9.398	-8.613	-785
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	900.074	639.584	260.490
Finanzergebnis	-82.871	-63.704	-19.167
Ergebnis vor Steuern	817.203	575.880	241.323
Ertragsteuern	-322.306	-179.492	-142.815
Konzernjahresergebnis	494.896	396.389	98.507
Sonstiges Ergebnis	7.691	9.660	-1.970
Konzerngesamtergebnis	502.587	406.049	96.538

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2020 ein Konzerngesamtergebnis (IFRS) von 502,6 Mio. € erwirtschaftet. Dieses Ergebnis beinhaltet das sonstige Ergebnis von 7,7 Mio. €. Insbesondere der Erwerb der ADO-Gesellschaften und die Erweiterung des Bestands durch Neubau führte zu höheren Mieterträgen im Jahresvergleich.

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

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen entfällt auf das Geschäftsfeld Fremdverwaltung und Energiedienstleistungen bzw. Wärmelieferung. Der Verlust im Bereich der sonstigen Leistungen resultiert überwiegend aus einem Einmaleffekt aus der Auflösung von Verträgen für Mess- und Abrechnungsdienstleistungen sowie aus höheren Personalaufwendungen.

Der Rückgang der allgemeinen Verwaltungskosten ist Folge von gesunkenen Rückstellungen für Haftungsrisiken aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen sowie geringeren Kosten für Marketingaktivitäten und Events.

Bei den sonstigen operativen Aufwendungen und Erträgen ergibt sich im Berichtsjahr in Summe ein Ertrag von 2,1 Mio. €. Der Anstieg um 55,5 Mio. € resultiert aus einem Sondereffekt für nicht aktivierungsfähige Grunderwerbsteuern in Höhe von 54,8 Mio. € im Geschäftsjahr 2019. Das um diesen Effekt bereinigte EBITDA (IFRS) ist um 48,5 Mio. € gestiegen.

Der Anstieg des Sachanlagevermögens führte zu höheren planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr 2020.

Die gestiegenen Finanzaufwendungen resultieren überwiegend aus höheren Zinsaufwendungen. Grund dafür ist ein höherer Darlehensbestand im Vergleich zum Vorjahr. Gegenläufig wirken sich höhere Beteiligungserträge aus der Liquidation von Fondsbeteiligungen aus.

Das Finanzergebnis 2020 ist damit Ausdruck des höheren Finanzierungsvolumens aufgrund der gestiegenen Investitionstätigkeit der Gewobag. Dabei stehen die Ausnutzung von Skaleneffekten in der Bewirtschaftung der Immobilienbestände sowie Finanzierungsaktivitäten zur Optimierung des Zinsergebnisses im Vordergrund der geschäftlichen Aktivitäten.

Geschäftsentwicklung im Einzelnen

Hausbewirtschaftung

Mietenentwicklung

Per Stichtag 31. Dezember 2020 lag die Wohnungsmiete bei 6,27 € je Quadratmeter. Die jahresdurchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter haben sich im Konzern gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Nettokaltmiete	2020	2019	Veränderung	
	€/m ²	€/m ²	absolut	in %
Gewobag	6,41	6,32	0,09	1,4
Gewobag PB	6,12	6,12	0,00	0,0
Gewobag WB	6,14	6,11	0,03	0,5
Gewobag EB	6,22	6,18	0,04	0,6
WIR-Fonds	6,60	6,60	0,00	0,0
KG-Fonds	6,43	6,18	0,25	4,1
Gewobag KA	7,60	7,36	0,24	3,2
Konzern	6,30	6,22	0,07	1,2

Der Einfluss von Mietabsenkungen durch den Mietendeckel ab dem 23. November 2020 (durchschnittlich etwa 0,06 €) spiegelt sich in der gegenüber dem Jahresdurchschnitt geringeren Stichtagsmiete per 31. Dezember 2020 wider.

Preisfreier Bestand

Mietanhebungen im preisfreien Bestand nach Mietspiegel 2019 wurden aufgrund des MietenWoG Bln nur noch für Neubau ab 2014 umgesetzt. Neu- bzw. Wiedervermietungen sowie Modernisierungsumlagen wurden, wie bereits bei den Rahmenbedingungen erwähnt, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und der mit dem Gesellschafter vereinbarten Begrenzungen durchgeführt. Hervorzuheben sind die Kooperationsvereinbarung, die Mietpreisbremse und das WoVG sowie die Vereinbarungen, die in der Zeit vor Inkrafttreten des MietenWoG Bln für Städtische Wohnungsunternehmen galten und ab Februar 2020 gesetzlich verankert sind. Im Geschäftsjahr wurden 64,3 Prozent der Wohnungen an WBS-Berechtigte vermietet (Soll: 60 Prozent). 25,1 Prozent aller an WBS-Berechtigte neu vermieteten Wohnungen wurden an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet (Soll: 25 Prozent).

Preisgebundener Bestand

Auf Initiative der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen war die Gewobag aufgerufen, die eingeleiteten Maßnahmen zur Mietendämpfung auf dem Berliner

Wohnungsmarkt zu unterstützen. Daher konnten im preisgebundenen Bestand (Sozialer Wohnungsbau bis Wohnungsbauprogramm 1997) im Rahmen der „Kooperationsvereinbarung Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ lediglich für das erste Quartal 2020 die zum 1. Januar 2020 indexierten Pauschalansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten mietwirksam werden. Die in der Vergangenheit marktbedingt ausgesprochenen Mietnachlässe sollen – wohnungs-politisch erwünscht – langfristig nicht weiter reduziert werden, um Mietsteigerungen zu vermeiden.

Durch zwei Beschlüsse des Senats von Berlin wurden aufgrund der Corona-Pandemie verschiedene MieterInnenschutzmaßnahmen getroffen, die MieterInnen vor Wohnungsverlust schützen und den wirtschaftlichen Erhalt der Wohnung gewährleisten sollten. Dazu sollte ein bis zum 31. Dezember 2020 geltender gänzlicher Verzicht auf Mieterhöhungen durch die Gewobag beitragen, welcher bis zum 31. März 2021 verlängert wurde.

Leerstand

Im Konzern sank der stichtagsbezogene Leerstand im eigenen Wohnungsbestand (inklusive Beteiligungen und eigene Einheiten in Drittverwaltung) zum 31. Dezember 2020 auf 1.777 Wohnungen (Vorjahr: 1.841 Wohnungen). Die Leerstandsquote beträgt rund 2,5 Prozent (Vorjahr: 2,6 Prozent). Davon befinden sich 0,3 Prozent/230 Wohnungen (Vorjahr: 1,2 Prozent/824 Wohnungen) in der Vermarktung. Begründet ist der Wohnungsleerstand vorrangig durch die umfassenden Sanierungs-arbeiten der asbestbetroffenen Wohnungen im unbewohnten Zustand (513 Wohnungen) sowie die notwendigerweise leerstehenden Objekte im Rahmen von Modernisierungsarbeiten (427 Wohnungen).

Erlösschmälerungen

Die durch Leerstände sowie alle Arten von wohnungsbezogenen Mietminderungen verursachten Erlösschmälerungen (Miete und Betriebskosten) stiegen 2020 vor allem aufgrund der Portfolioerweiterung insgesamt auf rund 22,7 Mio. € (Vorjahr: rund 16,5 Mio. €). Der Umfang der coronabedingten Mietausfälle bzw. Stundungen beläuft sich auf rund 0,5 Mio. €.

Mietforderungen

Am 31. Dezember 2020 beliefen sich die Mietforderungen im Konzern vor Wertberichtigungen auf rund 6,0 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €). Wertberichtigt bzw. abgeschrieben wurden 2020 rund 1,9 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €). In Bezug auf die Sollmieten betrug die Mietforderungsausfälle 0,5 Prozent (Vorjahr: 0,7 Prozent) und lagen somit deutlich unter dem kalkulatorischen Mietausfallwagnis von 2,0 Prozent.

Fluktuation

Im Konzern hat sich die Fluktuationsquote erhöht (2020: 4,6 Prozent, 2019: 4,0 Prozent). Die Kündigungen stiegen auf 3.321 Fälle (Vorjahr: 2.811 Fälle) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,68 €/m² (Vorjahr: 6,50 €/m²). Dem standen Neuvermietungen von 4.063 Wohnungen (Vorjahr: 3.131 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,35 €/m² (Vorjahr: 7,56 €/m²) gegenüber.

Bautätigkeit

In 2020 wurden die Gebäude des Teilprojektes 1 der WATERKANT Berlin mit insgesamt 362 Wohneinheiten fertiggestellt. Des Weiteren wurde mit dem Bau der weiteren Teilprojekte 2a, 2b, 2c und 2d mit insgesamt 737 Wohnungen begonnen. Neben der WATERKANT Berlin konnten auch die Projekte Schöneberger Linse mit 211 Wohnungen, Arcostraße 9,11 mit 111 Wohnungen sowie die Bebauung entlang der Hugo-Cassirer-Straße und Sigmund-Bergmann-Straße mit 149 Wohnungen in die bauliche Umsetzung gehen.

Darüber hinaus konnte das Objekt Franz-Klühs-Straße 3-9 mit 114 Wohnungen zur Vermietung übergeben und der Baubeginn weiterer Projekte mit insgesamt 1.208 Wohnungen umgesetzt werden.

Für das kommende Geschäftsjahr 2021 ist die Fertigstellung der Projekte in der Hugo-Cassirer-Straße, der Sigmund-Bermann-Straße und der Wicelstraße 65 mit 66 Wohnungen sowie das erste Baufeld des Teilprojektes 2a der WATERKANT mit 118 Wohneinheiten geplant. Darüber hinaus wird in der Rauchstraße in Spandau die neue Unterkunft für Geflüchtete fertiggestellt, welche künftig 274 Menschen ein Zuhause bieten soll.

Die Aktivitäten zur Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands wurden in Ergänzung der laufenden/geplanten Instandhaltung portfolioorientiert planmäßig fortgesetzt. Der Fokus der Bautätigkeit lag im Berichtszeitraum weiterhin auf der Vorbereitung und Realisierung umfangreicher energetischer Sanierungen in größeren Wohnkomplexen, der fortführenden Planung und Realisierung weiterer Neubauvorhaben sowie umfassenden Modernisierungsmaßnahmen in bisher unsanierten Altbauten u. a. auch der Einbau von Zentralheizungen. Darüber hinaus bleibt die Baurechtschaffung in neuen Baugebieten ein intensives Handlungsfeld.

Im Jahr 2020 konnten die Modernisierungsprojekte Knaackstraße und Herrmannstraße/Herthastraße abgeschlossen werden. Im Laufe des Jahres erfolgten Baubeginne in der Altbausanierung u. a. in der Seelower Straße inkl. Dachgeschossausbau von vier Wohnungen, Gaudystraße, Schliemannstr./Raumer Str. im Ortsteil Prenzlauer Berg und Seidelstraße/Dessinstraße im Ortsteil Tegel. Weitere Baubeginne erfolgten zum einen im „Neuen Kreuzberger Zentrum“ und im Holtheimer Weg. Im Wohnquartier Ringslebenstraße mit insgesamt rund 1.000 Wohnungen beginnt im 1. Quartal 2021 der erste Bauabschnitt für 220 Bestandswohnungen und dem Neubau von 42 Dachgeschosswohnungen. Das Gebiet wird ab Mai 2021 durch den Start der ergänzenden Neubauten um weitere 176 Wohnungen erweitert.

Etwa 30 Prozent der aktivierungsfähigen Maßnahmen wurden im Rahmen der geplanten Instandsetzung umgesetzt.

Der Gewobag-Konzern hat im Berichtsjahr durchschnittlich 24,01 €/m² in Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung investiert. Einige Bauleistungen, insbesondere im investiven Bereich, verschieben sich in das Folgejahr, weshalb der Planwert von 29,40 €/m² unterschritten wurde. In den nächsten fünf Jahren soll die gesamte Instandhaltung weiterhin über 25 €/m² liegen. Die aufwandswirksamen Maßnahmen beinhalten 18,7 Mio. € für die Leerwohnungssanierung inklusive Asbestbeseitigung.

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

Mio. €	2020	2019	Veränderung
Gewobag	222,7	162,5	60,2
Gewobag PB	17,3	16,3	0,9
Gewobag WB	43,6	46,7	-3,1
Gewobag EB	0,5	0,3	0,2
Gewobag ED	7,6	2,7	4,9
Fondsgesellschaften	1,3	1,6	-0,3
Projektentwicklungsgesellschaften	170,5	257,0	-86,5
Summe	463,4	487,1	-23,7
davon Neubau	183,7	213,4	-29,7
davon Grundstückserwerb Neubau	162,7	175,1	-12,4
davon Modernisierung aktiviert	35,5	27,6	7,9
davon Instandhaltung	81,5	71,0	10,5

Beteiligungen

Gewobag WB

Die Gewobag WB zählt zu den drei großen bestandshaltenden Gesellschaften des Gewobag-Konzerns. 90,1 Prozent der Anteile an der Gewobag WB hält die Gewobag.

Minderheitsgesellschafter ist die BERLETAS. Die Gewobag WB ist Eigentümerin von 18.602 Wohnungen (Vorjahr: 18.491 Wohnungen). Der Bestand befindet sich überwiegend in den westlichen Stadtbezirken Berlins.

Im Jahr 2020 hat die Gewobag mit der Gewobag WB einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen.

Gewobag PB

Die Gewobag PB zählt zu den drei großen bestandshaltenden Gesellschaften des Gewobag-Konzerns. Die Gewobag WB hält 90 Prozent der Anteile an der Gewobag PB und die Gewobag hält 8,9 Prozent. Weiterer Minderheitsgesellschafter ist die BERLETAS. Die Gewobag PB ist Eigentümerin von 13.202 Wohnungen (Vorjahr: 13.163 Wohnungen). Die Bestände liegen größtenteils im Stadtteil Prenzlauer Berg.

Im Jahr 2020 hat die Gewobag WB mit der Gewobag PB einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen.

Der allein bei der Gewobag PB vorhandene Bereich der Restitution ist aufgrund der fortschreitenden Abarbeitung der vorliegenden Restitutionsanträge rückläufig und wird mittelfristig beendet sein. Am 1. Januar 2020 wurden noch 50 Vertragseinheiten auf fremde Rechnung betreut. Im Februar 2020 wurden weitere Objekte an die Gewobag PB übertragen, sodass nur noch neun Vertragseinheiten auf fremde Rechnung betreut werden.

Gewobag EB

Die Gewobag EB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag. Sie verfügt über 408 eigene Wohnungen und unterstützt die Gewobag bei der Umsetzung ihrer Wachstumsziele.

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

Gewobag ED

Die Gewobag ED ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag. Sie ist als Serviceanbieter für die Energiedienstleistungen des Gewobag-Konzerns und für die Wärmeversorgung der zentral und dezentral beheizten Quartiere zuständig, managt den Betrieb der Wärmeanlagen und optimiert Betrieb sowie Energieeinkauf mit Blick auf die Reduzierung klimaschädlicher Emissionen.

Neben dem Einsatz von KWK-Anlagen und der Vermarktung des daraus gewonnenen Quartier-Stroms unterstreichen auch Photovoltaikanlagen, solarthermische Anlagen sowie quartiersbezogene Energiekonzepte das aktive Engagement für die Energiewende.

Die Gewobag ED unterstützt die Entwicklung hin zum intelligenten Wohnen auch über Messdienstleistungen (Sub-Metering), also einer vollständig automatisierten Datenerfassung und -übertragung. Ein nächster Schritt auf dem Weg der Digitalisierung des Konzerns ist die künftige Umsetzung der Multimediastrategie durch die Gewobag ED. Damit werden die Voraussetzungen für zukünftige digitale Prozesse und Dienstleistungen geschaffen.

Im Bereich Mobilität wird die ED den Aufbau und den Betrieb der Ladeinfrastruktur (LIS) weiter vorantreiben.

Gewobag MB

Die Gewobag MB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag und als integrierter Serviceanbieter für die Gesellschaften des Gewobag-Konzerns tätig. Zu ihrem Unternehmensgegenstand und damit zu ihren Servicebereichen gehören der MieterInnenservice (Vermietungsservice, Mietschuldnerberatung), die Modernisierungsberatung/SeniorInnen und die Quartiersentwicklung in kooperativer und konstruktiver Zusammenarbeit mit dem Bestands- und Assetmanagement. Hierzu gehört auch die Kiezkoordination, einschließlich der intensiven Zusammenarbeit mit den MieterbeirätInnen und der Betreuung des Mieterrates, dessen Ansprechpartnerin seit Februar 2020 die Stabsstelle Vorstandsbüro ist. Ab dem Geschäftsjahr 2021 werden die Servicebereiche „Modernisierungsberatung“ und „Quartiersentwicklung nebst Kiezkoordination“ Zug um Zug in das Bestandsmanagement des Gewobag-Verbunds integriert. Ziel ist es, die Kommunikation und Zusammenarbeit weiter zu optimieren und das Personal in das Bestandsmanagement zu überführen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden hierfür die Weichen gestellt und ein Teil-Betriebsübergang vorbereitet.

Darüber hinaus wurden im Kalenderjahr 2020 durch den Vermietungsservice knapp 3.800 (Vorjahr: 3.000) Wohnungsmietverträge vermittelt und im Bereich der Mietschuldnerberatung mehr als 10.400 (Vorjahr: 9.400) Aufträge erfolgreich bearbeitet.

Gewobag VB

Die Gewobag VB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag, deren Kerngeschäft in der reinen Fremdverwaltung von Miethäusern und Wohnungseigentümergeinschaften liegt und damit die professionelle Bewirtschaftung von Miet- und Eigentumswohnungen umfasst. Diese Leistungen übernimmt die Gesellschaft für rund 3.500 Vertragseinheiten des Gewobag-Konzerns, die Teil von Wohnungseigentümergeinschaften bzw. geschlossenen Immobilienfonds sind. Darüber hinaus verwaltet die Gewobag VB rund 9.900 Einheiten von Dritten.

TREUCONSULT

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

- BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG
- Gewobag KA GmbH & Co. KG
- Gewobag RS GmbH & Co. KG
- Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG
- Gerichtstraße 10-11 GmbH & Co. KG
- UNUS Grundstücks-Verwaltungs-GmbH & Co. Beusselstraße KG
- Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG
- Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG
- Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG
- Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG
- Bülowstraße 12 GmbH & Co. KG
- Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG

Bei der Pallasäum Wohnbauten KG nimmt die TREUCONSULT nur die Rolle der persönlich haftenden Gesellschafterin (Komplementärin) wahr.

Gewobag KA

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

BERLETAS

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

Die BERLETAS hält Beteiligungen an den Konzerngesellschaften Gewobag WB in Höhe von 9,94 Prozent und Gewobag PB in Höhe von 1,1 Prozent. Weiterhin ist sie als Minderheitsgesellschafterin mit 10 Prozent an der Eckwerk Entwicklungs GmbH (EEG) beteiligt. Geplant war die Entwicklung eines mittels Erbbaurecht zur Verfügung gestellten Areals an der Holzmarktstraße für u. a. akademisches Wohnen durch die EEG. Die Grundstückseigentümerin hat den Erbbaurechtsvertrag beendet, nachdem das erforderliche Baurecht für die geplante Entwicklung nicht geschaffen werden konnte. Die EEG verfolgt nach den Maßgaben ihrer Mehrheitsgesellschafter nunmehr Ersatzansprüche gegen den für das Baurecht zuständigen Bezirk.

Projektentwicklungsbeteiligungen

Bei den im Folgenden dargestellten Projektentwicklungs-gesellschaften handelt es sich um Zweckgesellschaften, die im Konzernabschluss der Gewobag konsolidiert werden. Die Gewobag hat Einfluss auf diese Gesellschaften durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den ProjektpartnerInnen, in denen der Projektablauf skizziert ist, durch die Übernahme maßgeblicher Finanzierungsanteile sowie durch eine Kaufoption auf die Beteiligung des jeweiligen Mitgesellschafters.

Projekt Allee der Kosmonauten 32

Die Gewobag hält im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Allee der Kosmonauten“ eine Beteiligung von 40 Prozent an der Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH. Die verbleibenden 60 Prozent hält die Notos Vermögensverwaltung 4. GmbH.

Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Allee der Kosmonauten 32 in Berlin Lichtenberg. Auf dem Grundstück wird Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen, um dort mehrere Neubauprojekte zu entwickeln. Die Projektgesellschaft hat am 8. April 2020 planmäßig ein Grundstück (Haus B) verkauft. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte am 30. Dezember 2020, nachdem die Voraussetzungen erfüllt waren. Aus dem Verkaufserlös konnte Anfang 2021 das Gesellschafterdarlehen vollständig zurückgeführt werden.

Der Bauantrag und der Fördermittelantrag bei der IBB für Haus A sind noch im Dezember 2020 eingereicht worden. Mittelfristig ist vorgesehen, auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen drei schon in Planung befindliche Neubauobjekte zu errichten und anschließend in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt Britzer Damm

Die Gewobag hat am 4. Dezember 2020 im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Britzer Damm“ jeweils eine Beteiligung von 40 Prozent an zwei luxemburgischen Gesellschaften, der BLB Projekt 12 S.à r.l. und der BLB Projekt 26 S.à r.l., erworben. Die verbleibenden 60 Prozent hält jeweils die RIAS Entwicklungsgesellschaft mbH. Die Gesellschaften werden voraussichtlich 2021 in Gesellschaften mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht formgewandelt.

Die Projektgesellschaften sind Eigentümerinnen mehrerer Grundstücke am Britzer Damm in Berlin Neukölln. Auf den Grundstücken soll Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen und sollen Neubauprojekte entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen in Planung befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt „Das Neue Gartenfeld“

Hinsichtlich der Entwicklung des Projekts „Das Neue Gartenfeld“ wurde die Zusammenarbeit mit der UTB Projektmanagement GmbH beendet. Mit Anteilskaufvertrag vom 26. August 2020 erwarb die OIB Projekt 31 GmbH & Co. KG die Anteile der UTB Projektmanagement GmbH an der Projektgesellschaft und an deren Komplementärin. Darüber hinaus wurde ein Joint-Venture-Vertrag zwischen der Gewobag und der OIB Projekt 31 GmbH & Co. KG geschlossen. Die Projektgesellschaft firmiert seit dem 28. August 2020 als OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG (ehemals: UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG). Die Gewobag hält eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent. Die Komplementärfunktion (ohne Beteiligung am Kapital) übernimmt die ebenfalls umfirmierte OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH (ehemals: UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH), an der die Gewobag ebenfalls zu 40 Prozent beteiligt ist.

Die „Insel“ Gartenfeld liegt im östlichen Teil des Berliner Bezirks Spandau (Ortsteil Siemensstadt). Die Gartenfelder Straße teilt das Areal primär in ein östliches (Gewerbeflächen

für Büros sowie Lager-, Produktions- und Werkstattflächen) sowie ein westliches Gebiet. Im Fokus liegt ausschließlich das westliche Gebiet. Dort ist das nördliche Gartenfeld Planungsgegenstand, welches als „Neues Gartenfeld“ bezeichnet wird. Von dem planungsgegenständlichen Areal hat die Projektgesellschaft etwa ein Drittel der Flächen erworben. Auf dem Gebiet wird durch die Planungsgemeinschaft Das-Neue-Gartenfeld Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen. Es sollen mehrere Neubauprojekte entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den Flächen der Gesellschaft befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt Hohensaatener Straße

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Hohensaatener Straße“ hält die Gewobag eine Beteiligung in Höhe von 40 Prozent an der ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH. Die verbleibenden 60 Prozent hält die ZS Beteiligungs GmbH. Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Hohensaatener Straße in Berlin Marzahn.

Auf dem Grundstück wird Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt Landsberger Allee

Die Gewobag hält im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Landsberger Allee“ eine Beteiligung in Höhe von 40 Prozent an der ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH. Die verbleibenden 60 Prozent hält die ZS Beteiligungs GmbH. Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Landsberger Allee in Berlin Lichtenberg.

Auf dem Grundstück wird Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen. Es sollen mehrere Neubauprojekte entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt Landsberger Tor

Die Gewobag hat im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Landsberger Tor“ eine Beteiligung von 40 Prozent an der Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH (ehemals: Zweiunddreißigste CAURUS Grundstücksgesellschaft mbH) erworben. Die verbleibenden 60 Prozent hält die Notos Vermögensverwaltung 6. GmbH.

Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Landsberger Allee 357 – Ecke Rhinstraße 165 in Berlin Hohenschönhausen. Der geltende Bebauungsplan soll geändert werden. Die Rahmenbedingungen für die Planung werden derzeit noch mit den zuständigen Behörden abgestimmt. So soll sowohl dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden, als auch der hohe Bedarf an modernen und flexiblen Büro- und Gewerbeflächen bedient werden. Zusätzliche Nutzungen (Einzelhandel, soziale Einrichtungen) sind in Abstimmung mit dem Bezirk Lichtenberg im Rahmen der Bebauungsplanung denkbar und sinnvoll. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt Ludwig-Quidde-Straße

Die Gewobag hält im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Ludwig-Quidde-Straße“ eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent an der Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG. Die verbleibenden 60 Prozent hält die Interhomes AG. Als geschäftsführende Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) fungiert die cato real estate GmbH.

Die Projektgesellschaft hat einen Kaufvertrag über ein Grundstück in der Ludwig-Quidde-Straße in Berlin Pankow geschlossen. Das Eigentum am Grundstück geht erst nach Baurechtschaffung über. Auf dem Grundstück wird Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt Rheinstraße

Die Gewobag hält im Rahmen des Projekts „Rheinstraße“ 94,9 Prozent an der seit 23. Juni 2020 firmierenden Gewobag RS GmbH & Co. KG (ehemals: Rheinstraße 143 GmbH). In der Gesellschafterversammlung vom 17. Dezember 2019 wurde der Formwechsel der Projektgesellschaft in eine Kommanditgesellschaft beschlossen. Die verbleibenden 5,1 Prozent hält die BBH Immobilien GmbH & Co. KG. Als geschäftsführende Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) fungiert die TREUCONSULT Immobilien GmbH.

Auf dem Grundstück in der Rheinstraße, dessen Eigentümerin die Gewobag RS ist, werden seit Dezember 2019 315 Neubauwohnungen errichtet. Die Fertigstellung ist für März 2022 geplant. Mittelfristig wird das Neubauobjekt in den Bestand der Gewobag überführt.

Das Bestandsobjekt wurde mit Vertrag vom 28. Juli 2020 rückwirkend zum 1. Januar 2018 an die Gewobag verpachtet.

Projekte Rudow & Buckow

Im Rahmen der Entwicklung der Projekte Rudow und Buckow hatte die Gewobag 2019 eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent an der TWP/Gewobag Projektentwicklung Rudow/Buckow GmbH & Co. KG erworben.

Nachdem der Verkäufer mangels Erreichung eines Planaufstellungsbeschlusses vom Grundstückskaufvertrag mit der Projektgesellschaft zurückgetreten ist, wurde das Joint Venture per 30. Oktober 2020 einvernehmlich aufgelöst.

Projekte Säntisstraße, Hödurstraße & Seelenbinderstraße

Im Rahmen der Entwicklung der Projekte Säntisstraße, Hödurstraße und Seelenbinderstraße hält die Gewobag 40 Prozent der Geschäftsanteile an der Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH. 54,9 Prozent der Anteile werden durch die Kronberg Projektentwicklungsgesellschaft 1 mbH und 5,1 Prozent durch die Kronberg Projektentwicklungsgesellschaft 2 mbH gehalten. Die Gesellschaft ist Eigentümerin der beiden Grundstücke Hödurstraße in Berlin Heinersdorf und Seelenbinderstraße in Berlin Köpenick.

2018 wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Sântisstraße, das sich auch im Eigentum der Projektgesellschaft befand, voraussichtlich kein Planungsrecht für eine überwiegend zu Wohnzwecken dienende Nutzung möglich ist. Aus diesem Grund wurde das Grundstück am 17. September 2020 an die Berliner Verkehrsbetriebe AöR (BVG) veräußert. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte zum 15. Dezember 2020.

Auf den Grundstücken Hödurstraße und Seelenbinderstraße wird Planungsrecht für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt Schönerlinder Straße

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts Schönerlinder Straße hält die Gewobag 40 Prozent der Geschäftsanteile an der Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG (ehemals: INITIA Erste Projekt GmbH & Co. KG). 54,9 Prozent der Anteile werden durch die Treucon Grundbesitz GmbH und 5,1 Prozent werden jeweils hälftig durch die Verkäufer GALA Myhome Estate SL und die INITIA Consulting GmbH gehalten. Als Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) fungiert die Treucon Zweite Development GmbH.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin mehrerer Grundstücke in der Schönerlinder Straße in Berlin Pankow. Auf dem Areal wird Planungsrecht für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt Wendenschloßstraße

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts Wendenschloßstraße hält die Gewobag 40 Prozent der Geschäftsanteile an der ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH. Die verbleibenden 60 Prozent der Anteile werden durch die ZS Beteiligungs GmbH gehalten.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Wendenschloßstraße in Berlin Köpenick. Auf dem Grundstück wird Planungsrecht für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt Westendallee

Die Gewobag hält im Rahmen der Entwicklung des Projekts Westendallee eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent an der BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG. Die verbleibenden 60 Prozent hält die BBH Immobilien GmbH & Co. KG. Als geschäftsführende Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) fungiert die BOG Verwaltungs GmbH.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Westendallee in Berlin Charlottenburg. Auf dem Grundstück wird Planungsrecht für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die in Planung befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Weitere Beteiligungen über 20 Prozent der Gewobag

(Anteile an wohnungsbestandshaltenden Immobilienfonds)

Die Gewobag hält 89,22 Prozent an der Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG und 99,96 Prozent der Anteile an der Gerichtstraße 10-11 GmbH & Co. KG, deren Geschäftsbesorgung bis auf weiteres weiterhin durch die TREUCON Real Estate GmbH bzw. die AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH erfolgt.

Im Geschäftsjahr hat die Gewobag ihren Anteil an der Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG auf 79,87 Prozent (Vorjahr: 72,21 Prozent) und an der Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG auf 92,62 Prozent (Vorjahr: 58,9 Prozent) erhöht. Die Geschäftsführung der beiden Fondsgesellschaften erfolgt bis auf weiteres durch die Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital), die GEVERKA Zweite Verwaltungs- und Beteiligungs-GmbH.

Die Gewobag hält 89,35 Prozent der Anteile am GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, an dem auch die Gewobag EB mit 3,1 Prozent und die Gewobag VB mit 2,28 Prozent beteiligt sind.

Per 31. Dezember 2020 hält die Gewobag 64,66 Prozent der Anteile an der Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG, 58,27 Prozent der Anteile an der Plata Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Platanenallee 32 KG und 35,46 Prozent der Anteile an der Beta Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien-Fonds-KG. Per 1. Januar 2021 konnten weitere Anteile erworben werden.

2019 hat die Gewobag Bestandsobjekte von der in Liquidation befindlichen BETA Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien-Fonds-KG erworben, an der sie auch Anteile in Höhe von 29,47 Prozent hält. Nutzen- und Lastenwechsel traten zum 1. Januar 2020 ein. Aus dem Liquidationserlös floss ein Teil des Kaufpreises für die Objekte, deren den Beteiligungsbuchwert überstieg, an die Gewobag zurück.

Zum 31. Dezember 2020 konnte die Gewobag alle verbleibenden Anteile an der UNUS Grundstücks-Verwaltungs-GmbH & Co. Beusselstraße KG erwerben. Die Bewirtschaftung des Bestandsobjekts erfolgt ab dem 1. Januar 2021 bei der Gewobag, da die Fondsgesellschaft auf die Gewobag aufgeschmolzen wird.

Weitere Beteiligungen über 20 Prozent der Gewobag WB (Anteile an wohnungsbestandshaltenden Immobilienfonds)

Bis 2017 konnte die Gewobag WB sieben Fondsgesellschaften im Wege der gesellschaftsrechtlichen Anwachsung übernehmen. Im Geschäftsjahr konnten die letzten Anteile am WIR-Fonds 11 Grundstücksgesellschaft „Ostseestraße“ GbR erworben werden, sodass diese Fondsgesellschaft zum 1. Januar 2021 ebenfalls auf die Gewobag WB anwuchs. Per 31. Dezember 2020 hält die Gewobag WB noch 98,33 Prozent der Anteile am WIR-Fonds 7 Grundstücksgesellschaft „Falkenseer Chaussee“ GbR und 99,87 Prozent der Anteile am WIR-Fonds 9 Grundstücksgesellschaft „Nelly-Sachs-Park“ GbR. Sie konzentriert sich auf die nach Wegfall der Anschlussförderung vorhandenen Möglichkeiten zur Begrenzung der Bewirtschaftungsdefizite, insbesondere durch die Optimierung der Finanzierungs- und Verwaltungskosten.

Die Gewobag WB konnte im Geschäftsjahr weitere Anteile an der Pallaseum Wohnbauten KG erwerben und hält per 31. Dezember 2020 etwa 91,5 Prozent. Geschäftsführende Kommanditistin ist die Gewobag WB und als Komplementärin fungiert die TREUCONSULT.

Darüber hinaus erwarb sie zum 1. März 2020 Anteile in Höhe von 99,98 Prozent an der Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG. Weiterhin hält sie 98,21 bis 99,98 Prozent der Anteile an fünf weiteren erbbauberechtigten KG-Fondsgesellschaften. Bei den sechs genannten KG-Fondsgesellschaften ist sie auch Eigentümerin des Stammgrundstücks. Die Geschäftsbesorgung dieser KG-Fonds erfolgt bis zur vollständig geplanten Übernahme aller Anteile weiterhin durch die AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH.

Vermögenslage

Aktiva	31.12.2020		31.12.2019	
	T €	%	T €	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.401.377	95,8	10.267.484	94,5
Sonstige langfristige Vermögenswerte	302.149	2,5	287.793	2,6
Langfristige Vermögenswerte	11.703.526	98,4	10.555.277	97,1
Kurzfristige Vermögenswerte	18.227	0,2	68.746	0,6
Flüssige Mittel	174.772	1,5	242.458	2,2
Kurzfristige Vermögenswerte	192.999	1,6	311.204	2,9
Konzern-Bilanzsumme	11.896.525	100,0	10.866.481	100,0
Passiva				
Eigenkapital	5.577.368	46,9	5.083.491	46,8
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.066.975	34,2	3.663.545	33,7
Verbindlichkeiten aus Leasing	110.880	0,9	98.334	0,9
Langfristige Rückstellungen	31.398	0,3	36.855	0,3
Sonstige langfristige Schulden	54.222	0,5	90.437	0,8
Passive latente Steuern	1.339.172	11,3	1.018.851	9,4
Langfristige Schulden	5.602.647	47,1	4.908.020	45,2
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	613.961	5,2	693.174	6,4
Verbindlichkeiten aus Leasing	5.053	0,0	5.012	0,0
Sonstige kurzfristige Schulden	90.631	0,8	173.028	1,6
Steuerschulden	6.865	0,1	3.756	0,0
Kurzfristige Schulden	716.510	6,0	874.970	8,1
Konzern-Bilanzsumme	11.896.525	100,0	10.866.481	100,0

Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beruht insbesondere auf der ertragswirksamen Fair-Value-Anpassung, aktivierten Modernisierungskosten und Neubaumaßnahmen sowie Ankäufen von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien im Rahmen von Asset Deals und Share Deals.

Der Rückgang der Forderungen innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte resultiert insbesondere aus dem Ausgleich einer im Vorjahr angesetzten Forderung gegenüber dem Gesellschafter Land Berlin, die im Rahmen eines Betrauungsakts gewährt wurde.

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus dem Konzerngesamtergebnis von 502,6 Mio. € (Vorjahr: 406,0 Mio. €). Die Verringerung der Kapitalrücklage um -6,5 Mio. € (Vorjahr: 10,2 Mio. €) ist im Wesentlichen auf eine Korrektur der Einbringungswerte von zwei Grundstücken, die im Geschäftsjahr 2019 vom Land Berlin eingebracht wurden, zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote (IFRS) bleibt mit 46,9 Prozent nahezu konstant (Vorjahr: 46,8 Prozent).

Neben der Inanspruchnahme von Fördermitteldarlehen der IBB konnte die Gewobag zur Finanzierung der Ankäufe und der Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung Schulscheindarlehen sowie kurzfristige Finanzierungsmittel (Commercial Paper) von insgesamt 542,5 Mio. € emittieren. Den Fremdmittelzugängen von 582,0 Mio. € stehen planmäßige und außerplanmäßige Darlehensrückzahlungen von 271,7 Mio. € gegenüber.

Die Abnahme der sonstigen langfristigen Schulden resultiert überwiegend aus der Verrechnung eines im Vorjahr passivisch abgegrenzten Zuschusses vom Land Berlin, der auf Basis eines Betrauungsakts gewährt wurde, mit den Anschaffungskosten der bezuschussten Objekte.

Die sonstigen kurzfristigen Schulden sind im Jahresvergleich infolge fällig gewordener Kaufpreiszahlungen für Immobilienankäufe gesunken.

Finanzierungsaktivitäten

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

Zusätzlich ist der Konzern – wie bisher schon – bestrebt, seine Finanzierungsbasis laufend zu verbreitern. Zu diesem Zweck haben die Ratingagenturen Moody's und S&P seit 2015 den Auftrag, den Konzern jährlich zu bewerten. Moody's stuft die Gewobag mit einem Rating von A2 und S&P mit A ein. Zusätzlich wurde die Ratingagentur Fitch im Jahr 2020 mit einer Ratingbewertung beauftragt. Das Rating wurde im Januar 2021 mit A veröffentlicht.

Die Aussagen gelten gleichermaßen für den Konzern wie für die Gewobag als Konzernobergesellschaft, die auch die Vorfinanzierung der Projektentwicklungen und Projektentwicklungsbeteiligungen sicherstellt.

Unbesicherte Finanzinstrumente

Auf Basis des erteilten Ratings ist der Gewobag-Konzern in der Lage, auch unbesicherte Unternehmens- und Projektfinanzierungen zu sehr günstigen Konditionen aufzunehmen. Ein Beispiel dafür sind die zwei Darlehensverträge mit der Europäischen Investitionsbank, die zum großen Teil ein Neubauprogramm mitfinanzieren. Neben der Kooperation mit der Europäischen Investitionsbank plant die Gewobag, die bereits erfolgreich angelaufenen Gespräche mit der Council of Europe Bank fortzuführen und beabsichtigt, in den Folgejahren auch dort Finanzierungen aufzunehmen.

Über eine Emission konnten 2019 Schuldscheindarlehen bzw. Namensschuldverschreibungen (SSD/NSV) in Höhe von insgesamt 650 Mio. € mit Laufzeiten von zwei bis 45 Jahren begeben werden. Die Auszahlung erfolgte zum Teil noch 2019 und zum Teil Anfang 2020. Alle Schuldverschreibungen sind endfällig. Diese Endfälligkeit trägt dazu bei, den Durchschnittstilgungssatz des Konzerns auf einem moderaten Niveau zu halten (2020: 2,56 Prozent, Vorjahr: 2,13 Prozent), da Objektfinanzierungsmittel und die Darlehen der Europäischen Investitionsbank für Neubau und Modernisierung teilweise hohe Tilgungen fordern.

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.

Derivative Finanzinstrumente

Die derivativen Finanzinstrumente des Gewobag-Konzerns umfassen per 31. Dezember 2020 nur Zinsswaps in Euro zur Sicherung einer festen Verzinsung auf vier variable Darlehen als Grundgeschäfte mit einem

- a) Nominalwert von 39,0 Mio. € und einem Marktwert von -10,5 Mio. €
- b) Nominalwert von 45,0 Mio. € und einem Marktwert von -11,8 Mio. €
- c) Nominalwert von 22,0 Mio. € und einem Marktwert von -8,9 Mio. €
- d) Nominalwert von 15,0 Mio. € und einem Marktwert von -4,8 Mio. €

Grund- und Sicherungsgeschäft sind immer zu 100 Prozent effektiv und weisen jeweils identische Laufzeiten bis zwischen 2031 und 2039 auf.

Darlehensmanagement

Der gesamte Zinsaufwand (IFRS) des Gewobag-Konzerns stieg im Berichtsjahr auf 89,0 Mio. € (Vorjahr: 66,0 Mio. €). Die Erhöhung des Zinsaufwands resultiert aus der weiteren Aufnahme von Darlehen sowie aus der Übernahme von Darlehen im Zusammenhang mit den ADO-Beständen zum Ende des Jahres 2019.

Parallel wurden im Konzern auf Basis der laufenden Analyse des Kreditportfolios und der Zinsbindungsfristen Prolongationen bzw. Umfinanzierungen teilweise mit Zusammenlegung von Darlehen vorgenommen, wenn sich dies nach Auslaufen der Zinsbindung als sinnvoll erwies. Der Durchschnittszinssatz für den Gewobag-Konzern sank 2020 weiter auf 1,70 Prozent (Vorjahr: 1,78 Prozent).

Kurzfristige Liquidität

Der Gewobag-Konzern nutzt kurzfristige Finanzierungsmittel zur Liquiditätssteuerung und Senkung des Zinsaufwands. Die dem Gewobag-Konzern bei zwei Kreditinstituten eingeräumten Kreditlinien von jeweils 40 Mio. € waren zum Bilanzstichtag nur teilweise für Bürgschaften in Anspruch genommen (2,2 Mio. €). Darüber hinaus besteht eine Bereitwilligkeitserklärung eines Kreditinstituts für eine unbesicherte „Bridgefinanzierung“ von bis zu 100 Mio. € für Ankäufe und Vorfinanzierung von Neubaumaßnahmen. Zusätzlich besteht ein Bürgschaftsrahmen bei der Sparkasse in Höhe von 40 Mio. €, der in Höhe von 6,1 Mio. € per 31. Dezember 2020 in Anspruch genommen ist (Bürgschaft aus einem städtebaulichen Vertrag zur Absicherung von Rechten des Bezirksamts für zu erbringende Leistungen aus dem Städtebaulichen Vertrag). Die Garantie Faszilität bei der ING Bank in Höhe von 50 Mio. € ist per 31. Dezember 2020 in Höhe von 1,6 Mio. € in Anspruch genommen worden. Am 9. Juni 2020 wurde ebenfalls mit der ING Bank ein revolvingender – bisher nicht in Anspruch genommener – Kreditrahmenvertrag über 200 Mio. € geschlossen, unter dem die Gewobag einzelne Darlehen für bis zu sechs Monate Laufzeit vereinbaren kann.

Seit 2017 besteht die Möglichkeit, Geldhandel mit der Europäischen Investitionsbank zu betreiben. Die Gewobag kann sich hierbei kurzfristig für bis zu sechs Monate Geld zu äußerst günstigen Konditionen leihen. Ende 2020 betrug das Volumen 90 Mio. €. Darüber hinaus wurde 2019 ein Commercial-Paper-Programm über 500 Mio. € aufgelegt. Dabei hat die Gewobag die Möglichkeit, einzelne Commercial Papers mit einer Laufzeit von unter einem Jahr zu emittieren. Dies trägt dazu bei, die teureren Kreditlinien zu schonen. Per 31. Dezember 2020 liefen Commercial Papers mit einem Volumen von insgesamt 125 Mio. €.

Fazit

Im Geschäftsjahr 2020 hat sich die jahresdurchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen im Konzern auf 6,30 € je Quadratmeter erhöht und liegt im Rahmen der Erwartungen. Die Leerstandsquote liegt mit 2,5 Prozent nur leicht über dem Prognosewert von 2,4 Prozent.

Das EBITDA (IFRS) in Höhe von 211,8 Mio. € liegt aufgrund eines höheren Ergebnisses aus der Wohnungsbewirtschaftung und Sondereffekten aus Grundstücksverkäufen sowie Liquidationsergebnissen aus Fonds über dem Planwert (206,1 Mio. €).

Da auch das Ergebnis bei einem Zugang von Objekten steigt, haben sowohl der Ankauf als auch der Neubau keine starken Auswirkungen auf den Zinsdeckungsgrad. Grundsätzlich erhöhen steigende Kreditverbindlichkeiten den Zinsaufwand. Das weiterhin niedrige Zinsniveau trug 2020 jedoch erneut dazu bei, die Durchschnittsverzinsung des Bestands an Finanzierungsverbindlichkeiten am Jahresende im Vergleich zu 2019 von 1,78 auf 1,70 Prozent zu senken.

Mittelfristige Chancen und Risiken

Integriertes Risiko- und Compliancemanagement

Internes Kontrollsystem

Der Gewobag-Konzern verfügt über ein konzernweites rechnungslegungsbezogenes Internes Kontrollsystem (IKS). Wesentliche Elemente des IKS sind unter anderem klare Prozessvorgaben, die durch automatisierte Überwachungsmechanismen abgesichert sind, das Vier-Augen-Prinzip, manuelle Stichprobenkontrollen und eindeutige Bilanzierungsrichtlinien. Zudem unterliegt die mittelfristige Wirtschaftsplanung des Konzerns einem laufenden Controlling und Berichtswesen. Es erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung über den Gang der Geschäfte sowie Plan-Ist-Vergleiche an den Gesellschafter, Aufsichtsrat, Vorstand und weitere Entscheidungsträger im Konzern.

Corporate Governance

Die Corporate Governance Funktionen des Gewobag-Konzerns wurden 2020 in einer gemeinsamen Stabsabteilung neu gebündelt und bestehende Kapazitäten erweitert. Hierunter fallen das Risiko- und Compliance-Management, Datenschutzmanagement, Geldwäscheprävention sowie die Interne Revision. Ziel ist es, Synergiepotenziale zwischen den einzelnen Governance Funktionen optimal auszuschöpfen und die Organe durch eine integrierte Berichterstattung bei der Wahrnehmung ihrer Leitungs- und Kontrollpflichten im Rahmen der verantwortungsvollen Unternehmensführung bestmöglich zu unterstützen.

Risiko- und Compliancemanagement

Aufgabe des Risiko- und Compliance-Managementsystems (RCMS) ist es, Schäden abzuwenden und so den langfristigen Fortbestand des Konzerns sicherzustellen. Zentrale Steuerungsorgane sind das Risikomanagementkomitee und der Compliance Ausschuss. Der Chief Risk & Compliance Officer verantwortet und überwacht die operative Durchführung der RCM-Prozesse und Berichterstattung sowie die Ausgestaltung und kontinuierliche Weiterentwicklung des RCMS. Die Risikoidentifikation, -bewertung und -steuerung wird durch die jeweils fachverantwortlichen RisikoeignerInnen vorgenommen. Die regelmäßige prozessunabhängige Überwachung des RCMS erfolgt durch die Interne Revision.

Maßnahmen

Im Rahmen der jährlichen Risikoinventur und deren quartalsweiser Aktualisierung werden Risiken durch die RisikoeignerInnen im Konzern systematisch erfasst, analysiert, und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie ihres potenziellen Schadensausmaßes vor und nach Gegenmaßnahmen bewertet (Brutto- und Netto-Bewertung). Risiken können dabei sowohl durch die RisikoeignerInnen initiiert gemeldet als auch durch das Risikomanagement abgefragt werden (bottom-up- und top-down-Erfassung). Alle erfassten Risiken werden zentral im Risikomanagement gebündelt, auf Plausibilität geprüft und an die zuständigen VerantwortungsträgerInnen im Rahmen der Berichterstattung kommuniziert. Bei einer wesentlichen Änderung der Risikolage besteht zudem eine Sofortmeldepflicht (ad hoc Meldung). So wird sichergestellt, dass notwendige Präventions- bzw. Gegenmaßnahmen zeitnah und bedarfsgerecht eingeleitet werden. Gesellschafter und Aufsichtsrat werden regelmäßig über alle relevanten Risikoentwicklungen des Konzerns umfangreich informiert. Im Ergebnis ist sichergestellt, dass alle Organe des Konzerns über wesentliche Konzernrisiken aufgeklärt sind.

Risikostrategie

Im Interesse aller StakeholderInnen hat die Unternehmensführung eine konservative und auf Sicherheit bedachte Risikostrategie vorgegeben. Die Risikostrategie wird laufend vor dem Hintergrund der aktuellen Unternehmensstrategie und sich ändernder Rahmenbedingungen überprüft und bei Bedarf an diese angepasst.

Gesamteinschätzung der Risiken

Im Nachfolgenden werden zunächst allgemeine makroökonomische und marktbezogene Risikosachverhalte erläutert. Dort wo erforderlich und möglich wurden Maßnahmen getroffen, um die potenzielle Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit zu mindern. In Einzelfällen kann jedoch trotz verminderter Eintrittswahrscheinlichkeit und übriger Gegenmaßnahmen weiterhin eine potenziell wesentliche Schadenshöhe bestehen.

Danach wird aus den insgesamt ermittelten Risiken auf die aus Sicht der Gesellschaft und des Konzerns besonders relevanten Risiken und deren Steuerungsmaßnahmen eingegangen.

Insgesamt sieht der Vorstand für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 keine bestandsgefährdenden Risiken für den gesamten Gewobag-Konzern.

Allgemeine Risiken

Coronavirus-Pandemie (SARS-CoV-2/ COVID-19)

Die rasante weltweite Ausbreitung des Coronavirus hat in 2020 zu einem deutlichen Einbruch der Konjunktur und drastischen Einschnitten des sozialen Lebens in Deutschland und weltweit geführt. Trotz umfassender Eindämmungsmaßnahmen hält die Pandemie auch in 2021 weiterhin an. Aufgrund der verfolgten Impfstrategien wird für 2021/2022 jedoch grundsätzlich mit einer Bewältigung der Corona-Pandemie gerechnet. Zudem ist die Wohnimmobilienbranche grundsätzlich nicht in dem Ausmaß von den Auswirkungen der Pandemie betroffen wie viele andere Branchen. Die weiterhin stabile Lage des Gewobag-Konzerns gewährt Sicherheit sowohl für die MieterInnen als auch für MitarbeiterInnen.

Das neu installierte Risikoprävention und Management (RPM) beobachtet als internes Gremium die Entwicklungen in der Corona-Pandemie fortlaufend, identifiziert potenzielle Auswirkungen auf die Geschäftsbereiche und den Konzern und leitet entsprechende Gegenmaßnahmen ein. Es wurden umfassende Maßnahmen getroffen, um den Schutz von MieterInnen und Mietinteressenten, Mitarbeitenden, KundInnen, GeschäftspartnerInnen sowie übrigen StakeholderInnen zu gewährleisten und den Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten. Im 1. Quartal 2020 wurde im Konzern großflächig auf mobiles Arbeiten umgestellt. Strukturen und Prozesse wurden der neuen Arbeitsumgebung angepasst. Die kurzfristige Umsetzung wurde durch eine leistungsfähige IT und vorhandene Ressourcen sowie eine engagierte und flexible MitarbeiterInnenschaft ermöglicht. Das stabile Niveau der Arbeitsleistung und die hohe Lernkurve in allen Geschäftsbereichen haben die Weiterentwicklung der Gewobag wie geplant ermöglicht. Der Konzern war dem hohen Tempo der Veränderungen in 2020 gewachsen und konnte seine Ziele erreichen.

Dennoch bestehen pandemiebedingt grundsätzlich weiterhin Risiken für den Konzern in Bezug auf die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs, insbesondere durch krankheitsbedingte Personalengpässe oder länger andauernde IT-Ausfälle. Bei einem im Worst Case angeordneten vollständigen Lockdown des Präsenzbetriebs aller nicht systemrelevanten Geschäftsbereiche könnte der Großteil der Arbeitsabläufe im mobilen Arbeiten aufrechterhalten werden. Die auf Präsenz angewiesenen Bereiche im Baubetrieb, Teile des Vermietungsgeschäfts sowie relevante physische Rechnungs- bzw. Kreditbearbeitungen wären dagegen betroffen. Von einem solchen Szenario wird derzeit jedoch nicht ausgegangen.

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Umfeld- und marktbezogene Risiken werden durch Veränderungen der Wirtschaftslage im Allgemeinen oder der Wirtschaftslage Berlins im Speziellen hervorgerufen und könnten sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Die pandemiebedingte Rezession fällt aufgrund der umfangreichen Maßnahmenpakete des Bundes und der Länder zur Stützung der Wirtschaft und zur Stabilisierung der Einkommen geringer aus, als zunächst befürchtet. Insbesondere der Wohnimmobilienmarkt zeigt sich vor dem Hintergrund des Zinsniveaus und der Arbeitslosenzahlen stabil. Als wertbeständige Assetklasse rücken Wohnimmobilien weiterhin in den Fokus von institutionellen Investoren.

Daneben spielen auch Änderungen der Nachfragestruktur eine Rolle. Die Nachfrage von Wohnraum und Wohnqualität wird entscheidend beeinflusst durch den demografischen Wandel, Infrastruktur und Digitalisierung. Der Berliner Wohnungsmarkt wird weiterhin von Zuwanderung geprägt sein. Nach einem befristeten Rückgang aufgrund der Corona-Pandemie wird die Zuwanderung 2021 wieder sukzessive zunehmen. Einen steigenden Digitalisierungsgrad vorausgesetzt, werden langfristige Veränderungen der Arbeitswelten eine Anpassung der Nachfragestruktur nach sich ziehen. Die Trends des Sharing auf der einen und der Individualisierung auf der anderen Seite können zur Suburbanisierung und Entzerrung der Wohnungsnachfrage in Ballungsräumen führen.

Politische und regulatorische Risiken

Diese Risiken werden durch die Einführung neuer oder die Veränderung von bestehenden, insbesondere mietrechtsbezogenen Gesetzen, Vorschriften oder bestimmten Richtlinien hervorgerufen und können die Ertragslage des Gewobag-Konzerns beeinflussen.

Hauptaufgabe des Konzerns ist die Errichtung und Bewirtschaftung von bezahlbaren Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung. Er hat mietpreisdämpfend zu wirken und verstärkten Fokus auf die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen zu legen. Besonderes Augenmerk ist auf die strikten Begrenzungen der Mietenentwicklung im Bestand zu richten. Diese werden im Wesentlichen bestimmt durch das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (MietenWoG, sogenannter Mietendeckel), das Mietrechtsanpassungs-gesetz (MietAnpG) und das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) sowie die mit dem Senat des Landes Berlin geschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Eine Aktualisierung der Kooperationsvereinbarung ist derzeit in Verhandlung. Darüber hinaus gelten die mietrechtsbezogenen Regelungen des BGB und der Berliner Mietspiegel 2019, dessen Aktualisierung für 2021 geplant ist. Weiterhin soll der Gewobag-Konzern den öffentlichen Wohnungsbestand durch Neubau erweitern sowie die Partizipation und Bürgerbeteiligung bei Bauprojekten berücksichtigen. Diese Vorgaben sind Bestandteil der Wirtschaftsplanung des Konzerns und aktuell wirtschaftlich und finanziell tragbar.

Portfolio- und Bewirtschaftungsrisiken

Zu den Portfoliorisiken zählen alle Risiken einzelner Objekte, beispielsweise Instandhaltungsstau, gesundheitsgefährdende Baustoffe oder auch die Risiken, die ganze Portfolios betreffen, wie z. B. die sinkende Attraktivität bestimmter Standorte oder Einnahmeausfälle durch Leerstände. Um diese Risiken frühzeitig zu erkennen und ihnen rechtzeitig entgegen wirken zu können, betreibt der Gewobag-Konzern ein umfassendes Portfoliomanagement, eine langfristige und systematische Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung sowie eine aktive Quartiersentwicklung und das zugehörige Partizipationsmanagement. Das Immobilienportfolio des Gewobag-Konzerns verteilt sich über alle Bezirke Berlins. Durch diese Diversifizierung werden mögliche Klumpenrisiken vermieden.

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung und Vermietung bestehen allgemeine Risiken, beispielsweise im Zusammenhang mit Verkehrssicherungs- und BetreiberInnenpflichten oder Erlösschmälerungen und Mietausfällen. Infolge der Corona-Pandemie wird mit einem Anstieg der Erlösausfälle, insbesondere im Bereich der Gewerbevermietung sowie der kleinselbstständigen WohnungsmieterInnen gerechnet. Die bisherigen Ausfälle liegen zwar weit unter dem zunächst befürchteten Ausmaß, die Auswirkungen des erneuten, langanhaltenden Lockdowns im Winter 2020/2021 können sich jedoch erst noch bemerkbar machen. Die Anfang 2020 befristet ausgesetzte Insolvenzantragspflicht kann 2021 zu einem deutlichen Anstieg der Insolvenzen in stark betroffenen Branchen führen. Eine Verlängerung der Frist bis zum 30. April 2021 ist geplant. Weitere Hilfszahlungen auf Bundes- und Länderebene sowie das Gesetz über den Stabilisierungs- und Restrukturierungsrahmen für Unternehmen (StaRUG) sollen dem entgegenwirken. Im Rahmen des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht wurde ein Moratorium für die Erfüllung vertraglicher Ansprüche aus Dauerschuldverhältnissen verabschiedet. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass nicht alle hierzu getroffenen Stundungs- und Rückzahlungsvereinbarungen bis Juni 2022 bedient werden können. Für diese Fälle wurde im Gewobag-Konzern ausreichend planerische Vorsorge getroffen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen des Portfoliomanagements, der in der Wirtschaftsplanung vorgesehenen Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung sowie möglichen Erlösausfällen infolge der Corona-Pandemie bestehen darüber hinaus im Prognosezeitraum keine wesentlichen Portfolio- und Bewirtschaftungsrisiken.

Finanzierungsrisiken

Finanzierungsrisiken im Zusammenhang mit der Fremdmittelbeschaffung bestehen insbesondere in Bezug auf Zinsänderungen, Prolongationen, Liquidität und das Rating des Unternehmens. Branchen- und investitionsbedingt ist das Fremdmittelvolumen hoch, wodurch diese Risiken besonderer Beachtung bedürfen. Das Kreditportfolio des Gewobag-Konzerns wird daher laufend im Hinblick auf Struktur und Konditionen analysiert und optimiert. Hinsichtlich der Neu- bzw. Refinanzierungsnotwendigkeiten erfolgt regelmäßig ein Abgleich mit den mittel- und langfristigen Erfolgs-, Bau- und Finanzplanungen. Die Auswirkungen hoher Investitionskosten bei gleichzeitiger Begrenzung der Ertragspotenziale durch regulatorische Vorgaben auf die wirtschaftliche Lage des Gewobag-Konzerns sind derzeit durch vorhandene Planungs- und Beleihungsreserven abgedeckt. Im Zuge der Corona-Pandemie war am Zinsmarkt eine erhöhte Volatilität zu verzeichnen, das Zinsniveau liegt aber weiterhin stabil im sehr niedrigen Bereich. Um mögliche Zinsänderungsrisiken abzufangen, wurde im Rahmen der Wirtschaftsplanung ausreichend Vorsorge getroffen. Ein möglicherweise erneut auftretender Liquiditätsengpass am Markt für kurzfristige Finanzierungen kann durch Inanspruchnahme der bestehenden Kreditrahmenverträge ausgeglichen werden. Bedeutende Risiken werden angesichts des komfortablen LTV und der weitgehend langfristig fixierten Finanzierungsbedingungen derzeit nicht gesehen. Das positive Rating-Niveau wurde in 2020 bestätigt und soll weiter gehalten werden. Im Rahmen der wertorientierten Unternehmensführung erfolgen ein laufendes Monitoring und eine aktive Kennzahlensteuerung.

Compliance Risiken

Der Gewobag-Konzern versteht unter Compliance die Einhaltung von Gesetzen, vertraglichen Verpflichtungen, internen Regelungen und Richtlinien. Im Unternehmensleitbild und den Führungsgrundsätzen ist das Selbstverständnis ausformuliert. Das Compliance-Management unterstützt die Sicherstellung eines regelkonformen Verhaltens im gesamten Konzern. Zentrales Beratungsorgan ist der Compliance Ausschuss unter Leitung des Chief Risk & Compliance Officers. In 2020 wurden bestehende Kapazitäten im Bereich Compliance erweitert, um die laufende Weiterentwicklung und Optimierung sowie Vorbereitungen auf eine Zertifizierung des CMS zu unterstützen. Ein umfassendes Organisationshandbuch und (Konzern-)Betriebsvereinbarungen regeln den Umgang mit allgemeinen Compliance-Themen wie den Umgang mit Interessenkonflikten oder Einladungen und Geschenken sowie die Korruptionsprävention. Zudem ist ein HinweisgeberInnensystem mit einer externen Ombudsstelle eingerichtet und es finden regelmäßige Schulungen statt. Für besonders Compliance-relevante Bereiche sind Regelungen in Bezug auf den Einkauf von Waren und Dienstleistungen, die transparente Wohnungsvergabe und den Umgang mit Spenden und Sponsoring verpflichtend.

Weiterhin besteht grundsätzlich das Risiko der Nichteinhaltung datenschutzrechtlicher Vorgaben, z. B. durch unzulässige Verarbeitung personenbezogener Daten oder die unzureichende Erfüllung von Informationspflichten. Der Gewobag-Konzern hat umfassende technische und organisatorische Maßnahmen zum Schutz personenbezogener Daten implementiert und in 2020 bestehende Kapazitäten im Datenschutzmanagement ausgeweitet, um die Weiterentwicklung der Dokumentations- und Managementsysteme intensiv zu unterstützen. Die steigende Sensibilität in der MitarbeiterInnenschaft und in der Bevölkerung erhöhen zunehmend die Anzahl datenschutzrechtlich relevanter Vorgänge. Der fortlaufende Kompetenzerwerb führt zu wachsender Sicherheit in den Prozessen und bei allen Beteiligten.

Um grundsätzlich dem Risiko der Nichteinhaltung gesetzlicher Vorgaben zu begegnen, ist mit dem Entwurf des Gesetzes zur Stärkung der Integrität in der Wirtschaft und dem Verbandssanktionengesetz (VerSanG) die Einführung eines Unternehmensstrafrechts vorgesehen. Mit der Verabschiedung wird in 2021 gerechnet. Neben erheblichen finanziellen Sanktionen und Gewinnabschöpfung sind auch Auflagen und öffentliche Bekanntmachung vorgesehen. Ein wirksames Compliance-Managementsystem und die Durchführung interner Untersuchungen im Schadensfall sollen sich strafmildernd auswirken.

Sonstige Risiken

Weiterhin bestehen für den Gewobag-Konzern verschiedene generelle Unternehmensrisiken, die regelmäßig betrachtet werden. Hierzu gehören insbesondere rechtliche und steuerliche Risiken, die zu unerwarteten Zahlungen führen können, sowie Organisations- und Personalrisiken. Das steuerliche Risiko ist in 2020 gesunken, da aufgrund der abgeschlossenen Betriebsprüfung nun höhere Auslegungssicherheit besteht. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie besteht zudem das Risiko von Personalengpässen, insbesondere für spezifische MitarbeiterInnengruppen in definierten Kernprozessen, da das Ausfallrisiko durch die Erkrankung von Beschäftigten trotz der getroffenen Schutzmaßnahmen weiterhin stark erhöht ist.

Wesentliche Einzelrisiken

Einzelrisiken gelten als wesentlich, wenn ihr potenzielles Schadensausmaß unabhängig von der Eintrittswahrscheinlichkeit und unter Berücksichtigung getroffener Gegenmaßnahmen in der kurzfristigen Betrachtung mindestens 2 Mio. € beträgt.

Investitions- und Akquisitionsrisiken

Für die Bestandserweiterung durch Neubau sowie die Pflege der bereits vorhandenen Wohnungsbestände hat der Gewobag-Konzern einen umfassenden Investitionsplan für die nächsten Jahre aufgestellt. Trotz sorgfältiger Planung und Überwachung sämtlicher Maßnahmen bestehen bei Neubau und Akquisition von Projektentwicklungen Risiken, insbesondere hinsichtlich rechtlicher, wirtschaftlicher und technischer Aspekte. Um derartige Risiken bereits vor dem Erwerb erkennen und bewerten zu können, hat die Gewobag einen umfassenden Akquisitionsprozess implementiert, auf dessen Basis für jede Bestandserweiterung eine ausführliche wirtschaftliche, technische, rechtliche und steuerliche Prüfung (Due Diligence) durchgeführt wird. Auch beim Erwerb von Immobilien über die Ausübung von Vorkaufsrechten der Bezirke zugunsten einer Gewobag-Konzerngesellschaft erfolgt die Due Diligence in dem durch die Akquisitionsbedingungen möglichen Rahmen. Das Risiko, erst nach Abschluss eines Ankaufs Kenntnisse zu erlangen, die die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen und somit Auswirkungen auf Profitabilität und Bewertung der Ankaufbestände aufweisen, lässt sich dabei dennoch nicht vollständig ausschließen.

Kostenentwicklungen im Kontext von Baumaßnahmen und Akquisitionstätigkeiten werden laufend untersucht und im Rahmen der quartalsweisen Berichterstattung kommuniziert. Bei Bedarf wird eine ergänzende Beschaffung von Fremdkapital berücksichtigt. Neben Kostenrisiken bestehen grundsätzlich auch GeschäftspartnerInnen-, Termin- und Vermietungsrisiken. Verzögerungen in der Planungs- und Baurechtschaffung oder der Ausfall von AuftragnehmerInnen können den Bauablauf verzögern. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie bestehen zudem erhöhte Risiken in Bezug auf Personal- und Lieferengpässe bei GeschäftspartnerInnen sowie das Risiko der Verhinderung von Wohnungszutritten bei Baumaßnahmen im bewohnten Zustand. Daneben unterliegen laufende Bauvorhaben grundsätzlich dem Risiko von Personen- und Sachschäden auf Baustellen. Die Gewobag minimiert diese Risiken, indem sie die Bauherrenaufgaben im Projektmanagement konsequent wahrnimmt und Projekte mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen begleitet.

Grundsteuerreform

Ab 2025 wird die Grundsteuer im Land Berlin nach dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) festgesetzt. Die Bewertung erfolgt nach vereinfachten Ertragswert- und Sachwertverfahren und orientiert sich an der marktüblichen Bewertung von Grundstücken. Aufgrund des wertorientierten Berechnungsmodells wird für den Konzern mit einem leicht erhöhten Grundsteueraufkommen ab 2025 gerechnet. Die konkreten Bemessungsgrundlagen sollen ab

2022 vorliegen. Nach aktueller Rechtslage kann die Grundsteuer im Rahmen der Nebenkosten auf die Mieterschaft umgelegt werden. Auch wenn der Berliner Senat aktuell nicht davon ausgeht, dass die Reform zu einer Mehrbelastung der MieterInnen führen wird, wird ein vollständiger oder teilweiser Wegfall der Umlagefähigkeit immer wieder politisch diskutiert. In diesem Fall wäre die Grundsteuer vom Eigentümer zu tragen, was zu einer erheblichen Erhöhung der Verwaltungskosten führen würde.

Klimaziele

Mit der Änderung des Brennstoffemissions-Handels-Gesetzes als Teil des Klimaschutzprogramms 2030 der Bundesregierung sind ab 2021 Abgaben auf Kohlenstoffdioxid-Emissionen in Höhe von 25 €/Tonne CO₂ zu entrichten, die sukzessive auf 55 €/Tonne CO₂ in 2025 ansteigen. Die Mehrkosten können derzeit im Rahmen der Nebenkosten auf die Mieterschaft umgelegt werden. Um jedoch eine einseitige Belastung der MieterInnen zu vermeiden, wird aktuell eine Anpassung der Umlagefähigkeit in verschiedenen Varianten diskutiert. Die Gewobag hat diesbezüglich planerische Vorsorge getroffen und die antizipierten Kosten in dieser Planung hälftig auf MieterInnen und VermieterInnen verteilt. Es verbleibt das Restrisiko, dass der eingeplante Eigenanteil nicht ausreicht, sollte die Novelle der Heizkosten- und Betriebskostenverordnung einen anderen Verteilschlüssel vorsehen oder die Umlagefähigkeit in Gänze verwehren.

Weitere potenziell wesentliche Einzelrisiken

Der erwartete Schaden der nachfolgenden Risiken ist aufgrund der geringen Eintrittswahrscheinlichkeit nicht wesentlich. Dennoch werden diese Risiken aufgrund ihres potenziellen Schadensausmaßes abgebildet.

Asbest

Die Verarbeitung des gesundheitsgefährdenden Baustoffes Asbest erfolgte deutschlandweit insbesondere in den 1960er und 1970er Jahren, unter anderem in Wohn- und Verwaltungsgebäuden. Auch im Bestand des Gewobag-Konzerns sind nach derzeitigem Kenntnisstand noch rund 18.880 Wohnungen von Asbest betroffen. Bisher haben bereits in etwa 12.400 Wohnungen Asbestsanierungen stattgefunden. Der Gewobag-Konzern verfolgt weiterhin einen umfassenden Sanierungsplan zur Asbestbeseitigung und betreibt hierzu eine transparente Informationspolitik. Dennoch bestehen trotz sorgfältiger Planung Risiken bezüglich Kostensteigerungen für die Asbestsanierung und -entsorgung, möglicher Verschärfungen der gesetzlichen Vorschriften oder einer höheren Anzahl asbestbelasteter Wohnungen im Bestand als bisher angenommen.

IT-Ausfall & Cybercrime

Ein Ausfall des vom Gewobag-Konzern genutzten IT-Systems würde aufgrund der weit fortgeschrittenen Digitalisierung zu erheblichen Störungen des normalen Geschäftsbetriebs führen. Um einem solchen Ausfall vorzubeugen, hat der Gewobag-Konzern wirksame Prozesse zur Sicherung des IT-Systems und bezüglich der Zugriffsrechte geschaffen.

Das Risiko von Cybercrime-Angriffen nimmt weiterhin stark zu. Sowohl die Anzahl der Angriffe als auch die Professionalisierung der TäterInnen steigen weiter an. Der hohe Digitalisierungsdruck im Zuge der Corona-Pandemie wirkt sich zudem verstärkend aus. Schäden, die durch Cybercrime entstehen können, sind hoch. Sie reichen von Lösegelderpressung mit verschlüsselten Unternehmensdaten oder Diebstahl sensibler Daten bis zu Datenmissbrauch durch z. B. Identitätsdiebstahl zu Social Engineering- oder Phishing-Zwecken. Die Gewobag hat zahlreiche technische und organisatorische Maßnahmen getroffen, die das Cybercrime-Risiko verringern. Durch die sofortige Reaktion konnte in 2020 ein aktiver Hackerangriff auf die Gewobag-Systeme effizient abgewehrt und so weitreichende Auswirkungen verhindert werden. Es verbleibt jedoch ein Restrisiko bezüglich Datenmissbrauch, da der Diebstahl betrieblicher Daten (bspw. Kontaktdaten) nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Energie- und Wärmelieferung

Das Tochterunternehmen Gewobag ED verantwortet die zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung, übernimmt den Bereich der Messdienstleistungen für den Konzern, optimiert den Betrieb und Energieeinkauf mit Blick auf die Reduzierung klimaschädlicher Abgase und organisiert den sicheren Betrieb der Anlagen. Trotz umfassender Modernisierungsmaßnahmen sowie regelmäßiger Inspektion und Wartung der technischen Anlagen besteht dennoch das Risiko von Havarien oder Leckagen an relevanten Bauteilen, die Sach- oder gar Personenschäden zur Folge haben können.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Wachstum und Wandel

Der Berliner Immobilienmarkt wird auch künftig von Dynamik und Vielfalt geprägt sein. Die Frage einer ausgeglichenen Flächenverteilung nimmt auch in Berlin eine zentralere Rolle ein. Der Trend der vergangenen Jahre zu Sharing- und Co-Living-Angeboten wird sich weiter verstärken. Ebenso wird die nachhaltige Gestaltung des öffentlichen Raums an Bedeutung gewinnen. Neben erforderlichen Grünflächen als urbanen Erholungsorten und Maßnahmen, den Auswirkungen des Klimawandels zu begegnen (Wasserspeicher, Verdunstungskühlung), werden auch neue Mobilitätskonzepte die Bedarfe aller VerkehrsteilnehmerInnen in Einklang bringen müssen. Durch die weiter steigende Wohnraumnachfrage und zunehmend differenzierte KundInnenbedürfnisse ergeben sich für den Gewobag-Konzern weitreichende Potenziale bezüglich der Schaffung neuen Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung.

Im Rahmen des umfassenden Neubauprogramms wird auf die verschiedenen KundInnenbedürfnisse und Möglichkeiten differenziert und bedarfsgerecht eingegangen. Die Verbindung von Wirtschaftlichkeit, sozialer Verantwortung und Umweltfreundlichkeit wird in nachhaltigen Konzepten umgesetzt und leistet so einen entscheidenden Beitrag zur Berliner Stadtentwicklung und Steigerung des Unternehmenswertes.

Zinsniveau

Auf den Kapital- und Geldmärkten bestehen durch das weiterhin niedrige Zinsniveau Möglichkeiten, den künftigen Finanzmittelbedarf für geplante Investitionen zu günstigen Konditionen zu sichern. Gleiches gilt auch für die Prolongation von auslaufenden Kreditverträgen. Aufgrund niedriger Zinsen ergeben sich Potenziale hinsichtlich einer Erhöhung des Zinsdeckungsgrades.

Organisation und Personal

Im Rahmen der kontinuierlichen Weiterentwicklung bestehender Strukturen und Prozesse wurden die interne Aufbau- und Ablauforganisation weiter optimiert. Der Gewobag-Konzern ist als Arbeitgeber etabliert und bietet neben Gleitzeitmodellen und mobilem Arbeiten auch individuelle Personalentwicklung sowie Weiterbildungs- und Coachingangebote. Die betriebliche Altersvorsorge erfolgt über den eigens gegründeten BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V., welcher auch Zusatzangebote für MitarbeiterInnen zur privaten Risikoabsicherung anbietet. Ferner stehen Inhouse Sportkurse, ein Mobilitätszuschuss zum ÖPNV, zahlreiche Rabatte und Corporate Benefits (u. a. Fitness, Fahrrad und PKW Leasing etc.) zur Verfügung.

Durch die Corona-Pandemie werden hybride Arbeitsmodelle langfristig in gewissem Maße erhalten bleiben bzw. weiterentwickelt werden. Im Gewobag-Konzern ist mobiles Arbeiten bereits fester Bestandteil des Berufsalltags geworden. Im Projekt „Arbeitsplatz der Zukunft“ werden neue, vielseitige Arbeitsräume und flexible Arbeitsmodelle erprobt, um den Anforderungen der veränderten Arbeitswelt noch besser gerecht zu werden und durch Flexibilisierung die Lebens- und Arbeitsrealitäten der Mitarbeitenden zunehmend miteinander zu vereinen.

Digitalisierung und Professionalisierung

Der Digitalisierungsgrad ist ein entscheidender Erfolgsfaktor sowohl im öffentlichen, wirtschaftlichen als auch privaten Bereich und hat durch die Corona-Pandemie einen wesentlichen Entwicklungsschub erhalten. Es bestehen weiterhin große Potenziale hinsichtlich der Digitalisierung von Geschäftsprozessen, deren Umsetzung einen wesentlichen Bestandteil der Unternehmensstrategie darstellt.

So wurde der gesamte Vermietungsprozess digitalisiert, vom Upload neuer Angebote in Immobilienportale über das Management von Terminen, eine digitale Selbstauskunft und Bonitätsprüfung bis zum Abschluss des Vertrags. Dadurch wurden die Prozesse beschleunigt und für alle Beteiligten transparenter. Die KundInnenbetreuung erfolgt über das hauseigene, zentrale Service-Center per Telefon, E-Mail und über die in 2019 implementierte Service-App mit inzwischen über 10.000 registrierten NutzerInnen. Das umfangreiche Angebot an Online-Services, vor allem über die Service-App, wird sukzessiv ausgebaut und fortlaufend um weitere Funktionen ergänzt, wie z. B. Push-Nachrichten für MieterInnentermine.

Messdienstleistungen

Messdienstleistung (Sub-Metering) ist ein weiterer Servicebaustein der Gewobag ED. Mit der Umsetzung einer vollständig automatisierten Datenerfassung und -übertragung mittels neuer Verbrauchsdatenerfassungsgeräte und digitaler Kommunikationstechnik bis hinein in die Abrechnungssysteme der Gewobag werden weitere Schritte zum intelligenten Wohnen umgesetzt.

Geschäftsfeldentwicklung

Der Gewobag-Konzern betreibt eine aktive Geschäftsfeldentwicklung, um sich kontinuierlich und bedürfnisinduziert weiter zu entwickeln und für die Zukunft aufzustellen. Konkrete Themenfelder sind aktuell Mobilität, Pflegedienstleistungen und Smart Home/Smart Living. Auf Basis der Analyse von Trends und Entwicklungen am Markt werden neue wirtschaftliche Konzepte, Produkte und Services entwickelt und mit der Umsetzung im gesamten Bestand Innovationen in das Unternehmen, zur MieterInnenschaft und zu den BewohnerInnen der Stadt gebracht.

Im Zuge der immer stärkeren Vernetzung, Datenhoheit und -sicherheit wird auch das Geschäftsfeld „Smart Building Technologien“ in der Gewobag ED anvisiert. Dabei ist der Aufbau von Ladeinfrastruktur zur Versorgung der MieterInnen mit Elektromobilität vorgesehen.

Nachhaltigkeitsmanagement

Der Gewobag-Konzern betreibt ein konzernweites Nachhaltigkeitsmanagement, um die gesellschaftlichen und ökologischen Einflüsse zu analysieren und somit weiterhin aktiv einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung für die Konzernunternehmen, ihre Bestände, die MieterInnenschaft, das Land Berlin und darüber hinaus zu leisten.

Gesamtaussage zu Risiken und Chancen

Nach ausführlicher Analyse und Bewertung der Chancen und Risiken ist festzustellen, dass derzeit keine Risiken ersichtlich sind, die den Fortbestand bzw. die Zahlungsfähigkeit des Konzerns gefährden könnten. Besonders durch die weitere positive Entwicklung der Nachfrage am Berliner Wohnungsmarkt bieten sich in Zukunft zahlreiche Entwicklungschancen. Für alle Risiken wurde eine erforderliche sowie angemessene planerische und ggf. bilanzielle Vorsorge getroffen. Hinsichtlich der operativen Geschäftstätigkeit wird in den nächsten Jahren tendenziell eine stabile positive Ertragsentwicklung erwartet.

Sollten entgegen aller Erwartungen die Zinsen 2021 stark ansteigen, hat dies aufgrund des hohen Anteils festverzinslicher Darlehen lediglich geringfügige Auswirkungen auf das Ergebnis. Zudem werden bei der Investitionsfinanzierung zum großen Teil Förderdarlehen genutzt, deren Zinssatz grundsätzlich unter dem Marktzins liegt. Die vom Unternehmen definierte Untergrenze des Zinsdeckungsgrads sollte auch dann nicht gefährdet sein.

Berliner Corporate Governance Kodex

Der Senat von Berlin hat für seine Beteiligungen – und damit auch für den Gewobag-Konzern – die Anwendung des Berliner Corporate Governance Kodex mittels Hauptversammlungsbeschluss in der Satzung festgeschrieben. Die diesbezügliche Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats erfolgt für den gesamten Konzern:

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin erklären für das Geschäftsjahr 2020, dass den Verhaltensempfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Dezember 2015 durch die Gewobag entsprochen worden ist.

Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen

Angaben zum Mindestanteil von Frauen und Männern im Aufsichtsrat

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Gewobag setzt sich gemäß § 11 der Satzung der Gewobag zusammen aus sechs von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern, wobei ein Mitglied vorab gemäß Artikel 2 § 7 Abs. 2 des WoVG vom Mieterrat der Gewobag gewählt wird, und drei von den ArbeitnehmerInnen entsprechend den Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes zu wählenden Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat der Gewobag hat mit Beschluss vom 21. März 2018 gemäß § 111 Absatz 5 AktG in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben für börsennotierte und voll mitbestimmte Gesellschaften für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von 30 Prozent festgelegt, wobei der Mindestanteil vom Aufsichtsrat insgesamt zu erfüllen ist. Die Umsetzung soll bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen.

In 2020 bestand der Aufsichtsrat von Januar bis 1. Oktober aus vier Frauen und fünf Männern, der Frauenanteil lag damit bei 44,4 Prozent. Ab 1. Oktober bestand der Aufsichtsrat aus fünf Frauen und vier Männern; mithin lag der Frauenanteil in diesem Zeitraum bei 55,6 Prozent.

Angaben zu den Zielgrößen für den Frauenanteil im Vorstand und in den oberen Führungsebenen

Vorstand

Der Aufsichtsrat der Gewobag hat mit Beschluss vom 21. März 2018 gemäß § 111 Abs. 5 AktG für den Frauenanteil im Vorstand eine Zielgröße von 50 Prozent für die Umsetzung bis zum 31. Dezember 2021 festgelegt. Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2020 aus einer Frau und einem Mann; der Frauenanteil im Vorstand liegt damit bei 50 Prozent, so dass die festgelegte Zielgröße erreicht wurde.

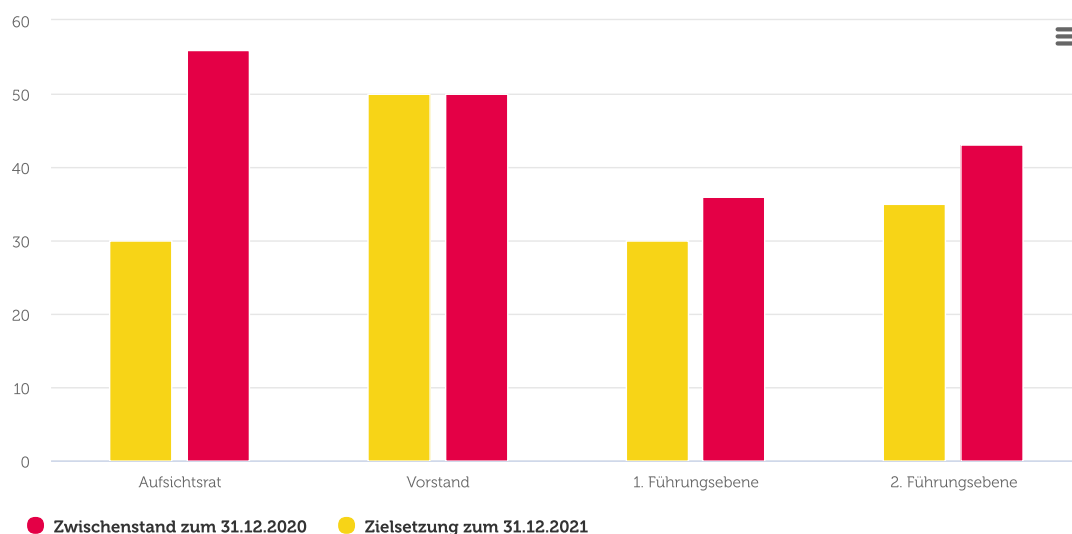
Führungsebenen

Adressatin der gesetzlichen Pflicht, Zielvorgaben für den Frauenanteil in den ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands zu machen, ist im Gewobag-Konzern ausschließlich die Gewobag. Die Gewobag verfügt selbst über keine eigene durchgehende erste und zweite Führungsebene und kann insoweit keine Frauenquote erfüllen. Der Vorstand unterstützt jedoch explizit das Ziel einer Erhöhung des Frauenanteils in Führungspositionen. 2018 wurde deshalb freiwillig eine konzernweite Zielgröße für den Frauenanteil in der ersten

Führungsebene unterhalb des Vorstands von 30 Prozent und in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands von 35 Prozent festgelegt. Die beiden Führungsebenen im Sinne von § 76 Absatz 4 AktG wurden anhand der tatsächlich bestehenden Berichtslinien innerhalb des Gewobag-Konzerns festgelegt. Als Umsetzungszeitpunkt hat der Vorstand sich die Frist bis zum 31. Dezember 2021 gesetzt.

Die Gewobag hat die Führungspositionen zum 31. Dezember 2020 ermittelt und daraus den Frauenanteil konzernweit berechnet. Per 31. Dezember 2020 lag danach der Frauenanteil in der ersten Führungsebene konzernweit bei 35,7 % Prozent und in der zweiten Führungsebene konzernweit bei 42,9 % Prozent.

Frauenanteil



Ausblick 2021

Gesamtwirtschaftlich

Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie und ihrer wachsenden wirtschaftlichen Auswirkungen gestaltet sich eine Prognose für 2021 schwierig. Bisher sind Wohnungsunternehmen insgesamt kaum von den Auswirkungen der Krise betroffen. Grundsätzlich dürfte der Druck auf die Berliner Wohnungswirtschaft im Wahljahr jedoch steigen. Themen hier u. a.: Der „Berliner Mietendeckel“ (Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und seine Folgen), Enteignungsdiskussion mit Blick auf die weitere Entwicklung des Volksentscheids oder Neubau (Fortgang von Projekten unter dem Eindruck des Wahlkampfs auch in den Bezirken).

Konzern

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

Das Thema Geflüchtete wird den Gewobag-Konzern weiter beschäftigen. Sowohl bei der Unterbringung als auch bei der Beschäftigung von Geflüchteten zeigt sich die Gewobag als starke Partnerin des Landes Berlin. Ein Bestandteil der aktiven Unternehmenskultur bleibt die Integration in den Arbeitsmarkt über spezielle Praktika. Darüber hinaus werden auch künftig dem Land Berlin sowohl neu gebaute Modulare Unterkünfte als auch Bestandsobjekte für die Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung gestellt.

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

Sämtliche Restriktionen des Berliner WoVG und der Kooperationsvereinbarung sind eingeplant und beeinflussen die Kennzahlen nur unwesentlich. Auch das MietenWoG Bln ist in die Planung eingeflossen. Insgesamt erwarten wir im Jahr 2021 Einnahmeeinbußen von ca. 11 Mio. €, überwiegend aufgrund von in 2019 und 2020 nicht erfolgten Mieterhöhungen. Geplante Investitionen in die Bestände mussten vor dem Hintergrund des Mietendeckels und den damit einhergehenden Restriktionen bei der Modernisierungsumlage und der Neuvermietungsmiete neu bewertet werden. Auf Grund fehlender Umlagemöglichkeiten für einzelne Maßnahmen wird der jeweilige Maßnahmenumfang detailliert geprüft. Des Weiteren wurde der Ansatz für Wohnungssanierungskosten und Kosten der laufenden Instandhaltung gekürzt.

Der Zinsdeckungsgrad wird durch die wohnungspolitischen Vorgaben nur gering beeinflusst und wird mit 2,5 geplant. Von den in 2021 zur Prolongation bzw. Rückführung anstehenden Verbindlichkeiten wird ein Teilbetrag besichert umfinanziert/prolongiert. Der verbleibende Betrag wird aus vorhandener Liquidität zurückgeführt bzw. mit Unternehmensfinanzierungsmitteln umfinanziert.

Per 31. Dezember 2020 beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete 6,30 Euro pro Quadratmeter. Bei gleichbleibend niedriger Fluktuation wird die durchschnittliche Wohnungsmiete je Quadratmeter voraussichtlich aufgrund der gesetzlichen Beschränkungen und im Wesentlichen resultierend aus der Neubauvermietung nur leicht auf 6,33 € steigen und der durchschnittliche Leerstand wird bei Wohnungen etwa 2,1 Prozent betragen.

Die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung je Quadratmeter (Wohnen und Gewerbe) sollen mit 36 € über Vorjahresniveau liegen. Auch aufgrund der Corona-Pandemie sind hier Verzögerungen zu erwarten, sodass der Planwert eventuell unterschritten wird. Im Übrigen werden aber aus den im Abschnitt „Mittelfristige Chancen und Risiken“ erläuterten Sachverhalten keine wesentlichen Einflüsse auf die Einhaltung der kurzfristigen Prognosen für 2021 erwartet. Pandemiebedingte Mietausfälle und Stundungen sind für 2021 in ähnlicher Größenordnung berücksichtigt. Zahlungseingänge aus Stundungen sind bis einschließlich 2022 in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt und vom Aufsichtsrat genehmigt.

Erwartet wird, dass der Gewobag-Konzern im Jahr 2021 ein Jahresergebnis (HGB) aus planmäßigem Geschäft in Höhe von etwa 25,7 Mio. € sowie ein EBITDA (HGB) von etwa 206 Mio. € erwirtschaftet. Aufgrund der Rahmenbedingungen besteht aber ein erhöhtes Risiko, dass unvorhergesehene Entwicklungen die tatsächlichen Ergebnisse beeinflussen können.

Berlin, 26. Februar 2021

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



Snezana Michaelis
Vorstand



Markus Terboven
Vorstand