



Schwarz

auf

Weiß

Gewobag-Jahresbericht 2017

Bericht nach HGB



Das Geschäftsjahr 2017

Inhalt

Die Gewobag stellt sich vor	4
Beteiligungsübersicht der Gewobag	6
Kurzübersicht über den Gewobag-Konzern in Zahlen	7
Organe der Gewobag	8
Chronik. Die Gewobag-Highlights 2017	9
Berliner Leben – Eine Stiftung der Gewobag	11
Bericht des Aufsichtsrats	14
Lagebericht Gewobag-Konzern für das Geschäftsjahr 2017	20
Konzernabschluss (HGB)	57
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017	58
Gewinn- und Verlustrechnung Gewobag-Konzern	60
Kapitalflussrechnung Gewobag-Konzern	61
Eigenkapitalspiegel Gewobag-Konzern	62
Anlagenpiegel Gewobag-Konzern	64
Verbindlichkeitspiegel Gewobag-Konzern	66
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2017	67
Impressum	84

Kurzporträt**Die Gewobag stellt sich vor**

Als eine der bedeutenden Wohnungsgesellschaften der Stadt steht die Gewobag für „Die ganze Vielfalt Berlins“. Mit derzeit rund 60.200 Wohnungen im Bestand zählt sie zu den größten Immobilienunternehmen Berlins und bundesweit. Bei der Gewobag wohnen über 100.000 Mieterinnen und Mieter aus vielen Nationen.

Berlin wächst. Als kommunales Unternehmen will und wird auch die Gewobag wachsen, weil die Alt- und Neu-Berliner Wohnraum brauchen, insbesondere in der Innenstadt. Seit 2012 hat das Unternehmen sein Portfolio um rund 9.700 Wohnungen erweitert. Die Gewobag plant, ihren Bestand bis 2026 auf insgesamt 72.600 Wohnungen zu vergrößern. 10.200 Wohnungen sollen durch Neubau entstehen.

Die Gewobag ist vielfältig. Wie Berlin.

Mit einem breiten Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsschichten und innovativen Ideen arbeitet die Gewobag mit an der Attraktivität und Vielfalt Berlins.

**Attraktive Architektur**

Die Bandbreite der Unternehmensbestände reicht vom historischen Wasserturm in Prenzlauer Berg über Gründerzeitbauten in Kreuzberg und 30er-Jahre-Wohnungen im Bauhausstil bis hin zu Neubauten. Berlinern aller Generationen bietet die Gewobag Wohnraum in nahezu allen Bezirken Berlins.

Kompetenter Service

Die Gewobag engagiert sich für hohe Servicequalität und Kundennähe – durch das zentrale Service-Center und die Ansprechpartner vor Ort in ihren Quartierbüros. Ihre gut ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben unterschiedlichste Zielgruppen im Blick: Singles und Paare, Familien mit Kindern und ältere Menschen. Sie alle finden Wohnungsangebote und Services für ihren Lebensstil. Dazu gehört auch das Angebot der Gewobag, günstigen und lokal erzeugten Quartier-Strom® zu nutzen.

Zukunftsorientierte Bestandsentwicklung

Die Gewobag investiert in ihren Bestand, um Wohnraum mit zeitgemäßer Qualität zu erhalten. Die Ziele der Energiewende hat das Unternehmen ebenso im Blick wie die Bedürfnisse seiner Mieterinnen und Mieter. Mit Ankäufen und Neubau erweitert die Gewobag zielgerichtet ihr Angebot und wird in den kommenden Jahren deutlich wachsen.



Die Gewobag wächst. Mit Berlin.

Die Wachstumsstrategie des Unternehmens beruht auf zwei Säulen: Neubau und Ankauf. Dazu gehören z. B. die Projektentwicklungen „Falkenberg“ mit über 600 Wohnungen und „Dolgenseestraße“ mit fast 700 Wohnungen in Berlin-Lichtenberg, aber auch kleinere Projekte wie die Schönwalder Straße mit circa 40 Wohnungen in Berlin-Mitte. Bis zum Ende des Jahres 2026 wird sich der Gewobag-Bestand auf 72.600 Wohnungen erhöhen.

Bei ihren Projekten bezieht die Gewobag Klimaschutzaspekte genauso ein wie die barrierearme Ausführung und eine Architektur, die sich harmonisch in das bestehende Wohnumfeld einfügt.

Der Konzern – wirtschaftlicher Erfolg und soziale Verantwortung

Die Gewobag ist ein landeseigenes Wohnungsunternehmen mit mehreren Tochtergesellschaften. Sie bietet den kompletten Service rund um die Immobilie. Jedes der Unternehmen bündelt themenspezifisches Expertenwissen und entwickelt zukunftsorientierte Produkte und Services. Gemeinsam arbeiten sie aktiv daran, dauerhafte und vertrauensvolle Kundenbeziehungen aufzubauen und zu halten.

Die Tochtergesellschaften

Gewobag EB

Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH

- Ankauf von Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen
- Projektsteuerung im Bereich Transaktionen

Gewobag ED

Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH

- Energiedienstleister der Gewobag
- Anlagen- und Betriebsführungscontracting, gewerbliche Wärmelieferung, Energieeinkauf
- Quartiersbezogene Smart-City-Konzepte

Gewobag MB

Mieterberatungsgesellschaft mbH

- Quartiersentwicklung/-koordination
- Vermietungs-Service
- Mieter- und Modernisierungsberatung, Mietschuldner- und Konfliktberatung
- Vertrieb, z. B. Quartierstrom®

Gewobag VB

Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH

- Immobilienverwaltung und -vermietung für Dritte
- Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien- sowie Eigentumswohnanlagen und sonstigem Immobilienvermögen

Mehr unter

→ www.gewobag.de

Beteiligungsübersicht der Gewobag

Stand: 31. Dezember 2017

Vollkonsolidierte Unternehmen

Name und Sitz	Anteil am Kapital %
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag	
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin	100,0
Nautilus Two Real Estate GmbH, Berlin	100,0
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	90,1
Rhinstraße 143 GmbH, Berlin	45,0
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	8,9
Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)	
Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG, Berlin	99,96
Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin	94,67
Prinz-Eugen-Str.20 GmbH & Co. KG, Berlin	88,75
UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin	40,00
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB	
Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)	
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	90,0
Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)	
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR, Berlin	98,1
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR, Berlin	99,8
Grundstücksgesellschaft Ostseestraße GbR, Berlin	98,6
Grundstücksgesellschaft Siegerner Straße GbR, Berlin	95,4
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG, Berlin	96,7
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG, Berlin	99,5
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9

Kurzübersicht über den Gewobag-Konzern in Zahlen

		2017	2016	Veränderung absolut
Bilanzsumme	Mio. €	2.694,0	2.270,2	423,8
Jahresergebnis	Mio. €	28,8	44,6	-15,8
Umsatzerlöse	Mio. €	401,7	399,2	2,5
Davon Hausbewirtschaftung		396,0	385,7	10,3
Davon Verkauf von Grundstücken		0,5	8,3	-7,8
Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)	Mio. €	105,5	54,7	50,8
Aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	Mio. €	47,4	40,0	7,4
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	67,0	57,3	9,7
Personalaufwand	Mio. €	40,0	38,5	1,5
Mitarbeiter am 31.12.	Anzahl	625	611	14
Eigener Bestand am 31.12.	Anzahl	75.703	72.942	2.761
Davon Wohnungen		60.147	58.753	1.394
Davon Gewerbe		1.570	1.473	97
Davon Stellplätze/Garagen/Übrige		13.986	12.716	1.270
Verwaltete Einheiten am 31.12.	Anzahl	89.242	86.729	2.513
Wohn-/Nutzflächen (eigener Bestand)	m ²	3.934.926	3.841.039	93.887

Organe der Gewobag

Stand: 31. Dezember 2017

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind und waren:

Michael Sachs
Vorsitzender;
Staatsrat a. D. der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

.....

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup
stellv. Vorsitzender bis 31.01.2017;
Staatssekretär für Strategien für Berlin und Flughafenpolitik

.....

Boris Matuszczyk
Leiter Gewerbekunden Nord
Dr. Klein & Co. AG, Lübeck

.....

Rolf-Dieter Schippers
Referatsleiter Beteiligungsmanagement IB bei der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin

.....

Sabine Herbst
Kaufmännische Angestellte bei der Gewobag, Berlin

Dr. Jochen Lang
stellv. Vorsitzender seit 28.03.2017;
Abteilungsleiter bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

.....

Kerstin Kühn
Rechtsanwältin

.....

Klemens Witte
Mieterrat; seit 1.02.2017

.....

Dr. Ottwald Demele
ehem. Gewerkschaftssekretär
ver.di – Landesbezirk Berlin-Brandenburg

.....

Andreas Sieber
Kaufmännischer Angestellter bei der Gewobag, Berlin

Snezana Michaelis
Diplom-Ingenieurin (FH)

.....

Markus Terboven
Diplom-Kaufmann

Vorstand

Hauptversammlung

Chronik

Die Gewobag-Highlights 2017



Blick in die Zukunft im Wohnpark Mariendorf

MÄRZ

Energie- und Abfallberatung in Charlottenburg

Unter dem Motto „Klimaschutz bei dir und mir – Energie- und Abfallberatung im Kiez“ startet eine Kampagne im Charlottenburger Klausenerplatz-Kiez. Vier Monate lang können sich die Anwohner unentgeltlich von Experten der Verbraucherzentrale Berlin und des Bundes für Umwelt und Naturschutz (BUND) beraten lassen.

APRIL

Neues Kreuzberger Zentrum

Im April 2017 erhält die Gewobag den Zuschlag für das Neue Kreuzberger Zentrum. Mit diesem Objekt verwaltet sie seit August 2017 eine der bekanntesten Immobilien Berlins. Dazu gehören 295 Wohnungen und 84 Gewerbeeinheiten.

MAI

„Wohnpark Mariendorf“ gewinnt Preis

Die Gewobag gewinnt 2017 den Preis „KlimaschutzPartner des Jahres“ für ihr Projekt „Wohnpark Mariendorf“. Der Preis wird jährlich von der IHK Berlin vergeben und gehört zu den traditionsreichsten Auszeichnungen der Stadt. Nach der Sanierung, Ende 2018, wird der „Wohnpark Mariendorf“ modernste Umweltstandards erfüllen. Aufgrund bautechnischer Maßnahmen und einer innovativen Energieerzeugung kann der CO₂-Ausstoß der Wohnanlage um mehr als 2.600 Tonnen pro Jahr reduziert werden.

JUNI

Kiezpatenschaften in Tegel-Süd

Der Humanistische Verband Berlin-Brandenburg (HVD) und die Gewobag starten das Modellprojekt „Kiezpatenschaften“ in Tegel-Süd. Die „Kiezpatenschaften“ helfen, persönliche Kontakte zu knüpfen, neue Mieterinnen und Mieter in den Kiez zu integrieren und den sozialen Zusammenhalt zu stärken.

JULI

Richtfest im Mauerpark

Die Groth Gruppe und die Gewobag feiern Richtfest im Mauerpark. Unter dem Titel „So Berlin – Wohnen am Mauerpark“ entsteht hier bis Ende 2018 ein neues Stadtquartier. 695 Mietwohnungen, 193 Studentenapartments, 111 Eigentumswohnungen sowie eine Kita mit 80 Plätzen und ein Stadtplatz sollen entstehen. Die Gewobag hat den geförderten Anteil mit insgesamt 122 Wohnungen schlüsselfertig vom Projektentwickler angekauft.

JULI

40 Jahre Mühlenkiez in Prenzlauer Berg

Der Mühlenkiez begeht 2017 sein 40-jähriges Jubiläum. Die Gewobag und die WBG Zentrum organisieren ein großes Kiezfest. Als Gast empfangen sie den Regierenden Bürgermeister Michael Müller. Mehr als 40 Akteure aus Berlin und dem Kiez beteiligen sich am bunten Unterhaltungsprogramm. Im Mühlenviertel leben etwa 7.100 Menschen in knapp 3.200 Wohnungen.

JULI

Neubau für Geflüchtete in Spandau

Schlüsselübergabe nach nur neun Monaten Bauzeit: Im Falkenhagener Feld übergibt die Gewobag die zweite Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten. Das siebengeschossige Gebäude in der Spandauer Freudstraße bietet Platz für 320 Menschen.

AUGUST

Kleine Baumeister in Spandau

Kids lernen, wie man Häuser baut: Bei der beliebten Ferienaktion im Falkenhagener Feld haben rund 150 Kinder spielerisch verschiedene Gewerke zum Thema Hausbau ausprobieren können. Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher und der Gewobag-Vorstand eröffneten bei strahlendem Sonnenschein die Mitmachbaustelle.

SEPTEMBER

URBAN NATION MUSEUM eröffnet in Schöneberg

Urban Art hat in der Schöneberger Bülowstraße 7 ab sofort ein festes Zuhause. Das Netzwerk URBAN NATION eröffnet nach eineinhalb Jahren Bauzeit das MUSEUM FOR URBAN CONTEMPORARY ART. Es ist eine weltweit einzigartige Anlaufstelle für Ausstellungen, Forschung und Austausch rund um Urban Art. Am Eröffnungswochenende kommen mehr als 13.000 Menschen, um das Museum und die Artmeile auf der Bülowstraße zu entdecken.

SEPTEMBER

Studentisches Wohnen im Wedding

Innovativ leben und lernen: In der Amrumer Straße 16 und 36 in Berlin-Wedding wohnen künftig knapp 200 Studierende. Unweit vom Charité-Campus Virchow-Klinikum und der Beuth Hochschule entstehen die Zwillingsbauten „Norderoog“ und „Süderoog“. Sie sind nach zwei Halligen vor der Insel Amrum benannt. Das innovative Konzept bietet ein großes Spektrum an Wohnmöglichkeiten – vom Einzelappartement bis zur Siebener-WG.

NOVEMBER

Erfolgreiche Finanzierung

Zur Finanzierung ihrer Wachstumsstrategie emittiert die Gewobag ein Schuldschein-darlehen in Höhe von 300 Millionen Euro. Es ist die größte Transaktion eines Immobilienunternehmens im deutschen Schuldscheinmarkt. Die Investoren reagieren positiv. Das Schuldschein-darlehen ist deutlich überzeichnet.

NOVEMBER

Richtfest in Spandau

In der Chamissostraße 18 feiern die Gewobag, der Projektentwickler Townscape und der Generalunternehmer Köster GmbH Richtfest für 61 neue Wohnungen. Das Wohnhaus mit modernstem KfW-55-Standard wird im Dezember 2018 bezugsfertig sein. Die Mieterinnen und Mieter können Gewobag-Quartier-Strom® beziehen, der vor Ort dezentral im BHKW erzeugt wird.

Richtfest in der
Chamissostraße 18
in Spandau



Berliner Leben – Eine Stiftung der Gewobag



Die Förderung von Kindern und Jugendlichen, die Unterstützung von Seniorinnen und Senioren und die Vermittlung von Kunst, Kultur und Sport standen auch 2017 im Fokus der Berliner Leben. Die gemeinnützige Stiftung unterstützt Projekte, die langfristig in den Berliner Quartieren verankert sind und so einen nachhaltigen Effekt haben. Erfolgreich bestehende Projekte wurden fortgesetzt und weiterentwickelt: Die Aktivitäten des Streetart-Netzwerks URBAN NATION sind aus dem Stadtbild nicht mehr wegzudenken. Und gemeinsam mit den Staatlichen Museen zu Berlin hat die Berliner Leben Workshop-Reihen für Schülerinnen und Schüler etabliert, die sie selbst zum Entdecken des Kunstbetriebs anregen.

Die Berliner Leben setzt zahlreiche Impulse mit starker integrativer Wirkung – ob auf der Schulbühne oder im Boxring. Sie verbindet Generationen und Kulturen und inspiriert dazu, über den eigenen Tellerrand hinauszuschauen.

KIEZ MEETS MUSEUM

Seit 2014 arbeiten die Staatlichen Museen zu Berlin und die Berliner Leben erfolgreich zusammen, um Jugendliche aus strukturschwachen Quartieren an den Kulturort Museum heranzuführen. Unter dem Namen „KIEZ MEETS MUSEUM“ finden jährlich verschiedene Workshop-Reihen statt. 2017 warfen z. B. junge Erwachsene einen Blick hinter die Kulissen des Museumsbetriebs im Hamburger Bahnhof. Sie lernten hier verschiedene Berufe kennen, die sie in Kurzfilmen festhielten. Dazu gehörten der Beruf des Museumswärterers, der Buchhändlerin im Museumsshop und des Küchenchefs im hauseigenen Restaurant von Sarah Wiener. „KIEZ MEETS MUSEUM“ lässt Kinder und Jugendliche selbst kreativ werden und bietet ihnen intensive Einblicke in Museen, Ausstellungen und einzelne Kunstwerke. Auch Eltern und Geschwister werden in das Projekt einbezogen.

URBAN NATION

Die Kunstinitiative der Berliner Leben – URBAN NATION – bringt seit 2013 nicht nur viel Farbe in Berlins Quartiere und fördert lokale und internationale Kunstschafter. Sie führt auch zahlreiche soziale Projekte durch, um Impulse zur kulturellen Bildung zu geben.



KIEZ MEETS MUSEUM –
Junge Erwachsene beim
Workshop „Von Nagel zu
Nagel – Von Ort zu Ort“

Am 16. September 2017 eröffnete URBAN NATION in der Schöneberger Bülowstraße 7 das MUSEUM FOR URBAN CONTEMPORARY ART. Es ist eine weltweit einzigartige Anlaufstelle für Ausstellungen, Forschung und Austausch rund um Urban Art. Seitdem steht das Museum allen Interessierten regelmäßig dienstags bis sonntags von 10 Uhr bis 18 Uhr offen. Die Ausstellungen wechseln.

Zu den vielfältigen Aktionen des Streetart-Netzwerks gehören Stencil-Workshops für Kinder und Jugendliche sowie Kunstführungen oder das integrative Projekt „Bunte 111“ in Reinickendorf. Ein Projekt konzentrierte sich 2017 auf den Nachbarschaftstreff Huzur in der Bülowstraße 94: Slava „Ostap“ Osinski und Felix Rodewaldt, zwei der aktuell bekanntesten Tape-Art-Künstler, gestalteten im Oktober in Zusammenarbeit mit den Bewohnerinnen und Bewohnern den Eingangsbereich des Treffs.

URBAN NATION führt gerade Kinder und Jugendliche an künstlerische Gestaltungsformen heran und bezieht sie in die Verschönerung ihrer Umgebung ein. Die so über-



„Abenteuer Oper!“ – im Jahr 2017 wurde die Kinderoper „Peter Pan“ aufgeführt.

URBAN NATION – Das MUSEUM FOR URBAN CONTEMPORARY ART wurde am 16. September 2017 eröffnet.



mittelte Wertschätzung zählt auf das Selbstbewusstsein der jungen Teilnehmerinnen und Teilnehmer ein und stärkt das Verantwortungsgefühl für ihr Umfeld.

Abenteuer Oper!

Das Projekt „Abenteuer Oper!“ eröffnet Berliner Schülerinnen und Schülern die Welt der Oper. In Workshops erarbeiten Kinder selbst Bühnenstücke bekannter Kinderoperen und führen diese begeistert an ihren Schulen auf. 2017 widmeten sich die Viertklässler der Spandauer Askanier-Grundschule eine Woche lang dem Stück „Peter Pan“. Das Projekt findet in Kooperation mit der Komischen Oper Berlin statt, die zum Abschluss der Projektwochen alle Beteiligten einlädt, die Aufführungen in der Komischen Oper zu erleben.

2013 baute die Berliner Leben das erfolgreiche Konzept zu einem generationenübergreifenden Kulturprojekt aus. Seitdem studieren die Schüler die Musik-, Gesangs- und Tanzeinlagen unterstützt von Senioren aus ihren Quartieren ein. „Abenteuer Oper!“ schlägt die Brücke vom Kiez zur Hochkultur und führt Generationen zusammen – ein Konzept, das 2016 mit einem dritten Platz beim Preis Soziale Stadt gewürdigt wurde.

URBAN NATION –
Kunstwerk von
HERAKUT während
der Artmeile 2017

Wir aktiv. Boxsport & mehr

Seit mehr als zehn Jahren bietet der Isigym Boxsport Berlin e. V. Jugendlichen und Kindern im strukturschwachen Schöneberger Norden eine attraktive und sinnvolle Freizeitbeschäftigung. Mehr als 300 Schülerinnen und Schüler und rund 150 erwachsene Freizeitsportler finden hier nicht nur Kurs- und Trainingsangebote, sondern auch eine wichtige soziale Anlaufstelle im Kiez. Fairness, Integrität und Disziplin werden hier genauso großgeschrieben wie körperliche Fitness.

Der multikulturelle Verein unter Leitung von Trainer Izzet Mafratoglu feierte bereits große sportliche und soziale Erfolge: 2016 gewannen die jungen Sportler von Isigym Boxsport Berlin e. V. zum vierten Mal den Juliusturm-Pokal und damit den Titel als „Bester Boxverein von Berlin“. Im Mai 2016 freute sich der Verein außerdem über die Auszeichnung im bundesweiten Wettbewerb „Aktiv für Demokratie und Toleranz 2015“ des „Bündnisses für Demokratie und Toleranz – gegen Extremismus und Gewalt (BfDT)“ der Bundesministerien des Innern und der Justiz.

Die Stiftungsprojekte 2017 im Überblick:

- **URBAN NATION**
eigenes Projekt
- **„Abenteuer Oper!“**
Projektpartner: Komische Oper Berlin
- **„KIEZ MEETS MUSEUM“**
Projektpartner: Staatliche Museen zu Berlin
- **„Wir aktiv. Boxsport & mehr“**
Projektpartner: Isigym Boxsport Berlin e. V.
- **„KinderKulturMonat“**
Projektpartner: WerkStadt Kulturverein Berlin e. V.
- **„Spiel und Spielzeug für alle“**
Projektpartner: Fördern durch Spielmittel e. V.

→ www.stiftung-berliner-leben.de

Isigym Boxsport
Berlin e. V. – seit
mehr als zehn Jahren
in Schöneberg



Michael Sachs
Vorsitzender des
Aufsichtsrats



Bericht des Aufsichtsrats

Nach einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft steigt die Bevölkerungszahl in Berlin bis zum Jahr 2035 um 14,5 Prozent – auf rund vier Millionen Einwohnerinnen und Einwohner (Quelle: Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft, Pressemitteilung vom 5. Januar 2017). Das macht Berlin bunter, lebendiger, facettenreicher, verschärft aber auch die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Die Mieten steigen. Die Preise für Wohneigentum ebenfalls.

Die Gewobag übernimmt Verantwortung für Berlin und gestaltet die Hauptstadt mit. Sie engagiert sich dafür, dass breite Schichten der Bevölkerung, auch einkommensschwache Haushalte, weiterhin geeignete und bezahlbare Wohnungen finden. Gleichzeitig gilt es, die „Berliner Mischung“, das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Produktion innerhalb eines Kiezes, zu erhalten und zu stärken.

Geschäftspolitik und Unternehmensstrategien der Gewobag sind wichtige Themen des Aufsichtsrats. Im nachfolgenden Bericht erfahren Sie mehr über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2017. Dazu gehören der kontinuierliche Dialog mit dem Vorstand, die thematischen Schwerpunkte seiner Sitzungen, die Arbeit der Ausschüsse und die Veränderungen in den Organen. Insbesondere die auf Neubau und Ankauf basierende Wachstumsstrategie der Gewobag, ihre Bestandsinvestitionen und das Thema Partizipation standen auf der Agenda. Zudem entscheidet seit den Mieterratswahlen 2016 ein Vertreter des Mieterrats im Aufsichtsrat mit. Eine zweite Vertreterin des Mieterrats nimmt als Gasthörerin an den Aufsichtsratssitzungen teil.

Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Im Geschäftsjahr 2017 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, Berliner Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Der Aufsichtsrat hat sich so von der Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Ordnungsgemäßheit der Geschäftsführung durch den Vorstand überzeugt.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und -strategie, die Lage des Unternehmens einschließlich der Chancen und Risiken, den Gang der Geschäfte und das Risikomanagement. Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden umfassend erläutert. Bedeutende Geschäftsvorgänge wurden vom Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse standen der Aufsichtsratsvorsitzende und weitere Mitglieder des Aufsichtsrats mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und besprachen wesentliche Themen. Diese betrafen unter anderem die strategische Ausrichtung des Unternehmens, die Geschäftsentwicklung und die anstehenden Wachstumsprojekte.

Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Jahr 2017 fanden insgesamt vier Aufsichtsratssitzungen statt. Regelmäßig hat sich das Aufsichtsratsplenum mit der Umsatz-, Ergebnis- und Geschäftsentwicklung sowie der Finanz- und Liquiditätslage der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin sowie des Konzerns befasst. Weiterhin wurden die wesentlichen Ankaufsprojekte sowie die geplanten und laufenden Neubau- und Bestandsinvestitionen beraten. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat fortlaufend über seine Einschätzung des Marktgeschehens, die Geschäftsentwicklung und die aus seiner Sicht bestehenden Chancen und Risiken. Den Vorschlägen des Vorstands für zustimmungspflichtige Geschäfte hat der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Beratung zugestimmt.

In der Sitzung am 22. März 2017 hat sich der Prüfungsausschuss schwerpunktmäßig mit dem Jahresabschluss 2016 des Konzerns, der Gewobag und der Tochtergesellschaften befasst. Für die Beratungen zu den Jahresabschlüssen 2016 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen der Unternehmen.

Gegenstand der Aufsichtsratssitzung am 28. März 2017 war der Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss zu geplanten, laufenden beziehungsweise abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen sowie Ankäufen von Immobilien. Weiterhin wurde der Bericht des Prüfungsausschusses erörtert, insbesondere der Jahresabschluss und der Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2016. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2016 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen des Unternehmens und des Konzerns. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss und den Konzernabschluss. Daneben wurden Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung, unter anderem zum Jahresabschluss, zur Erteilung des Prüfauftrags und zur Entlastung des Aufsichtsrats und des Vorstands, verabschiedet. Außerdem wurde aus der Sitzung des Personalausschusses vom gleichen Tage berichtet, deren wesentlicher Inhalt die Zielerreichung der Vorstände für 2016 war. Der Aufsichtsrat hat auf der Grundlage des § 7 Abs. 1 des WoVG der dauerhaften Teilnahme des vom Mieterrat bestimmten Gastes, Frau Heike Strehlau, an den Aufsichtsratssitzungen sowie auf der Grundlage der von der Senatsverwaltung für Finanzen ausgesprochenen Empfehlung der Bereitstellung sämtlicher Ausschuss- und Aufsichtsratsunterlagen an den Gast zugestimmt. Schließlich hat der Aufsichtsrat die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ beraten und der Unterzeichnung durch den Vorstand zugestimmt.

In der Sitzung am 13. Juni 2017 befasste sich der Aufsichtsrat mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im ersten Quartal des Berichtsjahres. Weiterhin erfolgte der Bericht aus dem außerordentlichen Bau- und Grundstücksausschuss zu den Neubauinvestitionen und dem Ankauf von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien. Die Tätigkeit der Gewobag MB wurde vorgestellt und zum neuen Mieterrat der Gewobag berichtet. Herr Terboven wurde für weitere fünf Jahre zum Vorstand bestellt. Infolge der abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung wurden die Aktualisierung der Wirtschaftsplanung für 2017 und die Anpassung der Zielvereinbarungen beraten und beschlossen.

In der Aufsichtsratssitzung am 27. September 2017 wurden die Beschlüsse zum Ankauf weiterer Projektentwicklungen bzw. Bestandsimmobilien gefasst. Weiterhin berichtete der Vorsitzende aus dem Wirtschafts- und Finanzausschuss. Darin wurden der Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im zweiten Quartal sowie der Finanzierungsbericht und der Risikobericht erörtert und zur Kenntnis genommen. Außerdem erfolgten die Berichte sowie die erforderlichen Beschlussfassungen zu aktuellen Beteiligungsangelegenheiten wie dem Eckwerk. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat sein Konzept zur Neuorganisation der betrieblichen Altersvorsorge vorgestellt.

In seiner Sitzung am 23. November 2017 befasste sich der Aufsichtsrat mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im dritten Quartal. Die erforderlichen Beschlüsse für den Ankauf weiterer

Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien wurden gefasst. Über die Neubau- und Bestandsinvestition wurde umfassend berichtet, die erforderlichen Beschlüsse für die aktuellen Projekte wurden gefasst. Die Zielvereinbarungen für 2018 sowie die Neuordnung der betrieblichen Altersvorsorge wurden beschlossen. Es wurde die Wirtschaftsplanung 2018 beschlossen und die Mittelfristplanung bis 2028 erörtert und zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligungsangelegenheiten wurden weitere Beschlüsse zum Eckwerk gefasst. Schließlich hat der Mieterrat aus der Arbeit des Gremiums berichtet.

Neben den abgehaltenen Sitzungen führte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2017 drei Umlaufverfahren zu Ankaufsprojekten durch.

Effiziente Arbeit in vier Ausschüssen des Aufsichtsrats

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet. Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr folgende vier Ausschüsse:

- Bau- und Grundstücksausschuss (BGA),
- Wirtschafts- und Finanzausschuss (WFA),
- Prüfungsausschuss (PRA),
- Personalausschuss (PEA).

Grundsätzlich werden in den Ausschüssen die Beschlüsse des Aufsichtsrats und Themen, die im Aufsichtsratsplenum zu behandeln sind, vorbereitet. Die Ausschussvorsitzenden berichteten in den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig und umfassend über die Inhalte und Ergebnisse abgehaltener Ausschusssitzungen.

Der Bau- und Grundstücksausschuss (BGA) tagte im Berichtsjahr dreimal: Am 22. März, in einer außerordentlichen Sitzung am 13. Juni und am 15. November 2017. Erörtert wurden dabei insbesondere die Planung und die Realisierung von Baumaßnahmen im Bestand und Neubauaktivitäten zur Umsetzung der Wachstumsstrategie sowie der Ankauf von Grundstücken, Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien.

Der Wirtschafts- und Finanzausschuss (WFA) kam im Jahr 2017 zu zwei Sitzungen zusammen, am 27. September und am 15. November. Gegenstände der Sitzungen waren insbesondere die Erörterung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften, die Wirtschaftsplanung 2018–2028, der Risikobericht sowie der Finanzierungsbericht.

Der Prüfungsausschuss (PRA) befasste sich in seiner Sitzung am 22. März 2017 insbesondere mit der Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2016 und erörterte den Gewinnverwendungsvorschlag.

Der Personalausschuss (PEA) tagte im Berichtsjahr zweimal. Er kam am 28. März und am 23. November 2017 zusammen. Er befasste sich hierbei schwerpunktmäßig mit den Zielvereinbarungen und Zielerreichungen, der Wiederbestellung eines Vorstands sowie mit der Bestellung und Tätigkeitsniederlegung von Geschäftsführern und Prokuristen in den Tochtergesellschaften. In der Novembersitzung wurde außerdem das Thema der Neuordnung der betrieblichen Altersvorsorge unter Hinzuziehung von Experten umfassend erörtert.

Das Gesamtplenium wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse jeweils über Inhalt und Ergebnis der Ausschussberatungen unterrichtet. Die Sitzungsfrequenz und die Zeitbudgets entsprachen den Erfordernissen der Unternehmensgruppe.

Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Der Vorstand hat für das Berichtsjahr 2017 die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) abgegeben. Der Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin erklärt für das Geschäftsjahr 2017, dass den Verhaltensempfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Dezember 2015 durch die Gewobag und durch die Tochtergesellschaften der Gewobag in der Rechtsform der GmbH entsprochen worden ist. Die Entsprechenserklärung wurde vom Aufsichtsrat am 21. März 2018 beschlossen.

Vorstand

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr unverändert aus Frau Snezana Michaelis und Herrn Markus Terboven. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 13. Juni 2017 beschlossen, Herrn Terboven für weitere fünf Jahre zum Vorstand der Gewobag zu bestellen.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Aufsichtsrat der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin gab es im Berichtsjahr folgende personelle Veränderungen:

Herr Prof. Dr.-Ing. Lütke Daldrup ist zum 31. Januar 2017 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Seit 1. Februar 2017 sind neue Mitglieder des Aufsichtsrats Herr Klemens Witte als gewählter Vertreter des Mieterrats der Gewobag sowie Herr Dr. Jochen Lang, der zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden und Vorsitzenden des Bau- und Grundstücksausschusses gewählt worden ist.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung ausführlich erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin zum 31. Dezember 2017 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die Hauptversammlung am 28. März 2017 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzernabschluss, die Berichte über die Lage der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und des Konzerns sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der die Bilanzaufsichtsratssitzung vorbereitenden Sitzung des Prüfungsausschusses am 13. März 2018 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns hat der Prüfungsausschuss nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 21. März 2018 umfassend über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin, der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend, den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin weist einen Bilanzverlust von 10,7 Mio. € aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzverlustes an. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wird daher eine Beschlussfassung über den Vortrag des Bilanzverlustes auf neue Rechnung vorsehen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Unternehmen des Gewobag-Konzerns für ihre im Berichtsjahr erbrachten Leistungen.

Berlin, den 21. März 2018



Michael Sachs

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Lagebericht Gewobag-Konzern für das Geschäftsjahr 2017

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). Mit Wirkung zum 1. Januar 2017 gilt die am 5. April 2017 mit dem Land Berlin geschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“, die die Vorgaben des „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (kurz: Mietenbündnis) ablöst. Außerdem werden Satzung, Geschäftsordnungen und Zielbilder vom Senat vorgegeben, und dieser entscheidet über die Besetzung des Aufsichtsrats.

Aufbau

Der Gewobag-Konzern besteht zum 31. Dezember 2017 aus folgenden 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 ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH
- Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH
- Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH
- Treuconsult Immobilien GmbH
- Nautilus Two Real Estate GmbH
- Grundstücksgesellschaft „Siegener Straße“ GbR (WIR-Fonds 1)
- Grundstücksgesellschaft „Falkenseer Chaussee“ GbR (WIR-Fonds 7)
- Grundstücksgesellschaft „Nelly-Sachs-Park“ GbR (WIR-Fonds 9)
- Grundstücksgesellschaft „Ostseestraße“ GbR (WIR-Fonds 11)

- Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG
- Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG
- Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG
- Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG
- Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG
- Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG
- Gewobag KA GmbH & Co. KG
- Rhinstraße 143 GmbH
- UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG

Wachstumsziel

Der Gewobag-Konzern setzt seinen Wachstumskurs konsequent fort und erweitert seinen Immobilienbestand. Mittelfristig will der Konzern durch Ankäufe und Neubau von derzeit 60.147 auf 73.100 (72.600 bis 2026) eigene Wohnungen wachsen. Damit werden die politischen Vorgaben des Berliner Senats umgesetzt, die Zahl der landeseigenen Wohnungen anzuheben 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 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 ab 1. Juli 2017 müssen mindestens 50 Prozent der Neubauwohnungen als Sozialwohnungen errichtet werden.

Typisch für ein bestandshaltendes Unternehmen ist des Weiteren das laufende Monitoring von Miethöhe, Leerstand, Fluktuation und Instandhaltung. Die Kooperationsvereinbarung sieht vor, dass die Bestandsmieten um nicht mehr als zwei Prozent jährlich steigen und maximal sechs Prozent der umlagefähigen Modernisierungskosten an die Mieterinnen und Mieter weiterzureichen sind.

Um die wirtschaftliche Stabilität des Konzerns zu sichern, werden gewisse Finanzkennzahlen regelmäßig beobachtet. Beispielsweise wird die Investitionstätigkeit des Konzerns über den Verschuldungsgrad (LTV = Loan-To-Value) gesteuert. Dieser stellt die Kreditverbindlichkeiten (abzüglich der Eigenmittel) dem Vermögen (Summe der Verkehrswerte der Immobilien) gegenüber. Der LTV per 31. Dezember 2017 beträgt rund 36 Prozent (Vorjahr: 38,6 Prozent). Der Gewobag-Konzern hat sich zum Ziel gesetzt, den LTV nicht dauerhaft über 50 Prozent

steigen zu lassen. Durch steigende Verkehrswerte liegt der LTV per 31. Dezember 2017 unter dem prognostizierten LTV von 38,1 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 2017 beträgt dieser wie prognostiziert etwa 2,8 (Vorjahr: 2,9). Ziel ist, den Zinsdeckungsgrad deutlich über 1,5 zu halten.

Portfolio

Bestand

Der Bestand des Gewobag-Konzerns ist fast über das gesamte Stadtgebiet Berlins verteilt. Durch Ankäufe der letzten Jahre wurde der Bestand in allen Stadtteilen erweitert. Die Zahl der durch den Gewobag-Konzern verwalteten Einheiten hat sich in der Berichtsperiode durch Bestandsankäufe und Neubautätigkeit bei der Gewobag, der Gewobag WB und der Gewobag PB erhöht. Die verwalteten Einheiten der Gewobag VB haben sich im Jahr 2017 ebenfalls von 13.699 auf 14.209 erhöht.

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

Mieteinheiten	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Anzahl			
Gewobag	35.576	33.995	1.581
Gewobag PB	14.432	14.215	217
Gewobag WB	23.093	22.673	420
Gewobag EB	691	707	-16
Gewobag KA	301	301	0
KG-Fonds	310	280	30
WIR-Fonds	771	771	0
Nautilus Two Real Estate	178	-	178
Rhinstraße 143	351	-	351
Eigener Bestand	75.703	72.942	2.761
Davon Wohnungen	60.147	58.753	1.394
Davon Übrige	15.556	14.189	1.367
Davon durch Dritte verwaltet	758	219	539

Ankauf

Die im Berichtszeitraum erfolgten Zukäufe verteilen sich auf die Konzerngesellschaften:

Ankäufe mit Nutzen-/Lastenwechsel			
	Wohnungen	Gewerbe	Garagen / Sonstige
Gewobag	496	84	561
Gewobag WB	31	–	15
KG-Fonds	15	2	13
Nautilus Two Real Estate	176	–	2
Rhinstraße 143	232	–	119
Gesamt	950	86	710

Von den 496 von der Gewobag angekauften Wohnungen entfallen 295 Wohnungen auf das Neue Kreuzberger Zentrum, 170 Wohnungen auf die Altenhofer Straße und 31 Wohnungen auf die Wrangelstraße 66.

Bereits im Geschäftsjahr 2016 wurde die Übernahme einer Beteiligung am KG-Fonds Potsdamer Straße 148 mit Wirkung zum 1. Januar 2017 beurkundet.

Darüber hinaus wurden im Betrachtungszeitraum Kaufverträge über 358 Wohnungen geschlossen, deren Übergang in den Gewobag-Konzern im Jahr 2018 erfolgen wird.

Neubau

Die Neubautätigkeit im Jahr 2017 verteilt sich auf die Konzerngesellschaften:

Neubau fertiggestellt und in Realisierung			
	Wohnungen	Gewerbe	Garagen / Sonstige
Gewobag	639	3	54
Gewobag PB	232	10	0
Gewobag WB	185	7	0
Gesamt	1.056	20	54

Von den 1.056 im Geschäftsjahr 2017 im Bau befindlichen Wohnungen werden 502 Wohnungen im Rahmen öffentlicher Förderprogramme errichtet, welche mit entsprechender Mietpreisbindung vermietet werden.

Der Baubeginn erfolgte für 359 Wohnungen, davon 130 Wohnungen in Berlin-Mitte, 115 Wohnungen in Berlin-Lichtenberg und 114 Wohnungen in Berlin-Kreuzberg.

458 Wohnungen wurden 2017 fertiggestellt, davon 122 am Mauerpark in Berlin-Mitte, 34 Dachgeschosswohnungen im Wohnpark Mariendorf und 231 Wohnungen an verschiedenen Standorten in Berlin-Prenzlauer Berg. Ferner wurde eine Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete mit 71 Wohneinheiten in Berlin-Spandau fertiggestellt.

Mit dem Bau von weiteren 239 Wohnungen wurde vor 2017 begonnen. Diese werden voraussichtlich in den Jahren 2018 und 2019 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. Bisher sind 25 Einbringungsgrundstücke wie vorgesehen in den Jahren 2015 bis 2017 übertragen worden. Zum Berichtsstichtag laufen Verhandlungen über die Einbringung weiterer sieben Grundstücke für das Geschäftsjahr 2018.

Personal

Anzahl der Mitarbeiter des Gewobag-Konzerns am 31.12.2016

Gesamt 611

Anzahl der Mitarbeiter des Gewobag-Konzerns am 31.12.2017

Gesamt 625

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

Gewobag-Konzern

Mitarbeiter	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Gewobag	88	94	-6
Gewobag PB	174	169	5
Gewobag WB	210	208	2
Zwischensumme	472	471	1
Gewobag EB	9	10	-1
Gewobag ED	19	16	3
Gewobag MB	61	56	5
Gewobag VB	64	58	6
Gesamt	625	611	14
Davon Angestellte	565	544	21
Davon in Altersteilzeit (Freiphase)	4	16	-12
Davon Auszubildende/Praktikantinnen und Praktikanten	31	32	-1
<hr/>			
Nachrichtlich:	2017	2016	Veränderung
Personaldurchschnitt	613	593	20
Vollzeitäquivalente	574	544	30

Das fortgesetzte Bestandswachstum hat auch im Jahr 2017 zu einem Wachstum der Beschäftigtenzahl bei der Gewobag WB und der Gewobag PB geführt, da in der Regel in diesen beiden Gesellschaften die Neueinstellungen durchgeführt werden. Die Beschäftigtenzahl der Gewobag ist auch 2017 durch altersbedingte Austritte weiter gesunken. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gewobag, der Gewobag WB und der Gewobag PB sind jeweils für die anderen Unternehmen sowie zum Teil für weitere Konzerngesellschaften tätig. Die Gewobag VB hat aufgrund temporär höherer Aufwendungen zur Integration geänderter Prozesse eine leicht gestiegene Beschäftigtenzahl. Die Gewobag MB ist 2017 infolge des Bestandswachstums ebenfalls leicht gewachsen. Die Gewobag ED konnte ihr Geschäftsfeld ausbauen und ist dadurch personell weiter gewachsen.

Ausbildung

Die Ausbildungsprogramme des Gewobag-Konzerns fördern die Stärken der Auszubildenden und bieten bedarfsorientiert gezielte Unterstützung an. Durch projektorientierte Ausbildung wird der Nachwuchs optimal auf die spätere berufliche Laufbahn vorbereitet.

Weiterbildung

Parallel hat die Weiterbildung einen hohen Stellenwert. Über personenbezogene Fortbildungen sowie funktionsübergreifende, teamorientierte Projektarbeit wird sichergestellt, dass ein generationenübergreifender Wissenstransfer erfolgt.

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

Pro Quartier – Verantwortung übernehmen in Berlin

Als kommunales Wohnungsunternehmen trägt die Gewobag soziale Verantwortung. Sie engagiert sich für aktive Nachbarschaften, bürgerschaftliches Engagement und Integration. Die Strategie „Pro Quartier – Verantwortung übernehmen in Berlin“ bündelt innovative Konzepte und maßgeschneiderte Projekte zur ganzheitlichen Quartiersentwicklung.

Wichtig ist der Gewobag, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner in ihrem Quartier wohlfühlen und dieses als lebendigen Teil der bunten Vielfalt Berlins verstehen. Wenn die Menschen vor Ort Verantwortung für „ihr“ Quartier übernehmen, ist das Ziel erreicht. Kiezfeste, Infoveranstaltungen sowie die Förderung ehrenamtlicher Aktivitäten regen die Kommunikation zwischen der Nachbarschaft und der Gewobag als Vermieterin an. Nachfolgend werden ausgewählte Projekte vorgestellt:

Die Aktionstage „Gemeinsam für einen schönen Kiez“ haben Tradition. Im Frühjahr und Herbst 2017 pflanzten Mieterbeiräte, Mieterinnen und Mieter zusammen mit Beschäftigten der Gewobag bei neun Aktionen Forsythien, Herbstastern und Co. Der Mieterbeirat Charlottenburg Nord/Paul-Hertz-Siedlung setzte mit Schülerinnen und Schülern der Helmuth-James-von-Moltke-Grundschule 1.000 Narzissenzwiebeln ein. Zudem wurde in zwei Quartieren mit Unterstützung der BSR gemeinschaftlich Müll beseitigt und geputzt.

Um die Aktivierung nachbarschaftlichen Engagements und die Stärkung von Eigenverantwortung geht es beim Projekt „KiezGeld“ im Kreuzberger Quartier Wassertorplatz. 5.000 € jährlich stehen insgesamt für Ideen aus der Nachbarschaft für die Nachbarschaft bereit. Die Vorschläge stammen aus der Mieterschaft, eine Jury entscheidet. Das große Plus dieses Ansatzes ist, dass niedrigschwellig und ohne große Beschränkungen, Formalitäten und Wartezeit kiezbezogene Aktionen oder Sachmittel finanziert werden können. 2018 sollen zwei weitere Quartiere vom „KiezGeld“ profitieren.

Sommer-Highlight für Kinder: Im Falkenhagener Feld konnten Vier- bis Achtjährige lernen, wie man Häuser baut: Zum achten „Tag der kleinen Baumeister“ probierten rund 150 Kinder spielerisch Gewerke aus. Die Mitmach-Baustelle hatte insgesamt zehn Stationen, betreut von Berliner Handwerksbetrieben. Erstmals dabei und bestens angenommen wurde die Lernstation zum Thema Energieerzeugung. Stichwort „bauen“: Sehr beliebt waren auch 2017 die zehn Knusperhausaktionen der Gewobag. Insgesamt 600 der süßen Bauwerke wurden verziert. An mehreren Lebkuchenbaustellen schauten Weihnachtsmann und Engel vorbei.

Ebenfalls im Falkenhagener Feld hat sich die „Offene Familienwohnung“ des Netzwerkprojekts „Familien Stärken“ zu einem wichtigen Anlaufpunkt für Kinder und Eltern entwickelt. Erwähnenswert sind in diesem Zusammenhang die zehn über Berlin verteilten Gewobag-Kieztuben. Sie bieten Raum für Austausch, Beratung und Mitmachaktionen.

Das innovative „Wohn!Aktiv“-Projekt

Das „Wohn!Aktiv“-Haus in Reinickendorf bietet 128 aktiven Mieterinnen und Mietern ab 60 Jahren preisgünstigen barrierearmen Wohnraum mit zusätzlichen Gemeinschaftsflächen. 22 Wohnungen wurden an einen Kooperationspartner für Mieterschaft mit Pflegebedarf vermietet. Mit diesem Pilotprojekt reagiert die Gewobag auf die demografische Entwicklung. Eine Gemeinschaftskordinatorin vernetzt die Mieterinnen und Mieter untereinander, setzt Impulse für Aktivitäten und unterstützt bei der Umsetzung von Ideen. Die Evaluation, die 2017 durchgeführt wurde, ergab, dass die Mieterschaft sowohl mit dem Konzept als auch mit dem Produkt insgesamt zufrieden ist. Hierdurch bestärkt, wird die Gewobag das Angebot ausweiten und weitere Wohnhäuser dieser Art entwickeln.

Partizipation der Mieterschaft

Die Partizipation der Mieterinnen und Mieter nimmt einen hohen Stellenwert in der Quartiersarbeit ein und wird ausgebaut. Die Kiezkoordination der Gewobag initiiert und begleitet alle Aktivitäten für ein nachbarschaftliches Miteinander. Dabei arbeitet sie eng mit Mieterbeiräten, Akteurinnen und Akteuren vor Ort zusammen, darunter Bildungseinrichtungen, Vereine, Quartiersmanagements sowie Bezirksverwaltungen.

Die 18 quartiersbezogenen Mieterbeiräte, in denen sich über 70 Mieterinnen und Mieter ehrenamtlich engagieren, sind wichtige Ansprechpartner für die Mieterschaft, Initiativen im Wohnumfeld sowie für die Gewobag.

Der 2016 von der gesamten Mieterschaft gewählte Mieterrat hat seine Arbeit aufgenommen. Seine unternehmensweiten Themen findet er insbesondere in den regelmäßigen Sprechstunden für die Mieterschaft sowie bei Terminen mit Mieterbeiräten, anderen Mieterräten und Institutionen. Einfluss auf die Unternehmensplanung nimmt der Mieterrat über die Entsendung eines Mitglieds in den Aufsichtsrat der Gewobag. Ein weiteres Mitglied des Mieterrats nimmt als Gast an den Gremiensitzungen teil. Weitere Möglichkeiten zum Austausch ergeben sich in Terminen mit dem Vorstand und anderen Unternehmensvertretungen. Auch für Schulung und Weiterbildung ist gesorgt, unter anderem durch die „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“, die die Tätigkeit der Mieterräte unterstützt.

Im Dialog bei Bauvorhaben

Informieren, beraten, einbeziehen: Bei Bauvorhaben setzt die Gewobag auf einen aktiven Dialog mit der Mieterschaft und der Nachbarschaft. Im Zentrum der intensiven Beratung bei Modernisierungen stehen neben Informationsveranstaltungen persönliche Gespräche: Die Interessen und Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter werden aufgenommen und nach Möglichkeit berücksichtigt.

Wenn der Bestand um Neubauten wächst, stellt die Gewobag im Vorfeld einen kommunikativen Fahrplan auf, der je nach Vorhaben variiert. Neben klassischen Informationsabenden, Newslettern oder Internetpräsentationen lädt die Gewobag auch zu Workshops oder Ortsbesichtigungen ein, um Meinungen und Ideen der Nachbarschaft abzuholen.

Kommunikative Eckpfeiler für künftige Neubauvorhaben bilden die neuen Leitlinien für Partizipation, die am 17. Januar 2018 der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Herausgeber sind die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, darunter die Gewobag. Gemeinsam mit der HUMBOLDT-VIADRINA-Governance Platform gGmbH haben sie im Jahr 2017 die Trialogreihe „Partizipation im Wohnungsbau“ durchgeführt. Ziel war es, ein einheitliches Verständnis von partizipativen Verfahren mit verlässlichen Strukturen zu schaffen. In der vierteiligen Trialog-Reihe ist es gelungen, eine Verständigung von Stakeholdern aus Politik, Wirtschaft, organisierter Zivilgesellschaft und Wissenschaft über Beteiligungsstufen und -formate sowie Qualitätskriterien in Beteiligungsverfahren zu erreichen. Welche Stufe der Partizipation zum Einsatz kommt – Information, Konsultation, Mitgestaltung oder Mitentscheidung – hängt vom jeweiligen Vorhaben ab. Wesentliche Qualitätskriterien, an denen die Beteiligung gemessen werden kann, sind: grundsätzliche Haltung bezüglich des „Wie“,

gemeinsame Verantwortung, ein frühzeitiger Beginn, Transparenz, Verbindlichkeit und Flexibilität. In Abhängigkeit von der Beteiligungsstufe sind die Erarbeitung von Bebauungsvarianten oder die Bildung projektbegleitender Gremien Konsens. Die umfassende Information über Bauprojekte als Grundlage jeder Partizipation wird zugesichert. Die von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften als verbindlich anerkannten Leitlinien werden zunächst für ein Jahr erprobt, evaluiert und ggf. nachgebessert.

Integration

Eine bedeutende Facette der Unternehmenskultur bildet das Thema Integration. Die Gewobag unterstützt Menschen aus vielen Kulturen und führt vielfältige Projekte zur Integration von Menschen mit Fluchthintergrund und Menschen mit Einwanderungsgeschichte (Migration) durch. Mehrfach ausgezeichnet und inzwischen weiterentwickelt wurde das Arbeitsintegrationsprojekt für Geflüchtete. Der Erfolg zeigt sich im Anteil der Auszubildenden mit Fluchtkontext: Im Ausbildungsjahr 2017 lag dieser bei 33 Prozent. Die Vielfalt Berlins soll sich auch in der Belegschaft widerspiegeln. Die Gewobag sucht Menschen, die Engagement zeigen. Dabei werden Interessierte beispielsweise durch innerbetriebliche Sprachförderung und Weiterbildungsmaßnahmen unterstützt.

Die Integration von Mieterinnen und Mietern mit Migrationshintergrund wird unter dem Dach der Stiftung Berliner Leben durch langfristige Projekte gefördert. Darüber hinaus hat die Gewobag in ihrem Kerngeschäft, der Vermietung von Wohnraum, Modulare Unterkünfte für Geflüchtete errichtet und die Unterbringung in Bestandsimmobilien ermöglicht.

Berliner Leben – eine Stiftung der Gewobag

Mit Gründung der Stiftung Berliner Leben im Mai 2013 hat die Gewobag ihr Engagement für soziale Stadtteilentwicklung ausgebaut. Die Stiftung fördert Kunst und Kultur, die Jugend- und Altenhilfe sowie den Sport. Ein Leuchtturmprojekt der Stiftung ist URBAN NATION. Dahinter verbirgt sich ein innovatives Netzwerk für Künstlerinnen, Künstler und Kunstprojekte, das auch lokale Nachbarschaften aktiv mit einbezieht. Im Mittelpunkt steht die Förderung junger Kunstschafter der Urban Contemporary Art. Ausstellungen, Workshops und die Gestaltung des öffentlichen Raums schaffen Gemeinschaftserlebnisse und bieten Anreize für gesellschaftliche Teilhabe.

Nach dem Baustart im Mai 2016 hat die Stiftung 16 Monate später das URBAN NATION MUSEUM FOR URBAN CONTEMPORARY ART in der Bülowstraße 7 eröffnet. Unter dem Leitmotiv „Connect. Create. Care.“ entwickelt sich ein Glanzpunkt in der Berliner und internationalen Kulturlandschaft. Die inhaltlich und architektonisch einzigartige Institution gibt

der Urban Art ein Zuhause. URBAN NATION präsentiert Ausstellungen und wird über ein museumspädagogisches Programm kulturelle Bildung unterstützen.

Darüber hinaus ist die Stiftung fördernd tätig. Hervorzuheben sind Kooperationen mit etablierten kulturellen Institutionen wie der Komischen Oper Berlin: Neuartige, wirkungsvolle pädagogische Konzepte für Kinder und Jugendliche setzen hier auf einen Dialog zwischen Generationen. Kinder und Jugendliche erleben Kunst und Kultur gemeinsam mit älteren Menschen. So werden Barrieren überwunden, Verständnis entwickelt und Freundschaften aufgebaut.

Geschäftsverlauf

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft erfuhr 2017 das stärkste Wachstum seit sechs Jahren. Hierzu tragen maßgeblich der Konsum der Verbraucher und die Ausgaben des Staats bei. Niedrige Zinsen und eine geringe Inflation begünstigen die Kaufkraft. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt entwickelt sich weiterhin positiv. Sinkende Arbeitslosigkeit und anhaltende Investitionen in Immobilien, Maschinen und Fahrzeuge sorgen für Dynamik. Steigende Energiepreise erinnern daran, dass die Umstellung auf erneuerbare Energien eines der starken zukunftsorientierten Themen bleibt. Lebensqualität steigern und Wettbewerbsfähigkeit sichern – Ziele der Digitalisierung, die es mit umfangreichen Investitionen, fundierter Bildung und den politischen Herausforderungen des internationalen Umfelds zu meistern gilt.

Berlin bleibt auch weiterhin wirtschaftlich auf Erfolgskurs. Anhaltendes Bevölkerungswachstum, steigende Beschäftigung und steigende Touristenzahlen schaffen Nachfrage vor allem im Handel und Wohnungsbau. Dienstleistungsbranchen und Baugewerbe legen dynamisch zu. Gleichzeitig entstehen neue Unternehmen, die Digitalisierung mit Produktion verbinden. Der Standort Berlin entwickelt sich dabei stärker als der Bundesdurchschnitt. So beträgt das BIP-Wachstum in Berlin etwa 2,5 Prozent¹, im Bundesdurchschnitt 2,2 Prozent². Eine der großen Herausforderungen ist die Qualifikation der Arbeitssuchenden, um auch zukünftig die positive wirtschaftliche Entwicklung zu sichern.

1 www.berlin.de, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Pressemitteilung vom 06.12.2017 „Berliner Wirtschaft bleibt auf Wachstumskurs“.

2 www.destatis.de, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr.11 vom 11.01.2018 „Deutsche Wirtschaft wächst auch im Jahr 2017 kräftig“.

Ertragslage

Mio. €	2017	2016	Veränderung
Mieterträge	277,7	269,2	8,5
Ergebnis aus Betriebskosten	-1,7	-3,9	2,2
Ergebnis aus Verkäufen	0,1	7,8	-7,6
Zuschreibungen	1,0	1,7	-0,7
Übrige Erträge	13,2	12,7	0,5
Instandhaltungsaufwendungen	-67,0	-57,3	-9,7
Übriger operativer Aufwand	-10,2	-9,4	-0,8
Personalaufwand	-40,0	-38,5	-1,5
Abschreibungen	-57,4	-56,7	-0,7
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-33,8	-31,5	-2,3
Beteiligungsergebnis	1,2	0,9	0,3
Zinsergebnis	-50,5	-45,8	-4,7
Ertragsteuern und Grunderwerbsteuer	-3,8	-4,5	0,7
Jahresüberschuss	28,8	44,6	-15,8
./ Erträge aus Zuschreibungen	-1,0	-1,7	0,7
./ Erträge aus Verkäufen	-0,1	-7,8	7,6
./ Erträge aus Erstattung VBL/Auflösung RAP	0,0	-5,6	5,6
Jahresergebnis aus planmäßigem Geschäft	27,7	29,5	-1,8

Vorstehend werden jeweils Umsätze, Bestandsveränderungen und Aufwendungen aus Betriebskosten und Grundstücksverkäufen als Ergebnis zusammengefasst. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2017 ein Konzern-Jahresüberschuss von 28,8 Mio. € erwirtschaftet. Dieses Ergebnis beinhaltet ungeplante Zuschreibungen auf Immobilien von 1,0 Mio. €.

Das Ergebnis aus Grundstücksverkäufen mit 0,1 Mio. € wurde im Wesentlichen aus dem Verkauf von Garagen/Stellplätzen erzielt.

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere in den Bereichen der Vermietungsförderung und der geplanten Instandhaltung erhöht. Die Zuführungen zu Rückstellungen erhöhten sich ebenfalls.

Bereinigt um die ungeplanten Aufwendungen und Erträge sowie das Ergebnis aus Grundstücksverkäufen ergibt sich ein anteiliger Konzernjahresüberschuss aus der planmäßigen Geschäftstätigkeit von 27,7 Mio. € (Vorjahr: 29,5 Mio. €). Diese Reduzierung resultiert im Wesentlichen aus der erhöhten Instandhaltung und dem höheren Zinsaufwand (durch investitionsbedingt gestiegene Darlehensaufnahme), saldiert mit den verzögert steigenden Bewirtschaftungsergebnissen.

Die Erhöhung der Mieterträge basiert neben Mietsteigerungen und Leerstandsabbau auch auf der um 1.394 gestiegenen Anzahl konzerner eigener Wohnungen. 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 2017 lag die Wohnungsmiete bei 6,03 € je Quadratmeter. Die jahresdurchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter haben sich im Konzern gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Nettokaltmiete	2017	2016	Veränderung	
	€/m ²	€/m ²	absolut	in %
Gewobag	5,99	5,90	0,09	1,55
Gewobag PB	5,83	5,71	0,12	2,03
Gewobag WB	5,85	5,72	0,13	2,27
Gewobag EB	5,88	5,69	0,19	3,28
WIR-Fonds	6,34	6,30	0,05	0,78
KG-Fonds	6,65	6,42	0,23	3,54
Gewobag KA	7,13	7,13	0,00	0,00
Nautilus Two Real Estate ³	8,25	-	8,25	-
Rhinstraße 143 ³	8,12	-	8,12	-
Konzern	5,93	5,81	0,12	2,01

³ Ankaufsobjekte 2017: Mieten enthalten zum Teil Betriebskostenpauschalen.

Preisfreier Bestand

Mietanhebungen im preisfreien Bestand nach Mietspiegel 2017, Neu- bzw. Wiedervermietungen sowie Modernisierungsumlagen wurden, wie bereits bei den Steuerungskennzahlen erwähnt, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und der mit dem Gesellschafter vereinbarten Begrenzungen durchgeführt. Hervorzuheben sind die Kooperationsvereinbarung, die Mietpreisbremse und das WoVG. Im Geschäftsjahr wurden wie vereinbart 60 Prozent der Wohnungen an WBS-Berechtigte vermietet. Von den genannten 60 Prozent der Wohnungen wird gefordert, dass 25 Prozent an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen⁴ vermietet werden. Diese geforderte Quote wurde mit 40 Prozent übererfüllt.

Preisgebundener Bestand

Aufgrund der Marktentwicklung konnten auch im preisgebundenen Bestand (Sozialer Wohnungsbau bis Wohnungsbauprogramm 1997) im Rahmen der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ die in der Vergangenheit marktbedingt ausgesprochenen Mietnachteile reduziert werden. Ferner konnte im Berichtsjahr die Anpassung der Pauschalansätze für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten umgesetzt werden. Trotzdem müssen weiterhin Mietnachteile und -verzichte im preisgebundenen Bestand gewährt werden.

Leerstand

Im Konzern sank der stichtagsbezogene Leerstand im eigenen Wohnungsbestand (inklusive WIR-Fonds und eigene Einheiten in Drittverwaltung) insgesamt zum 31. Dezember 2017 auf 1.170 Wohnungen (Vorjahr: 1.498). Die Leerstandsquote beträgt rund 1,9 Prozent (Vorjahr: 2,5 Prozent). Davon befinden sich 0,5 Prozent/274 Wohnungen (Vorjahr: 0,6 Prozent/341 Wohnungen) in der Vermarktung. Begründet ist der Wohnungsleerstand vorrangig durch die umfassenden Sanierungsarbeiten der asbestbetroffenen Wohnungen im unbewohnten Zustand sowie die notwendigerweise leerstehenden Objekte im Rahmen von Modernisierungsarbeiten. Die Zahl der leerstehenden Gewerbeeinheiten hat sich auf 70 (Vorjahr: 61) erhöht. Die Leerstandsquote ist entsprechend von 4,1 Prozent auf 4,5 Prozent gestiegen.

Erlösschmälerungen

Die durch Leerstände sowie alle Arten von wohnungsbezogenen Mietminderungen verursachten Erlösschmälerungen (Miete und Betriebskosten) sanken 2017 insgesamt auf rund 14,8 Mio. € (Vorjahr: rund 16,2 Mio. €).

4 Definition Kooperationsvereinbarung.

Mietforderungen

Am 31. Dezember 2017 beliefen sich die Mietforderungen im Konzern vor Wertberichtigungen auf rund 3,8 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €). Wertberichtigt bzw. abgeschrieben wurden 2017 rund 1,7 Mio. € (Vorjahr: rund 1,8 Mio. €). In Bezug auf die Sollmieten betragen die Mietforderungsausfälle 0,6 Prozent (Vorjahr: 0,7 Prozent) und liegen somit deutlich unter dem kalkulatorischen Mietausfallwagnis von 2,0 Prozent.

Fluktuation

Im Konzern hat sich die Fluktuationsquote verringert (2017: 5,4 Prozent, 2016: 6,0 Prozent). Die Kündigungen sanken auf 3.278 Fälle (Vorjahr: 3.503 Fälle) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,29 €/m² (Vorjahr: 5,99 €/m²). Dem standen Neuvermietungen von 3.894 Wohnungen (Vorjahr: 3.933 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,35 €/m² (Vorjahr: 6,42 €/m²) gegenüber. Der Anteil der Erst-/Neuvermietungen im Neubau beeinflusst mit 292 Wohnungen (Vorjahr: 19 Wohnungen) den Wert wesentlich.

Bautätigkeit

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 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. Zur Finanzierung der Bauvorhaben wurden auch KfW-Förderdarlehen in Anspruch genommen. Darüber hinaus ist die Baurechtschaffung in neuen Baugebieten ein umfangreiches Handlungsfeld.

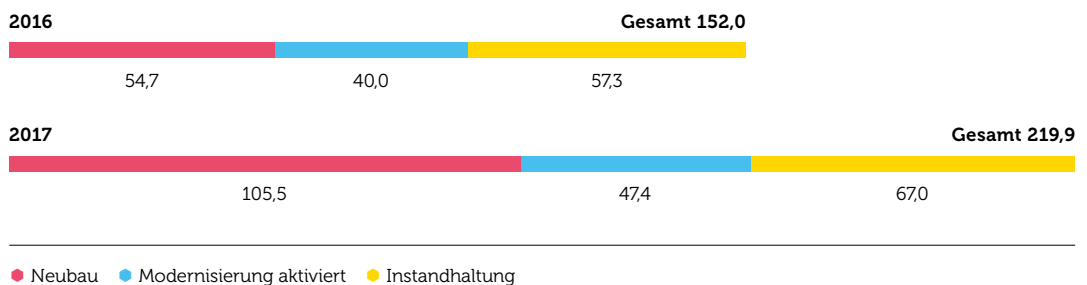
Der Gewobag-Konzern hat im Berichtsjahr durchschnittlich 29,07 €/m² in Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung investiert. Einige Bauleistungen, insbesondere im investiven Bereich, verschieben sich in das Folgejahr, weshalb der Planwert von 32,7 €/m² unterschritten wurde. In den nächsten fünf Jahren soll die gesamte Instandhaltung weiterhin über 25 €/m² liegen. Die aufwandswirksamen Maßnahmen beinhalten 20,3 Mio. € für die Leerwohnungssanierung inklusive Asbestbeseitigung (Vorjahr: 19,9 Mio. €, Plan: 25,3 Mio. €).

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

Mio. €	2017	2016	Veränderung
Gewobag	133,6	74,0	59,6
Gewobag PB	37,9	35,7	2,1
Gewobag WB	42,2	39,8	2,5
Gewobag EB	0,3	0,2	0,1
Gewobag ED	1,7	2,5	-0,9
Gewobag KA	0,0	0,1	-0,1
KG-Beteiligungen	1,8	0,0	1,8
WIR-Fonds 1, 7, 9, 11	0,2	0,2	0,0
Nautilus Two Real Estate	0,1	0,0	0,1
Rhinstraße 143	2,1	-	2,1
Konsolidierung	0,1	-0,5	0,6
Summe	219,9	152,0	67,9
Davon Neubau	105,5	54,7	50,8
Davon Modernisierung aktiviert	47,4	40,0	7,4
Davon Instandhaltung	67,0	57,3	9,7

Bautätigkeit sowie Herstellungs- und Erhaltungsaufwand Gewobag-Konzern

in Mio. €



Restitution

Dieser allein bei der Gewobag PB vorhandene Bereich ist aufgrund der fortschreitenden Abarbeitung der vorliegenden Restitutionsanträge rückläufig und wird mittelfristig beendet sein. Am 31. Dezember 2017 wurden wie im Vorjahr 83 Vertragseinheiten auf fremde Rechnung betreut.

Beteiligungen

Gewobag EB

Die Gewobag EB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag. Sie verfügt über 402 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 Neubau-Projektentwicklungen (forward deals). 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 Wohnungen in den Bestand der Gewobag.

Gewobag ED

Die Gewobag ED ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag. Sie ist die Energiedienstleisterin des Gewobag-Konzerns und zuständig für die Wärmeversorgung der zentral und dezentral beheizten Quartiere, organisiert den sicheren Betrieb der Anlagen und optimiert den Betrieb und Energieeinkauf mit Blick auf die Reduzierung klimaschädlicher Emissionen.

Neben dem Einsatz von besonders effizienten 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 Messdienstleistung (Sub-Metering) der Gewobag soll künftig (beginnend ab dem November 2018) ausschließlich über die Gewobag ED abgewickelt werden. Dazu will die Gewobag ED eine vollständig automatisierte Datenerfassung und -übertragung vom Verbrauchserfassungsgerät bis in die Abrechnungssysteme der Gewobag realisieren.

Für die Umsetzung soll der gesamte durch die Gewobag verwaltete Gebäudebestand mit neuer Messtechnik und digitalen Kommunikationskomponenten (z. B. Gateways, Repeater)

ausgestattet werden. Dafür sind eine Funk-Übertragung von Messwerten und die Einbindung in neu zu schaffende und bereits vorhandene technische und IT-Strukturen zu gewährleisten.

Gewobag MB

Die Gewobag MB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag und für den Konzern als fachkundige Dienstleisterin tätig. Zum April 2017 hat sich die Gewobag MB organisatorisch und strategisch neu aufgestellt. Zu ihren Themenfeldern gehören Modernisierungsberatung und Angebote für Senioren, Quartiersentwicklung mit den Bereichen Kiezkoordination, Betreuung der Mieterbeiräte und des Mieterrats, Dienstleistungen rund ums Wohnen, insbesondere Vermietungs-Service und Mietschuldnerberatung. Im Bereich der Mietschuldnerberatung wurden 2017 rund 9.600 Aufträge bearbeitet. 98,9 Prozent der durch die Gewobag MB bearbeiteten Mietrückstände wurden erfolgreich realisiert. Im Jahr 2017 wurden durch den Vermietungs-Service rund 3.400 Wohnungsmietverträge vermittelt. Außerdem befindet sich unter dem Dach der Gewobag MB das Stiftungsmanagement der Stiftung Berliner Leben.

Gewobag VB

Die Gewobag VB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag, deren Kerngeschäft in der reinen Fremdverwaltung von Mietshäusern und Wohnungseigentümergeinschaften liegt und damit die professionelle Bewirtschaftung von Miet- und Eigentumswohnungen umfasst. Diese Leistungen übernimmt die Gesellschaft für rund 2.250 Einheiten des Gewobag-Konzerns, die Teil von Wohnungseigentümergeinschaften sind, und rund 14.200 Einheiten von Dritten.

Treuconsult

Die Treuconsult ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag, deren Kerngeschäft die Geschäftsführung und Geschäftsbesorgung für zwei Kommanditgesellschaften (BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Gewobag KA GmbH & Co. KG jeweils mit Sitz in Berlin) als deren persönlich haftende Gesellschafterin ist.

Die Konzerngesellschaften Gewobag und Gewobag WB halten Anteile an diversen Fondsgesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG. Die Treuconsult fungiert als Geschäftsführerin und als persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ohne Beteiligung am Kapital der jeweiligen Fondsgesellschaften.

Nautilus Two Real Estate

Die Gewobag hat mit Kaufvertrag vom 25. Oktober 2017 alle Geschäftsanteile der Nautilus Two Real Estate erworben. Die Gesellschaft ist Eigentümerin des Bestandsobjekts Marzahner Chaussee 192A und 194 in Berlin-Marzahn und wird voraussichtlich rückwirkend zum 1. Januar 2018 auf die Gewobag verschmolzen.

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 und Gewobag PB. Weiterhin ist sie an der Eckwerk Entwicklungs GmbH Berlin (EEG) beteiligt. Diese Gesellschaft wurde von der Holzmarkt plus eG gegründet, die als Quartiersmanagerin ein Areal an der Holzmarktstraße entwickelt. Auf einem Teil des Areals soll als Projektentwicklung das sogenannte „Eckwerk“ entstehen, auf dem ein produktives Technologiezentrum und akademisches/studentisches Wohnen mit bewusst bezahlbar gehaltenen Mieten entstehen soll. Zwischen den Gesellschaftern der EEG besteht inzwischen ein Rechtsstreit über die konkrete Umsetzung der Bebauung.

Rhinstraße 143

Die Gewobag hat mit Kaufvertrag vom 17. Juli 2017 Geschäftsanteile in Höhe von 45 Prozent und eine Call Option auf die restlichen Anteile an der Rhinstraße 143 GmbH erworben. Die Gesellschaft ist Eigentümerin des Grundstücks Rhinstraße 143, 145, 147, 149 in Berlin-Lichtenberg, auf dem sich sowohl ein Bestandsobjekt befindet als auch Bebauungspotenzial für Neubauwohnungen existiert. Die Gewobag beabsichtigt, das vorhandene Gebäude zu erwerben. Mittelfristig ist angedacht, auch das in der Planung befindliche Neubauobjekt in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

WIR-Fonds

Bisher konnte die Gewobag WB sechs Fondsgesellschaften im Wege der gesellschaftsrechtlichen Anwachsung übernehmen. Per 31. Dezember 2017 hält sie 95,4 bis 99,8 Prozent der Anteile an vier im Konzern verbliebenen WIR-Fonds und konzentriert sich auf die nach Wegfall der Anschlussförderung vorhandenen Möglichkeiten zur Begrenzung der Bewirtschaftungsdefizite, insbesondere durch die Optimierung der Finanzierungs- und Verwaltungskosten. Zum 1. Januar 2018 wird der WIR-Fonds 1, Grundstücksgesellschaft „Siegener Straße“ GbR, mit 66 Wohnungen sowie 91 Garagen und sechs Stellplätzen in die Gewobag WB integriert, da hier durch Erwerb der Anteile der letzten verbliebenen Gesellschafter die Anwachsung zum 1. Januar 2018 eintritt.

KG-Beteiligungen

Die Gewobag hält 94,7 Prozent der Anteile an der Gewobag KA GmbH & Co. KG und führt deren Geschäftsbesorgung durch. Des Weiteren hat sie 99,96 Prozent der Anteile an der Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG, deren Geschäftsbesorgung bis zur geplanten Übernahme aller Anteile weiterhin durch die AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH besteht.

Darüber hinaus konnte die Gewobag zum 1. Januar 2017 weitere Anteile an der Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG erwerben und hält nun 88,8 Prozent.

Die Gewobag WB konnte zum 1. Januar 2017 Anteile an der Potsdamer Str. 148 GmbH & Co. KG zukaufen und hält nun 96,7 bis 99,9 Prozent der Anteile an vier erbauberechtigten KG-Fondsgesellschaften, bei denen sie auch Eigentümerin des Stammgrundstücks ist. Die Geschäftsbesorgung dieser KG-Fonds erfolgt bis zur vollständig geplanten Übernahme aller Anteile weiterhin durch die AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH.

Als Komplementärin (ohne Einlagekapital) in allen oben genannten KG-Gesellschaften trat die Treuconsult ein.

Darüber hinaus hält die Gewobag WB 11,8 Prozent der AVW GmbH & Co. KG.

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Das Neue Gartenfeld“ erwarb die Gewobag eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent und eine Call Option auf die restlichen Anteile an der UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG. Die Komplementärfunktion (ohne Eigenkapital) übernimmt die UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH, an der die Gewobag ebenfalls zu 40 Prozent beteiligt ist.

Für 2018 erwartet der Konzern weitere Übernahmen von KG-Anteilen.

GEWOBAG-Fonds

Die juristischen Auseinandersetzungen zu den GEWOBAG-Fonds auf Rücknahme der in den Jahren 1994 bis 1996 emittierten Fondsanteile sind nach wie vor noch nicht vollständig letztinstanzlich entschieden. Ein Verfahren wurde 2017 durch Rücknahme der Berufung seitens der Kläger beendet, in den drei noch verbliebenen Verfahren sind Nichtzulassungsbeschwerden der Fondsanleger beim BGH anhängig. Die von einem Teil der Anleger erhobene Nichtzulassungsbeschwerde zum Bundesgerichtshof in einem Verfahren wurde mit Beschluss vom 19. Dezember 2017 zurückgewiesen und ist damit zu Gunsten des Unternehmens beendet. Für die weiterhin laufenden Verfahren wurden Prozesskostentrückstellungen gebildet.

Vermögenslage

Aktiva

	31.12.2017		31.12.2016	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,1	0,0	1,6	0,1
Sachanlagen	2.167,8	86,0	1.883,1	89,3
Finanzanlagen	12,2	0,5	11,7	0,6
Geldbeschaffungskosten	0,2	0,0	0,1	0,0
Forderungen aus Grundstücksverkauf (nach Ablauf von fünf Jahren)	0,6	0,0	0,8	0,0
	2.181,9	86,5	1.897,3	90,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Forderungen und RAP	12,3	0,5	16,6	0,8
Flüssige Mittel	320,3	12,7	186,6	8,9
Bausparguthaben	8,3	0,3	6,9	0,3
Übrige Aktiva	0,4	0,0	0,4	0,0
	341,3	13,5	210,5	10,0
Konzern-Bilanzvolumen	2.523,2	100,0	2.107,8	100,0

Passiva

	31.12.2017		31.12.2016	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	73,4	2,9	44,4	2,1
Rückstellungen	23,0	0,8	23,6	1,1
Kreditverbindlichkeiten	2.227,9	88,3	1.843,2*	87,4
Aufwendungsdarlehen	109,9	4,4	119,8	5,7
Rechnungsabgrenzungsposten	24,7	1,0	19,5	0,9
	2.458,9	97,4	2.050,5	97,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	30,2	1,2	26,5	1,3
Übrige Verbindlichkeiten	34,1	1,4	30,8*	1,5
	64,3	2,6	57,3	2,8
Konzern-Bilanzvolumen	2.523,2	100,0	2.107,8	100,0

* Anpassung Vorjahr

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen: Betriebskostenzahlungen mit Vorschüssen der Mieterschaft, Kautionsbankguthaben mit Mietverbindlichkeiten, Treuhandkonten mit entsprechenden Verbindlichkeiten.

Der Anstieg des Sachanlagevermögens beruht insbesondere auf aktivierten Modernisierungskosten und Neubaumaßnahmen sowie Ankäufen von Projektentwicklungen als Asset- und Sharedeals, denen planmäßige Abschreibungen gegenüberstehen. Die Gewobag erwarb im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Das neue Gartenfeld“ eine Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft, die zur Zunahme der Finanzanlagen führte.

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus dem Konzernjahresüberschuss von 28,8 Mio. € (Vorjahr: 44,6 Mio. €). In die Kapitalrücklage wurden 0,2 Mio. € (Vorjahr: 7,6 Mio. €) aufgrund der unentgeltlichen Einbringung eines Grundstücks in die Gewobag durch den Gesellschafter eingestellt. Die Eigenkapitalquote beträgt 2,9 Prozent (Vorjahr: 2,1 Prozent). Bei einem Ansatz der Immobilien mit Verkehrswerten sind das Vermögen des Konzerns und die Eigenkapitalquote deutlich höher.

Durch Auszahlung der zweiten Tranche von 100 Mio. € des 2016 aufgenommenen Darlehens bei der Europäischen Investitionsbank und durch die Begebung weiterer Schuldscheindarlehen von insgesamt 362 Mio. € erhöhten sich die Kreditverbindlichkeiten im Jahr 2017. Im Geschäftsjahr wurden des Weiteren außerplanmäßige Rückführungen von bestehenden Finanzkrediten vorgenommen.

Finanzielle Entwicklung

Der Bestand an flüssigen Mitteln laut Vermögenslage belief sich am 31. Dezember 2017 auf rund 328,6 Mio. € (Vorjahr: rund 193,5 Mio. €). In dem Bankbestand sind rund 8,3 Mio. € (Vorjahr: rund 6,9 Mio. €) Bausparguthaben der Gewobag WB enthalten, die als Kreditsicherheit abgetreten sind.

Der Zufluss der liquiden Mittel aus den Schuldscheindarlehen und dem Darlehen der Europäischen Investitionsbank begründet den hohen Bankbestand zum Bilanzstichtag. Die Mittel werden im Geschäftsjahr 2018 für weitere Rückführungen von Finanzkrediten, Ankäufe sowie Mittelabflüsse nach Baufortschritt bei Projektentwicklungen und zur Finanzierung von Neubaumaßnahmen verwendet.

Finanzierungsaktivitäten

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

Zusätzlich ist der Konzern bestrebt, seine Finanzierungsbasis laufend zu verbreitern. Zu diesem Zweck haben die Ratingagenturen Moody's und S&P seit 2015 den Auftrag, den Konzern zu bewerten. Sowohl das A1 Rating von Moody's als auch das A+ Rating von S&P wurden im Jahr 2017 erneut bestätigt.

Auf Basis des erteilten Ratings ist der Gewobag-Konzern in der Lage, auch unbesicherte Unternehmens- und Projektfinanzierungen zu sehr günstigen Konditionen aufzunehmen. Die zweite Tranche des Darlehens der Europäischen Investitionsbank von 100 Mio. € wurde im Dezember 2017 durch die Gewobag abgerufen. Für ein Neubau- und Modernisierungsprogramm wurde das unbesicherte annuitätische Darlehen 2016 mit einem Gesamtvolumen von 250 Mio. € aufgenommen.

Der Konzern hatte Ende 2016 ein Schuldscheindarlehen bzw. eine Namensschuldverschreibung (SSD/NSV) aufgenommen. Auf Basis dieser Konditionen (Margen, Covenants, etc.) konnte zum 1. März 2017 ein weiteres SSD/NSV von insgesamt 62 Mio. € aufgenommen werden. Dies teilt sich in eine Tranche mit zehnjähriger Kapitalbindung und in eine Tranche mit 30-jähriger Kapitalbindung auf. Beide Tranchen sind zu Festzinssätzen verzinst.

Zum 23. Oktober 2017 konnte die Gewobag noch ein Schuldscheindarlehen bzw. eine Namensschuldverschreibung (SSD/NSV) von insgesamt 300 Mio. € emittieren. Es teilt sich in neun Tranchen mit unterschiedlichen Laufzeiten auf. Drei Tranchen sind variabel verzinst (zwei-, fünf- und zehnjährige Kapitalbindung) und sechs Tranchen mit Laufzeiten von zwei bis 20 Jahren sind fest verzinst. Beide SSD/NSV 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. Die Beträge der kurzen Laufzeiten von bis zu sieben Jahren werden für die Zwischenfinanzierung von Neubauprojekten verwendet. Da es sich bei den SSD/NSV um eine unbesicherte Struktur handelt, schont es zudem die Beleihungsreserven und ermöglicht eine projektübergreifende Unternehmensfinanzierung. Durch die Endfälligkeit der SSD/NSV trägt dies zur gewollten Absenkung des hohen Durchschnittstilgungssatzes des Konzerns (derzeit 3,06 Prozent) bei.

Die derivativen Finanzinstrumente des Gewobag-Konzerns umfassen per 31. Dezember 2017 ausschließlich 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 –6,1 Mio. €,
- b) Nominalwert von 45,0 Mio. € und einem Marktwert von –8,3 Mio. €,
- c) Nominalwert von 22,0 Mio. € und einem Marktwert von –4,8 Mio. €,
- d) Nominalwert von 14,5 Mio. € und einem Marktwert von –2,8 Mio. €.

Grund- und Sicherungsgeschäft sind immer zu 100 Prozent effektiv und weisen identische Laufzeiten auf.

Der gesamte Zinsaufwand⁵ des Gewobag-Konzerns stieg im Berichtsjahr auf 48,2 Mio. € (Vorjahr: 47,4 Mio. €). Die Erhöhung des Zinsaufwands resultiert aus der weiteren Aufnahme von Darlehen, die durch das niedrige Zinsniveau und die frühzeitigen Darlehensablösungen und Prolongationen zu günstigeren Zinsen ermöglicht wurden.

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.

Die dem Gewobag-Konzern bei zwei Kreditinstituten eingeräumten Kreditlinien von jeweils 40 Mio. € waren zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen. Darüber hinaus besteht eine Bereitwilligkeitserklärung eines Kreditinstituts für eine unbesicherte „Bridgefinanzierung“ von bis zu 100 Mio. € für Ankäufe und Vorfinanzierung von Neubaumaßnahmen. Seit September 2017 besteht die Möglichkeit, Geldhandel mit der Europäischen Investitionsbank zu betreiben. Das heißt, dass die Gewobag sich kurzfristig für bis zu sechs Monate Geld zu äußerst günstigen Konditionen leihen kann. Dies trägt dazu bei, die teureren Kreditlinien zu schonen.

5 Ohne Auf-/Abzinsung von Rückstellungen/Verbindlichkeiten und sonstige Finanzierungskosten.

Fazit

Im Geschäftsjahr 2017 hat sich die Nettokaltmiete für Wohnungen im Konzern auf 5,93 € je Quadratmeter erhöht. Im Planwert von 5,96 € war der Abschluss der Kooperationsvereinbarung noch nicht berücksichtigt. Die Leerstandquote hat sich erwartungsgemäß positiv entwickelt und beträgt 1,9 Prozent. Geplant waren 2,3 Prozent.

Der Neubau auf eigenen bzw. eingebrachten Grundstücken hat keinen bedeutenden Effekt auf den LTV. Dagegen wirkt sich der Ankauf von Bestandsobjekten stärker auf den LTV aus als der Neubau auf Einbringungsgrundstücken, da sich das Eigenkapital nicht erhöht.

Das aus dem Jahresergebnis abgeleitete EBITDA fällt mit 138,9 Mio. € aufgrund der geringeren Instandhaltung höher aus als geplant (135,8 Mio. €). Die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr (149,9 Mio. €) resultiert unter anderem aus den geringeren Aufwendungen für Instandhaltung und dem geringeren Ergebnis aus Verkäufen.

Da das Ergebnis und die Abschreibungen bei Zugang von Objekten auch steigen, 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 2017 jedoch erneut dazu bei, die Durchschnittsverzinsung im Vergleich zu 2016 von 2,55 auf 2,24 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, welche durch automatisierte Überwachungsmechanismen abgesichert sind, das Vier-Augen-Prinzip, manuelle Stichprobenkontrollen und eindeutige Bilanzierungsrichtlinien. Ein wesentlicher Teil des IKS ist der Betrieb eines angemessenen Risiko- und Compliancemanagements (RCM), welches wiederum ein Element verantwortungsvoller Unternehmensführung ist.

Risiko- und Compliancemanagement

Der Gewobag-Konzern verfügt über ein integriertes Risiko- und Compliancemanagementsystem mit dem Ziel, Schäden abzuwenden und den langfristigen Fortbestand des Konzerns zu sichern. Unter Compliance ist die Einhaltung von Gesetzen, vertraglichen Verpflichtungen, internen Regelungen und Richtlinien sowie ethischen und moralischen Standards zu verstehen. Das Compliancemanagement unterstützt die Sicherstellung eines regelkonformen Verhaltens der Führungskräfte sowie der Mitarbeiterschaft und ist integrierter Bestandteil des RCM.

Risikostrategie

Im Interesse aller Stakeholder hat die Unternehmensführung eine konservative und auf Sicherheit bedachte Risikostrategie vorgegeben. Angesichts der auch vom Gesellschafter vorgegebenen Wachstumsstrategie und sich ändernder Rahmenbedingungen wird die darauf bezogene Risikostrategie überprüft und bei Bedarf an neue Rahmenbedingungen angepasst.

Maßnahmen

Die Umsetzung der Risikostrategie erfolgt, indem Risiken durch die Risikoeigner im Konzern erfasst, analysiert und bewertet und anschließend zentral im RCM gebündelt an die zuständigen Verantwortungsträger kommuniziert werden. So wird sichergestellt, dass notwendige Präventions- bzw. Gegenmaßnahmen zeitnah und bedarfsgerecht eingeleitet werden. Zudem wird der Aufsichtsrat über alle relevanten Risikoentwicklungen des Konzerns umfangreich informiert. Im Ergebnis ist sichergestellt, dass alle Organe des Konzerns über wesentliche Konzernrisiken aufgeklärt sind.

Gesamteinschätzung der Risiken

Im Nachfolgenden werden zunächst allgemeine Risikosachverhalte wie „Makroökonomische Risiken“ und „Marktbezogene Risiken“ erläutert. Danach wird aus den insgesamt ermittelten Risiken auf die aus Sicht der Gesellschaft besonders relevanten Risiken und deren Steuerungsmaßnahmen eingegangen.

Insgesamt sieht der Vorstand für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 keine bestandsgefährdenden Risiken für den gesamten Gewobag-Konzern.

Allgemeine Risiken

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Umfeld- und marktbezogene Risiken werden durch Veränderungen – insbesondere Verschlechterung – der Wirtschaftslage im Allgemeinen oder der Wirtschaftslage Berlins im Speziellen hervorgerufen und könnten sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Auch Änderungen der generellen Nachfragestruktur, z. B. durch den demografischen Wandel, spielen hierfür eine Rolle.

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.

Besonderes Augenmerk ist dabei auf die strikten Begrenzungen der Mieterhöhungsmöglichkeiten zu richten, welche im Wesentlichen durch die 2015 eingeführte Mietpreisbremse, das seit 2016 gültige WoVG sowie die 2017 mit dem Senat des Landes Berlin geschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ bestimmt werden. Der Gewobag-Konzern ist hieraus verpflichtet, sowohl bei der Bestandsmietenentwicklung als auch im Rahmen der Neuvermietung mietpreisdämpfend zu wirken, verstärkten Fokus auf die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen zu legen sowie die Erhöhung des öffentlichen Wohnungsbestands für breite Bevölkerungsschichten durch vermehrten Neubau voranzutreiben. Diese Vorgaben sind Bestandteil der Wirtschaftsplanung des Konzerns. Zudem sollen Prinzipien der Bürgerbeteiligung bei Bauprojekten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften aufgestellt und die Partizipation insgesamt ausgebaut werden.

Weiterhin sind Anpassungen des Mietpreisrechts für den Sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Die Auswirkungen können derzeit jedoch noch nicht eingeschätzt werden, da deren Konkretisierung noch andauert.

Portfoliorisiken

Zu den Portfoliorisiken zählen alle Risiken einzelner Objekte, beispielsweise Instandhaltungssau, gesundheitsgefährdende Baustoffe oder auch die Risiken, welche ganze Portfolios betreffen, wie z. B. die sinkende Attraktivität bestimmter Standorte oder Einnahmeausfälle durch Leerstände, Mietminderungen bzw. -nachlässe sowie Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen. Um diese Risiken frühzeitig zu erkennen und ihnen rechtzeitig entgegenwirken zu können, betreibt der Gewobag-Konzern ein umfassendes Portfoliomanagement.

Finanzierungsrisiken

Als Finanzierungsrisiken gelten alle Risiken, die im Zusammenhang mit der Fremdmittelbeschaffung stehen. Hierunter fallen insbesondere Zinsrisiken, Prolongationsrisiken und Liquiditätsrisiken. Branchenbedingt ist das Fremdmittelvolumen sehr 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.

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 Personalrisiken.

Wesentliche Einzelrisiken

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

Investitions- und Akquisitionsrisiken

Für die Erweiterung durch Neubau und Ankauf sowie die Pflege der Wohnungsbestände hat der Gewobag-Konzern einen umfassenden Akquisitions- und Investitionsplan für die nächsten Jahre aufgestellt. Trotz sorgfältiger Planung und Überwachung sämtlicher Maßnahmen

bestehen bei Akquisitions- und Projektentwicklungstätigkeiten Risiken, insbesondere hinsichtlich rechtlicher, wirtschaftlicher und technischer Fragestellungen. Etwaige Baukostenerhöhungen im Kontext von Akquisitions- und Projektentwicklungstätigkeiten werden im Rahmen der quartalsweisen Risikoberichterstattung entsprechend untersucht und ggf. im Rahmen ergänzender Beschaffung von Fremdkapital berücksichtigt.

Um derartige Risiken bereits vor dem Erwerb von neuen Immobilien erkennen und bewerten zu können, hat die Gewobag einen Akquisitionsprozess implementiert, auf dessen Basis bei jeder Bestandserweiterung eine ausführliche wirtschaftliche, technische, rechtliche und steuerliche Prüfung (Due Diligence) durchgeführt wird.

Das Risiko, erst nach Abschluss der Ankaufsaktivitäten 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.

Bei Investitionsaktivitäten bestehen Risiken, die einerseits zu Termin- und Baukostenüberschreitungen führen können und andererseits Vermietungsrisiken nach sich ziehen. Die Gewobag minimiert diese Risiken, indem sie die Bauherrenaufgaben im Projektmanagement konsequent wahrnimmt und Projekte mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen begleitet.

Rechtsstreitigkeiten: Fondsprozesse

Die Gewobag wirkte als Initiatorin und Prospektherausgeberin an der Errichtung geschlossener Immobilienfonds mit. Ein Teil der Anteilseigner des Immobilienfonds GEWO BAG Immobilienfonds 3 GbR klagte seit 2007 auf Schadensersatz im Wege der Rückabwicklung ihrer Beteiligung. Die Forderung betrug zuletzt rund 9,4 Mio. €. Die von einem Teil der Anleger erhobene Nichtzulassungsbeschwerde zum Bundesgerichtshof wurde mit Beschluss vom 19. Dezember 2017 zurückgewiesen. Damit ist das Verfahren zu Gunsten des Unternehmens beendet.

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, u. a. in Wohn- und Verwaltungsgebäuden. Auch im Bestand des Gewobag-Konzerns sind derzeit noch etwa 17.000 Wohnungen von Asbest betroffen. Im Jahr 2017 sind im Zusammenhang mit der Asbestsanierung rund 10,7 Mio. € für 1.884 Wohnungen angefallen. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Modernisierungsprojekts „Wohnpark Mariendorf“ in Berlin-Tempelhof weitere 250 Wohnungen von Asbest befreit. Die Beseitigung von asbesthaltigen Bauteilen ist sehr kostenintensiv, da spezielle Verfahren und Sicherheitsauflagen eingehalten werden müssen. Risiken bestehen für den Gewobag-Konzern in steigenden Kosten für die Asbestsanierung und -entsorgung, möglichen Verschärfungen der gesetzlichen Vorschriften oder einer höheren Anzahl asbest-belasteter Wohnungen im Bestand als bisher angenommen. Die Gewobag verfolgt einen umfassenden Sanierungsplan zur Asbestbeseitigung und betreibt hierzu eine transparente Informationspolitik.

IT-Ausfall

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.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Wachstum und Wandel

Der Berliner Immobilienmarkt wird auch künftig von Dynamik und Vielfalt geprägt sein. Steigende Wohnraumnachfrage und zunehmend unterschiedliche Kundenbedürfnisse werden auf ein begrenztes Wohnraumangebot treffen und zu weiterem Preisanstieg im Innenstadtbereich führen. Der Gewobag-Konzern wird auf diese verschiedenen Kundenbedürfnisse und Möglichkeiten differenziert und bedarfsgerecht eingehen, denn seine Ziele sind Wirtschaftlichkeit und Wahrnehmung sozialer Verantwortung gleichermaßen. Voraussetzung dafür ist die kontinuierliche Weiterentwicklung des Angebots durch Neubau und Ankäufe.

Diversifizierung und Professionalisierung

Das Immobilienportfolio des Gewobag-Konzerns verteilt sich über fast alle Bezirke Berlins. Durch diese Diversifizierung werden mögliche Klumpenrisiken vermieden. Um den zunehmenden Kundenanforderungen in der wachsenden Metropole gerecht zu werden, hat der Gewobag-Konzern nachhaltige Strukturen geschaffen und sich organisatorisch modern

aufgestellt, mit einem klaren Geschäftsprozessmodell sowie einer professionellen IT-Plattform. Die Kundenbetreuung erfolgt per Telefon und E-Mail durch ein zentrales Service-Center sowie direkt vor Ort in neun über die gesamte Stadt verteilten Quartierbüros.

Zinsniveau

Auf den Finanz- und Geldmärkten eröffnen sich mit den weiterhin historisch niedrigen Zinsen vermehrt Handlungsoptionen, den künftigen Finanzmittelbedarf für die geplanten Investitionen durch entsprechende Zinsvereinbarungen abzusichern. Gleiches gilt auch für die Prolongation von auslaufenden Kreditverträgen. Aufgrund niedriger Zinsen ergeben sich Potenziale hinsichtlich einer Erhöhung des Zinsdeckungsgrads.

Geschäftsfeld Mieterstrom

Das Tochterunternehmen Gewobag ED beschäftigt sich seit 2015 mit den Themen Energie- und Wärmelieferung. In diesem Zusammenhang werden mit der KWK-Offensive (KWK = Kraft-Wärme-Kopplung) Blockheizkraftwerke gebaut. In diesen Blockheizkraftwerken entsteht bei der Wärmeerzeugung Strom, welcher unter der Marke „Quartier-Strom“ den Mieterinnen und Mietern kostengünstig angeboten wird.

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 des Berliner Wohnungsmarkts 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 allen Erwartungen die Zinsen 2018 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.

Aufgrund der hohen Attraktivität von Großstädten, insbesondere Berlins, werden die Verkehrswerte der Grundstücke voraussichtlich nicht sinken, sondern eher steigen. Dies wirkt sich

positiv in einem sinkenden LTV aus. Für die Akquisition von neuen Grundstücken ist eine Steigerung der Verkehrswerte wiederum als Erschwernis zu bewerten.

Datenschutzgrundverordnung

Der Übergang vom bisherigen Bundesdatenschutzgesetz auf die EU-weite Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) wird zügig bearbeitet. Hierzu wurde eine neue Datenschutzorganisation mit der Zuweisung von Verantwortlichkeiten etabliert.

Risikobewertungen erfolgen im Rahmen der Inventur der eingesetzten Verfahren mit Verarbeitung personenbezogener Daten. In den Abteilungen mit einem hohen Anteil an der Verarbeitung personenbezogener Daten wurden bereits Datenschutzkoordinatoren bestellt. Diese wirken als aktive Ansprechpartner des betrieblichen Datenschutzbeauftragten.

Mit deren Unterstützung wird zurzeit die Sammlung von Verarbeitungstätigkeiten nach neuen Anforderungen (automatisierte und manuelle) im Rahmen einer Inventur durchgeführt. Aktuell erfolgt noch eine Spezifizierung des Vertragsmanagements, die Anpassung von Verträgen mit personenbezogenen Daten mit Dritten an die neue Rechtssituation, die Erstellung eines Prozesses für die Wahrnehmung der Betroffenenrechte sowie die Aktualisierung der Datensicherheitsbeschreibung. Es ist geplant, die Schulung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zukünftig über eine EDV-Schulungssoftware sicherzustellen.

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 erfolgt für den gesamten Konzern:

Der Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin erklärt für das Geschäftsjahr 2017, dass den Verhaltensempfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Dezember 2015 durch die Gewobag und durch die Tochtergesellschaften der Gewobag in der Rechtsform der GmbH 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 aus sechs von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern zusammen, wobei ein Mitglied vorab gemäß Artikel 2 § 7 Abs. 2 des WoVG vom Mieterrat der Gewobag gewählt wird, und drei von den Arbeitnehmern entsprechend den Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes zu wählenden Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat der Gewobag hat im Kalenderjahr 2015 gemäß § 111 Abs. 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 hat innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist bis zum 30. Juni 2017 zu erfolgen.

2017 bestand der Aufsichtsrat von Februar bis Dezember aus zwei Frauen und sieben Männern; zum 30. Juni 2017 lag der Frauenanteil damit bei 22,2 Prozent, so dass die festgelegte Zielgröße nicht erreicht wurde. Für die zwei im Februar nachbesetzten Plätze wurde außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft einerseits durch den Mieterrat der Gewobag Herr Klemens Witte gewählt und andererseits Herr Dr. Jochen Lang als Gesellschaftervertreter durch die Hauptversammlung gewählt.

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

Vorstand

Der Aufsichtsrat der Gewobag hat im Kalenderjahr 2015 gemäß § 111 Abs. 5 AktG für den Frauenanteil im Vorstand eine Zielgröße von 50 Prozent festgelegt. Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2017 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. Da die Gewobag selbst über keine eigenen durchgehenden ersten und zweiten Führungsebenen verfügt und insoweit keine Frauenquote erfüllen kann, der Vorstand aber gleichzeitig das Ziel einer Erhöhung des Frauenanteils in Führungspositionen explizit unterstützt, hat der Vorstand im Kalenderjahr 2015 freiwillig für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von konzernweit 30 Prozent und für den Frauenanteil in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von konzernweit 35 Prozent festgelegt. Die beiden Führungsebenen im Sinne von § 76 Abs. 4 AktG wurden anhand der tatsächlich bestehenden Berichtslinien innerhalb des Gewobag-Konzerns festgelegt. Als Umsetzungszeitpunkt hat der Vorstand sich die – auch bei gesetzlicher Verpflichtung geltende – Frist bis zum 30. Juni 2017 gesetzt.

Die Gewobag hat die Führungspositionen zum 30. Juni 2017 sowie ergänzend zum 31. Dezember 2017 ermittelt und daraus den Frauenanteil konzernweit berechnet. Per 30. Juni 2017 lag danach der Frauenanteil in der ersten Führungsebene konzernweit bei 28,6 Prozent, so dass die festgelegte Zielgröße knapp nicht erreicht wurde. In der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands gab es 2017 nur eine Neubesetzung; die freigewordene Stelle wurde durch eine Frau nachbesetzt. In der zweiten Führungsebene lag der Frauenanteil per 30. Juni 2017 konzernweit bei 44,0 Prozent, so dass der Anteil von Frauen nicht nur erreicht, sondern deutlich überschritten wurde. Per 31. Dezember 2017 lag danach der Frauenanteil in der ersten Führungsebene konzernweit bei 28,6 Prozent und in der zweiten Führungsebene konzernweit bei 44,4 Prozent.

Zielgrößen für den Frauenanteil

zum 30.06.2017

Aufsichtsrat



Vorstand



1. Führungsebene



2. Führungsebene



Ausblick 2018

Gesamtwirtschaftlich

Die Aussichten sind insgesamt günstig, dass die Wirtschaftsleistung in Berlin auch im kommenden Jahr wieder zunehmen wird. Beschäftigungs- und Einkommenseffekte dürften wiederum positiv ausstrahlen. Daneben sind auch die Bedingungen für den Wohnungsbau weiter günstig.

Verbunden mit der Erwartung an ein nach wie vor günstiges konjunkturelles Umfeld gibt es für die Berliner Wirtschaft, insbesondere die Wohnungswirtschaft, Aussicht auf Wachstum. Es wird ein Wirtschaftsleistungswachstum in Berlin um 2,5 Prozent⁶ prognostiziert.

Konzern

Der Gewobag-Konzern ist in seiner Gesamtheit als Wohnungsunternehmen des Landes Berlin seinem sozialen Auftrag und somit den Bürgern der Stadt Berlin verpflichtet. Die Unternehmensstrategie ist weiterhin auf die qualitative und zielgruppenspezifische Weiterentwicklung der Bestände und Dienstleistungen ausgerichtet. Das Immobilienportfolio wird künftig durch Neubaumaßnahmen und durch Ankauf erweitert. Um das starke Wachstum der Bestände des Gewobag-Konzerns zu realisieren und die vorhandenen Bestände an heutige Standards anzupassen, werden innerhalb von zehn Jahren etwa drei Milliarden € investiert. Auch die Zahl der von der Gewobag VB verwalteten Einheiten wird 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 sind zwei Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge zwischenzeitlich fertiggestellt und an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten vermietet. Ein Bestandsobjekt wurde zur Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen Geflüchteten an die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie generalvermietet.

Im Vermietungsgeschäft werden die Vorgaben des Landes Berlin berücksichtigt, wobei dies im Sozialen Wohnungsbau für eine volle Kostendeckung in vielen Fällen nicht ausreichen wird. Sämtliche Restriktionen des Berliner WoVG und der Kooperationsvereinbarung vom 5. April 2017 sind eingeplant und beeinflussen die Kennzahlen nur unwesentlich. Einige Begrenzungen galten vorher bereits in gewissem Maße durch das Mietenbündnis, welche durch die Vorgaben der Kooperationsvereinbarung abgelöst wurden.

6 www.berlin.de, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Pressemitteilung vom 06.12.2017 „Berliner Wirtschaft bleibt auf Wachstumskurs“.

Der Zinsdeckungsgrad wird durch die wohnungspolitischen Vorgaben nur gering beeinflusst. Die jahresdurchschnittliche Wohnungsmiete je Quadratmeter wird voraussichtlich auf 6,04 € steigen und der durchschnittliche Leerstand wird bei Wohnungen etwa 1,9 Prozent betragen. Die Kosten für Instandhaltung und Modernisierung je Quadratmeter (Wohnen und Gewerbe) werden mit rund 31 € auf dem Niveau von 2017 (29 €) bleiben, da das große Modernisierungsprojekt „Wohnpark Mariendorf“ der Gewobag, bei dem zusätzlich diverse Neubauwohnungen entstehen werden, weitergeführt wird.

Die Ertragsentwicklung wird 2018 insgesamt positiv verlaufen. Geplant ist ein Konzernjahresüberschuss von 19,9 Mio. € sowie ein EBITDA von 135,4 Mio. €. Der Verkauf von Immobilien ist nicht vorgesehen. Der LTV wird im Konzern bei etwa 39,1 Prozent liegen. Der Zinsdeckungsgrad wird mit etwa 2,6 auf dem Niveau der Vorjahre liegen, denn der Zinsaufwand wird aufgrund höherer Kreditverbindlichkeiten steigen.

Berlin, 19. Februar 2018

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



Snezana Michaelis
Vorstand



Markus Terboven
Vorstand

Konzernabschluss (HGB)

31. Dezember 2017

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017	58
Gewinn- und Verlustrechnung Gewobag-Konzern	60
Kapitalflussrechnung Gewobag-Konzern	61
Eigenkapitalspiegel Gewobag-Konzern	62
Anlagenspiegel Gewobag-Konzern	64
Verbindlichkeitspiegel Gewobag-Konzern	66
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2017	67
A Allgemeine Angaben	67
B Konsolidierungskreis	67
C Konsolidierungsgrundsätze	70
D Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	70
E Erläuterungen zur Konzernbilanz und zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	74
F Latente Steuern	77
G Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen....	78

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr T €
ANLAGEVERMÖGEN			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		1.146.506,61	1.553
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.902.204.725,07		1.748.000
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	59.026.043,63		8.620
Grundstücke ohne Bauten	12.926.705,12		8.294
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	11.185.205,49		11.185
Bauten auf fremden Grundstücken	1.886.363,00		2.043
Technische Anlagen und Maschinen	4.088.548,64		2.203
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.157.102,61		5.856
Anlagen im Bau	84.015.679,46		65.116
Bauvorbereitungskosten	12.589.769,98		3.698
Geleistete Anzahlungen	72.701.708,52		28.179
		2.167.781.851,52	1.883.194
Finanzanlagen			
Beteiligungen	10.225.037,11		9.680
Sonstige Ausleihungen	2.000.000,00		2.000
Andere Finanzanlagen	255,65		1
		12.225.292,76	11.681
Anlagevermögen insgesamt		2.181.153.650,89	1.896.428
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	127.553.162,95		122.083
Andere Vorräte	359.367,04		356
Geleistete Anzahlungen	62.170,87		62
		127.974.700,86	122.501
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	3.182.955,79		3.595
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3.298.558,77		7.994
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	22.918,53		53
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	196.622,72		523
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1,00		253
Sonstige Vermögensgegenstände	5.713.451,72		4.578
		12.414.508,53	16.996
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	363.561.694,77		226.875
Davon Mietkautionen	42.557.984,32		39.651
Bausparguthaben	8.323.514,57		6.917
		371.885.209,34	233.792
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	180.285,48		119
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	400.660,04		417
		580.945,52	536
Bilanzsumme		2.694.009.015,14	2.270.253

Passiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr T €
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		84.458.262,00	84.458
Eigene Anteile		-2.792.933,00	-2.793
Ausgegebenes Kapital		81.665.329,00	81.665
Kapitalrücklage		9.126.155,00	8.916
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	42.229.131,00		42.229
Bauerneuerungsrücklage	30.869.179,63		30.869
Andere Gewinnrücklagen	37.397.480,17		13.406
		110.495.790,80	86.504
Bilanzergebnis			
Verlustvortrag	-141.659.725,00		-157.665
Konzernjahresüberschuss	28.769.300,85		44.591
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-23.999.948,90		-25.465
Anteile anderer Gesellschafter am Jahresergebnis	-2.426.491,46		-3.121
		-139.316.864,51	-141.659
Auf das Mutterunternehmen entfallendes Konzerneigenkapital			
		61.970.410,29	35.426
Nicht beherrschende Anteile		11.438.942,23	9.012
Eigenkapital insgesamt		73.409.352,52	44.439
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	23.023.451,00		23.586
Steuerrückstellungen	4.301.013,25		3.055
Sonstige Rückstellungen	25.880.255,58		23.437
		53.204.719,83	50.078
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.320.751.762,21		1.951.193
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.582.149,76		17.699
Erhaltene Anzahlungen	134.454.902,04		128.768
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.566.902,25		49.664
Davon Mietkautionen	42.557.984,32		39.651
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	214.426,76		260
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.258.009,58		6.033
Sonstige Verbindlichkeiten	2.888.275,85		2.625
Davon aus Steuern	1.545.995,43		1.289
		2.542.716.428,45	2.156.242
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		20.845.198,54	19.494
PASSIVE LATENTE STEUERN		3.833.315,80	0
Bilanzsumme			
		2.694.009.015,14	2.270.253

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewobag-Konzern

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr T €
1. Umsatzerlöse			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	395.966.906,50		385.688
b) Aus Verkauf von Grundstücken	476.302,25		8.269
c) Aus Betreuungstätigkeit	3.304.346,28		3.109
d) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.986.493,84		2.183
		401.734.048,87	399.248
2. Erhöhung (i. Vj. Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen		5.242.065,42	-853
3. Sonstige betriebliche Erträge		8.874.206,89	9.075
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-201.093.132,10		-185.174
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-339.228,78		-542
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.337.878,08		-1.060
		-202.770.238,96	-186.775
5. Rohergebnis		213.080.082,22	220.695
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-31.396.867,47		-30.150
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-8.562.560,47		-8.337
Davon für Altersversorgung	-2.777.739,13		-3.081
		-39.959.427,94	-38.487
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-57.363.457,71	-56.681
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-33.798.340,88	-31.507
9. Erträge aus Beteiligungen		1.410.096,07	1.114
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		2,76	1
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		288.573,82	3.152
Davon aus Abzinsung		13.607,89	2.794
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-51.084.400,15	-49.218
Davon aus Abzinsung		-1.377.877,59	-918
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.173.983,34	-2.165
14. Ergebnis nach Steuern		29.399.144,85	46.902
15. Sonstige Steuern		-629.844,00	-2.311
16. Konzernjahresüberschuss		28.769.300,85	44.591
17. Verlustvortrag		-141.659.725,00	-157.665
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) In die anderen Gewinnrücklagen		-23.999.948,90	-25.465
19. Nicht beherrschende Anteile am Jahresergebnis		-2.426.491,46	-3.121
20. Bilanzverlust		-139.316.864,51	-141.659

Kapitalflussrechnung

Gewobag-Konzern

zum 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr Mio. €	Vorjahr Mio. €
Konzernjahresüberschuss	28,8	44,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	57,3	56,7
Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	-1,0	-1,7
Zunahme (Abnahme) der Rückstellungen	1,8	-5,5
Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,2	-7,9
Zinsaufwendungen/Zinserträge	50,8	46,1
Sonstige Beteiligungserträge	-1,4	-1,1
Ertragsteueraufwand	3,2	2,4
Ertragsteuerzahlungen	-1,8	-0,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0,2	-4,1
Abnahme der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4,5	5,8
Zunahme der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	8,5	6,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	150,7	141,3
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von Finanzkrediten	-64,9	-70,1
Auszahlungen für übrige Tilgungen von Finanzkrediten	-11,5	-35,4
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	435,9	112,6
Erhaltene Beteiligungserträge	1,4	1,0
Gezahlte Zinsen	-50,8	-51,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	310,1	-43,1
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-0,1	-0,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-326,0	-149,5
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,5	-2,0
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1,0	8,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-325,6	-143,3
Veränderung des Finanzmittelfonds	135,2	-45,1
Finanzmittelfonds am 1. Januar	193,5	38,2
Veränderungen	135,2	155,3
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	328,7	193,5

Eigenkapitalspiegel Gewobag-Konzern

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

T €

	Eigenkapital des Konzerns						
	Gezeichnetes Kapital			Rücklagen			
	Stamm- aktien	Eigene Anteile	Summe	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen		
				Nach §272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Gesetzliche Rücklage	Bauerneu- erungs- rücklage	Konzern- rücklage
31.12.2015	84.458	-2.793	81.665	1.319	42.229	30.869	-12.107
Ergebnisverwendung	-	-	-	-	-	-	-
Einstellung in Rücklagen	-	-	-	-	-	-	25.465
Korrektur Minderheiten	-	-	-	-	-	-	49
Einlagen in die Kapitalrücklage	-	-	-	7.598	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2016	84.458	-2.793	81.665	8.917	42.229	30.869	13.407
Ergebnisverwendung	-	-	-	-	-	-	-
Einstellung in Rücklagen	-	-	-	-	-	-	24.000
Änderung Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-	-	-9
Einlagen in die Kapitalrücklage	-	-	-	210	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2017	84.458	-2.793	81.665	9.127	42.229	30.869	37.398

				Nicht beherrschende Anteile				Konzern-eigen-kapital
Summe	Summe	Verlust-vortrag	Dem Mutter-unternehmen zuzurechnender Anteil am Jahresüber-schuss	Summe	Vor Ergebnis	Anteiliges Ergebnis	Summe	Summe
60.991	62.310	-199.649	41.984	-13.690	156	3.989	4.145	-9.545
-	-	41.984	-41.984	-	-	-	-	-
25.465	25.465	-	-25.465	-	-	-	-	-
49	49	-	-	49	1.746	-	1.746	1.795
-	7.598	-	-	7.598	-	-	-	7.598
-	-	-	41.470	41.470	-	3.121	3.121	44.591
86.505	95.422	-157.665	16.005	35.427	1.902	7.110	9.012	44.439
-	-	16.005	-16.005	-	-	-	-	-
24.000	24.000	-	-24.000	-	-	-	-	-
-9	-9	-	-	-9	-	-	-	-9
-	210	-	-	210	-	-	-	210
-	-	-	26.343	26.343	-	2.426	2.426	28.769
110.496	119.623	-141.660	2.343	61.971	1.902	9.536	11.438	73.409

Anlagenpiegel Gewobag-Konzern

zum 31. Dezember 2017

in €	Anschaf- fungs- bzw. Herstellungs- kosten 01.01.2017	Korrekturen	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen (+/-)	Zwischen- ergebnis- realisierung/ Änd. Kons.-kreis	Anschaf- fungs- bzw. Herstel- lungskosten 31.12.2017
Immaterielle Vermögens- gegenstände	4.963.376	77.081	140.144	260.031	0	0	4.920.570
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	3.043.901.363	832.637	163.598.049	99.792.177	54.505.744	2.728	3.163.048.344
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.083.644	6.160.199	50.084.454	91.819	-8.798.405	0	80.438.073
Grundstücke ohne Bauten	9.039.081	196.000	3.993.133	597.666	296.157	0	12.926.705
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	21.492.600	0	0	0	-37.656	0	21.454.944
Bauten auf fremden Grundstücken	10.787.343	0	0	0	0	0	10.787.343
Technische Anlagen und Maschinen	2.498.164	0	1.454.785	190.100	681.939	0	4.444.788
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	10.394.720	2.644	2.908.288	187.541	0	0	13.118.111
Anlagen im Bau	65.116.357	0	49.288.675	133.452	-30.255.900	0	84.015.679
Bauvorberei- tungskosten	3.817.002	0	9.968.980	264.729	-931.483	0	12.589.770
Geleistete Anzahlungen	28.178.702	0	60.767.064	3.661	-15.460.397	-780.000	72.701.709
Sachanlagen	3.228.308.976	7.191.481	342.063.426	101.261.144	55.483.840 -55.483.840	-777.272	3.475.525.466
Finanzanlagen							
Beteiligungen	9.730.813	0	545.350	0	0	0	10.276.162
Ausleihungen	2.000.000	0	0	0	0	0	2.000.000
Andere Finanzanlagen	856	0	0	600	0	0	256
Finanzanlagen	11.731.668	0	545.350	600	0	0	12.276.418
Anlagevermögen insgesamt	3.245.004.020	7.268.562	342.748.920	101.521.776	55.483.840 -55.483.840	-777.272	3.492.722.453

Abschreibungen (Kumulierte) 01.01.2017	Korrekturen	Abschreibungen des Geschäfts- jahres 2017	Abschrei- bungen auf Abgänge/ Umbuchun- gen	Zuschrei- bungen	Abschrei- bungen (Kumulierte) 31.12.2017	Buchwert 31.12.2017	Buchwert 31.12.2016
3.410.460	77.081	546.554	260.031	0	3.774.063	1.146.507	1.552.916
1.295.901.974	827.017	54.343.014	90.228.385	1	1.260.843.619	1.902.204.725	1.747.999.390
24.463.468	6.160.199	335.740	9.547.378	0	21.412.030	59.026.043	8.620.176
744.807	196.000	0	0	940.807	0	12.926.705	8.294.275
10.307.394	0	0	0	37.655	10.269.739	11.185.205	11.185.207
8.744.240	0	156.740	0	0	8.900.980	1.886.363	2.043.103
294.876	0	251.417	190.053	0	356.239	4.088.549	2.203.287
4.539.065	2.645	1.601.696	182.397	0	5.961.009	7.157.103	5.855.654
0	0	19.650	19.650	0	0	84.015.679	65.116.357
118.518	0	108.649	227.167	0	0	12.589.770	3.698.485
0	0	0	0	0	0	72.701.709	28.178.702
1.345.114.341	7.185.861	56.816.905	100.395.030	978.462	1.307.743.615	2.167.781.851	1.883.194.634
51.125	0	0	0	0	51.125	10.225.037	9.679.687
0	0	0	0	0	0	2.000.000	2.000.000
0	0	0	0	0	0	256	856
51.125	0	0	0	0	51.125	12.225.293	11.680.543
1.348.575.926	7.262.942	57.363.458	100.655.062	978.462	1.311.568.803	2.181.153.650	1.896.428.093

Verbindlichkeitspiegel Gewobag-Konzern

zum 31. Dezember 2017

in €

	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit von			Grundpfandrechtlich gesichert
		Bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	Über 5 Jahren	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.320.751.762,21 (1.951.192.741,81)	251.120.636,14 (315.544.682,16)	452.088.717,40 (419.469.901,53)	1.617.542.408,67 (1.216.178.158,12)	1.420.050.301,41 (1.508.765.635,96)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.582.149,76 (17.699.483,53)	977.439,49 (828.995,16)	4.734.861,47 (4.235.189,57)	18.869.848,80 (12.635.298,80)	24.496.160,75 (17.611.710,89)
Erhaltene Anzahlungen	134.454.902,04 (128.768.027,73)	134.454.902,04 (128.768.027,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.566.902,25 (49.663.596,37)	52.566.902,25 (49.663.596,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	214.426,76 (260.366,20)	214.426,76 (260.366,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.258.009,58 (6.033.146,27)	6.420.782,59 (4.801.594,34)	780.138,89 (1.167.649,31)	57.088,10 (63.902,62)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.888.275,85 (2.624.866,61)	2.601.543,61 (2.338.134,37)	0,00 (0,00)	286.732,24 (286.732,24)	0,00 (0,00)
	2.542.716.428,45 (2.156.242.228,52)	448.356.632,88 (502.205.396,33)	457.603.717,76 (424.872.740,41)	1.636.756.077,81 (1.229.164.091,78)	1.444.546.462,16 (1.526.377.346,85)
Gesichert durch Landesbürgschaften	28.752.953,62 (43.895.372,58)				
Gesichert durch Verpfändung eines Bankkontos	1.590.250,01 (1.590.155,72)				

Vorjahreszahlen in Klammern

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2017

A Allgemeine Angaben

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

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

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

B Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der Gewobag werden neben der Muttergesellschaft alle Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen, auf deren Finanz- und Geschäftspolitik die Gewobag einen beherrschenden Einfluss ausübt oder bei denen die Gewobag die Mehrheit der Chancen und Risiken trägt.

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

Das Geschäftsjahr aller voll konsolidierten Gesellschaften ist das Kalenderjahr.

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

Name und Sitz	Anteil am Kapital %
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag	
a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)	
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin	100,00
Nautilus Two Real Estate GmbH, Berlin	100,00
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	90,06
Rhinstraße 143 GmbH, Berlin	45,00
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	8,90
b) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)	
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG, Berlin	88,75
Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin	94,67
Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG, Berlin	99,96
UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin	40,00
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB	
a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)	
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	90,00
b) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)	
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR, Berlin (WIR-Fonds 7)	98,1
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR, Berlin (WIR-Fonds 9)	99,8
Grundstücksgesellschaft Ostseestraße GbR, Berlin (WIR-Fonds 11)	98,6
Grundstücksgesellschaft Siegenger Straße GbR, Berlin (WIR-Fonds 1)	95,4
Frobenstr. 22 GmbH & Co. KG, Berlin	96,7
Alvenslebenstr. 6 GmbH & Co. KG, Berlin	99,5
Mackensenstr. 5 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9

Die Nautilus Two Real Estate GmbH, Berlin, ist zum 1. November 2017, die Rhinstraße 143 GmbH, Berlin, ist zum 1. August 2017, die (mittlerweile konzernintern verschmolzene)

Altenhofer Straße 30 GmbH ist zum 1. Januar 2017, die UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin, ist zum 23. Januar 2017 und die Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG, Berlin, ist zum 1. Januar 2017 in den Konzernabschluss einbezogen worden. Dabei ergaben sich keine Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung. Der neu-bewertete Wert der Immobilien dieser Gesellschaften zum Zeitpunkt der jeweiligen Erstkonsolidierung betrug 66,5 Mio. €. Dieser Wert ist in den Zugängen zum Sachanlagevermögen enthalten. Die Konsolidierung dieser Gesellschaften beeinträchtigt nicht die Vergleichbarkeit des Konzernabschlusses mit dem Vorjahr.

Darüber hinaus besitzt die Gewobag nachfolgende mittelbare Beteiligungen sowie zwei unmittelbare Beteiligungen, auf deren Einbeziehung in die Konsolidierung nach § 311 Abs. 2 HGB verzichtet wurde. Diese Anteile werden in der Konzernbilanz wie in den Einzelabschlüssen mit ihren Anschaffungskosten bzw. bei dauernder Wertminderung mit ihren niedrigeren beizulegenden Werten unter den Finanzanlagen ausgewiesen.

Name und Sitz	Beteiligung %
Unmittelbare Beteiligung der Muttergesellschaft	
BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin	48,48
UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH, Berlin	40,00
Mittelbare Beteiligung der Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	
AVW GmbH & Co. KG, Hamburg	11,76
Mittelbare Beteiligungen der Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	3,05
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	1,53
Mittelbare Beteiligungen der Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	0,22
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	0,03

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

Die BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin hat im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss von 156 T€ erzielt und weist danach ein Eigenkapital von 9.298 T€ aus. Unbeschränkt haftende Gesellschafterin ist die in den Konzernabschluss einbezogene Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin.

C Konsolidierungsgrundsätze

Die mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehenen Jahresabschlüsse der konsolidierten Kapitalgesellschaften sowie die nicht eigenständig geprüften Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen der übrigen Personengesellschaften bilden die Konzernabschlussgrundlage und sind sämtlich auf den Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

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

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

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen aus dem Innenverhältnis werden gemäß §§ 303, 305 HGB voll gegeneinander aufgerechnet. Auf Zwischenergebnisse von konzerninternen Lieferungen und Leistungen findet § 304 HGB Anwendung. Auf Bewertungseffekte aus Konsolidierungsmaßnahmen werden gemäß § 306 HGB in der Konzernbilanz latente Steuern bilanziert.

D Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind – auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck – nach der Projected-Unit-Credit-Methode (PUCM) ermittelt. Im Berichtsjahr wird der von der Deutschen Bundesbank vorgegebene durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 3,68 Prozent (im Vorjahr: durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 4,01 Prozent) bei der Bewertung zugrunde gelegt, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanzergebnis berücksichtigt. Gehaltsanpassungen sind mit 0,0 Prozent bzw. 2,0 Prozent p.a., Rentenanpassungen mit 1,5 Prozent bzw. 2,0 Prozent p. a. eingerechnet.

Nach den vorstehenden Grundsätzen wurden auch Rückstellungen für Fehlbeträge bei mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern, die Versorgungsansprüche im Wesentlichen über die Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung (UFBA) erworben haben, bewertet.

Weiterhin ist die Gewobag Mitglied der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die VBL ist eine Anstalt öffentlichen Rechts, die für Mitarbeiter öffentlicher Körperschaften sowie bestimmter juristischer Personen des Privatrechts eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Aufgrund der bestehenden Satzung und Regelungen ist die VBL als leistungsorientierter Plan zu klassifizieren, der durch mehrere Träger finanziert wird. Jedoch werden die über die VBL gewährten Zusagen als beitragsorientierter Plan bilanziert, da eine Berechnung nicht möglich ist. Bei einem Austritt der Gewobag aus der VBL könnten Zahlungsansprüche seitens der VBL erwachsen. Derzeit gehen wir davon aus, dass eine solche Verpflichtung nicht eintritt. Im Jahr 2017 setzt sich der Betrag zur VBL aus 6,45 Prozent allgemeiner Umlage und 1,39 Prozent Sanierungsbeitrag zusammen. Die Summe des VBL-pflichtigen Entgelts

betrug bei der Gewobag im Jahr 2017 4.741 T€, vom Gesamtbeitrag von 373 T€ waren 66 T€ Sanierungsgeld.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** resultiert aus Zahlungen für die Einräumung von Erbbaurechten und wird anteilig über die Laufzeit des Erbbaurechts aufgelöst.

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

Für die Ermittlung der **latenten Steuern** wurden alle verbundenen Unternehmen einbezogen. Die ermittelten steuerlichen Latenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen und aus Bewertungsunterschieden bei den Rückstellungen. Für 2017 lag der Steuersatz zur Berechnung der latenten Steuern bei 30,175 Prozent. Insgesamt hat sich ein aktiver Saldo an latenten Steuern ergeben, der gemäß dem Wahlrecht nicht aktiviert wurde.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

I. Konzernbilanz

1.

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr mit insgesamt 19,6 T€ auf Anlagen im Bau vorgenommen. Die Abgänge betreffen im Wesentlichen erfolgsneutrale Anpassungen von historischen Anschaffungskosten und kumulierten Abschreibungen, da diverse umfassende Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren aufgrund ihres Umfangs als Maßnahmen zur Herstellung eines neuen Vermögensgegenstands eingeschätzt werden.

2.

Die **Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände** weisen folgende Restlaufzeiten auf:

in T € (Vorjahreszahlen in Klammern)	31.12.2017	Davon mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	3.183 (3.595)	152 (161)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3.299 (7.994)	1.337 (1.621)
Sonstige Vermögensgegenstände	5.713 (4.578)	0 (0)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	197 (523)	0 (0)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0 (253)	0 (253)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	23 (53)	0 (0)
Gesamt	12.415 (16.996)	1.489 (2.035)

3.

Die Struktur und die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist dem Eigenkapitalspiegel zu entnehmen.

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

Der Zugang zur **Kapitalrücklage** von 210 T€ resultiert aus der Übertragung des Grundstücks Sophie-Charlotten-Str. 83 B in Berlin-Charlottenburg durch das Land Berlin. Die Übertragungen erfolgen im Wege gesellschaftlicher Einbringungen ohne Gegenleistung.

Der Bilanzverlust des Mutterunternehmens beträgt zum 31. Dezember 2017 10.680 T€.

4.

Aus der Abzinsung der **Rückstellungen für Pensionen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 1.541 T€. Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

5.

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

in T €	
	31.12.2017
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	6.989
Erschließungskosten Groß Glienicke	629
Verpflichtungen gegenüber Personal	3.519
Unterlassene Instandhaltung und ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	11.480
Restitution und Verwaltungsbetreuung	359
Prozessrisiken	1.210
Sonstiges	1.694
Gesamt	25.880

In den Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber Personal sind Rückstellungen von 1.288 T€ für Fehlbeträge aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber

Mitarbeitern, die Versorgungsansprüche im Wesentlichen über die Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung (UFBA) erworben haben, enthalten.

6.

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

II. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1.

Die Umsatzerlöse werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (395.967 T€) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (277.130 T€), aus abgerechneten Umlagen (118.253 T€) und aus Zuschüssen (583 T€).

2.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge von 7.453 T€, davon im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (5.074 T€) und aus Zuschreibungen (978 T€), enthalten. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen von 367 T€ enthalten.

3.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen Ertragsteuerzahlungen für das Geschäftsjahr 2017 und Nachzahlungen von 407 T€ das Geschäftsjahr 2015 betreffend. Zusätzlich sind Steuererstattungen von 272 T€ für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 enthalten.

III. Kapitalflussrechnung

1.

Der Finanzmittelfonds in der Kapitalflussrechnung entspricht den Flüssigen Mitteln in der Konzernbilanz, abzüglich der Mietkautionen und Treuhandkonten.

2.

Beim Erwerb von Grundstücksgesellschaften wurden Bankverbindlichkeiten von 15,3 Mio. € übernommen, daher werden in dieser Höhe keine Auszahlungen aus Investitionen in das Sachanlagevermögen und keine Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten gezeigt.

F Latente Steuern

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

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

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

Die sich insgesamt ergebenden aktiven Latenzen werden in Ausübung des Wahlrechts des § 298 i. V. mit § 274 HGB nicht angesetzt.

Aus der Erstkonsolidierung der Rhinstr. 143 GmbH, Berlin, und der Nautilus Two Real Estate GmbH, Berlin, ergaben sich passive latente Steuern von 3,9 Mio. €.

G Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

1.

Es bestehen Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten von 1.190 T€ für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke.

2.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücksareals in Groß Glienicke bestehen als Fälligkeitsvoraussetzungen für den Kaufpreis Erschließungsverpflichtungen der Gewobag mit voraussichtlichen Kosten abgezinst von 629 T€.

3.

Die Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten gem. § 315 Nr. 15 HGB erfolgen im Konzernlagebericht.

4.

Es bestehen für aktivierungsfähige Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 70,9 Mio. € und finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen von 59,3 Mio. €.

5.

Für diverse Projektentwicklungen bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 250 Mio. € und für Objektankäufe 60,2 Mio. €.

H Sonstige Angaben

1. Anzahl der Arbeitnehmer

Neben den Vorständen und der Geschäftsführung der Tochterunternehmen betrug die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr 605 (davon 490 kaufmännische Angestellte, 61 technische Angestellte, 29 Auszubildende, 4 geringfügig Beschäftigte, 1 gewerblicher Arbeitnehmer, 10 ruhende Arbeitsverhältnisse und 10 Mitarbeiter in Altersteilzeitfreistellung).

2. Vorstand

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

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr folgende Bezüge und Nebenleistungen:

in €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	170.000,04	170.000,04
Sonderzahlungen für 2016	70.000,00	70.000,00
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	29.994,90	26.509,80
Geldwerte Vorteile	8.669,85	8.666,40
Bezüge	278.664,79	275.176,24
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	3.996,48	3.947,76
Gesamt	282.661,27	279.124,00

Weiterhin ist für die Vorstände eine variable Zieltantieme von jeweils bis zu 70 T€ vereinbart, über deren tatsächliche Höhe für das Jahr 2017 der Aufsichtsrat bislang nicht entschieden hat.

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern der Gewobag und ihren Hinterbliebenen wurden Rückstellungen von 471,3 T€ zugeführt. Die laufenden Pensionen betragen im Geschäftsjahr 2017 322,4 T€. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstandsmitglieder der Gewobag betragen zum 31. Dezember 2017 3.955,3 T€.

Es wurden Beihilfen in Höhe von 0,3 T€ gewährt.

3. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind und waren:

Name	Beruf	Vergütung	EUR
Michael Sachs	Vorsitzender; Staatsrat a. D. der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt	Feste Vergütung inkl. USt.	8.925,00
Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup	stellv. Vorsitzender bis 31.01.2017; Staatssekretär für Strategien für Berlin und Flughafenpolitik	Feste Vergütung	531,25
Dr. Jochen Lang	stellv. Vorsitzender seit 28.03.2017; Abteilungsleiter bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt	Feste Vergütung	5.404,69
Boris Matuszczak	Leiter Gewerbekunden Nord Dr. Klein & Co. AG, Lübeck	Feste Vergütung	6.375,00
Kerstin Kühn	Rechtsanwältin	Feste Vergütung inkl. USt.	5.355,00
Rolf-Dieter Schippers	Referatsleiter Beteiligungsmanagement IB bei der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin	Feste Vergütung	4.500,00
Klemens Witte	Miiterrat seit 01.02.2017	Feste Vergütung	4.125,00
Dr. Ottwald Demele	ehem. Gewerkschaftssekretär ver.di – Landesbezirk Berlin-Brandenburg	Feste Vergütung	4.500,00
Sabine Herbst	Kaufmännische Angestellte bei der Gewobag, Berlin	Feste Vergütung	4.500,00
Andreas Sieber	Kaufmännischer Angestellter bei der Gewobag, Berlin	Feste Vergütung	4.500,00
Heike Strehlau	Vertreter des Miiterrats als Gast im Aufsichtsrat	Vergütung	512,00

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

4. Honorare des Abschlussprüfers

Das im Aufwand erfasste Gesamthonorar für den Abschlussprüfer beträgt auf Konzernebene für das Geschäftsjahr 340 T€. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen 200 T€, auf Steuerberatungsleistungen 62 T€ und auf sonstige Leistungen 78 T€.

5. Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die Entsprechenserklärung gemäß des Deutschen Corporate Governance Kodex in der von der Senatsverwaltung für Finanzen herausgegebenen Fassung (Berliner CGK) hat der Vorstand für die Muttergesellschaft und die in den Konzern einbezogenen Konzernunternehmen abgegeben und dem Hauptaktionär zugänglich gemacht.

6. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

- a) der Einbringung von einem Grundstück, Nutzen-Lastenwechsel 2017;
- b) dem Erwerb eines Grundstücks vom Land Berlin;
- c) dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ nebst Kooperationsvertrag;
- d) der Vermietung von Wohn- und Gewerberaum an das Land Berlin unmittelbar bzw. an die jeweiligen Bezirke;
- e) den Kooperationsverträgen zur Versorgung von Wohnungsnotfällen (Obdachlose, Asylbewerber);
- f) der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 5. April 2017.

7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind folgende Vorgänge von besonderer gesellschaftsrechtlicher, nicht jedoch finanzieller Bedeutung eingetreten:

Zum 1. Januar 2018 übernimmt die Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH die Grundstücksgesellschaft „Siegener Straße“ GbR (WIR-Fonds 1), Objekt Spandau Siegener Str. 54–62.

Im Geschäftsjahr wurden folgende Objektankäufe beurkundet, deren Lasten-Nutzenwechsel im Jahr 2018 erfolgen:

Gehag Fonds 20	
Beurkundung: 19.12.2017	Elly-Heuss-Knapp-Straße 14, 16 Liselotte-Berger-Straße 57, 59, 61 Elisabeth-Seibert-Straße 34, 36 Friedericke-Nadig-Straße 27, 29, 31, 33 Käthe-Frankenthal-Weg 6, 8
Gehag Fonds 11	
Beurkundung: 29.12.2017	Buckower Damm 151–163
Immobilienportfolio „SolWo“	
Beurkundung: 18.12.2017	Bruno-Bürgel-Weg 54–56 Havemannstraße 24 Alt-Wittenau 33 Spießweg 17/19

Einbringung von 68 Gewerbeeinheiten, Stellplätzen und sonstigen Einheiten, deren Lasten-Nutzenwechsel im Jahr 2018 erfolgt:

Wasserstadt Oberhavel	
Beurkundung: 17.01.2018	Daumstr. 52 Rhenaniastr. 35

8. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzverlust des Mutterunternehmens von 10,7 Mio. € auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 19. Februar 2018

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



Snezana Michaelis
Vorstand



Markus Terboven
Vorstand

Impressum

Titel

Bericht 2017 (HGB)
der Gewobag Wohnungsbau-
Aktiengesellschaft Berlin

Herausgeber

Gewobag Wohnungsbau-
Aktiengesellschaft Berlin
Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin
Fon: 0800 4708-800
Fax: 030 4708-4510
www.gewobag.de
service@gewobag.de

Text

Gewobag
Strichpunkt GmbH

Projektleitung

Tatjana Hoth
Josiette Honnef (V. i. S. d. P.)

Konzept, Gestaltung, Satz

Strichpunkt GmbH,
Stuttgart/Berlin

Illustration

Christine Rösch

Druck

Ruksaldruck GmbH und Co. KG, Berlin

Fotografie

Seite 4: Gewobag
Seite 5: Ailine Liefeld
Seite 9: Aurelio Schrey
Seite 10: Tina Merkau
Seite 11: Staatliche Museen zu Berlin, Anika
Büssemeier
Seite 12 oben: Nika Kramer
Seite 12 unten: Aurelio Schrey
Seite 13: Aurelio Schrey
Seite 14: Tina Merkau



Der Bericht
zum Download





→ Mehr unter
www.gewobag.de

Gewobag
Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Alt-Moabit 101 A
10559 Berlin

www.gewobag.de