

Gewobag-
Jahresbericht
2018
Bericht
nach HGB

Raum

für

Fakten.

Das Geschäftsjahr 2018

Über die Gewobag	5
Beteiligungsübersicht der Gewobag	6
Kurzübersicht über den Gewobag-Konzern in Zahlen	7
Organe der Gewobag	8
Bericht des Aufsichtsrats	9
Lagebericht Gewobag-Konzern für das Geschäftsjahr 2018	16
Konzernabschluss (HGB)	55
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018	56
Gewinn- und Verlustrechnung Gewobag-Konzern	58
Kapitalflussrechnung Gewobag-Konzern	59
Eigenkapitalspiegel Gewobag-Konzern	60
Entwicklung des Konzernanlagevermögens	62
Verbindlichkeitenspiegel Gewobag-Konzern	64
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2018	65
Impressum	83



Die Gewobag besitzt mehr als 62.000 Wohnungen.



Die Gewobag gibt mehr als 100.000 Berlinerinnen und Berlinern ein Zuhause.



Die Gewobag hat 658 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 30 Auszubildende.

Über die Gewobag

Als eine der bedeutenden Wohnungsbaugesellschaften der Stadt steht die Gewobag für „Die ganze Vielfalt Berlins“. Mit mehr als 62.000 Wohnungen im Bestand zählt sie zu den größten Immobilienunternehmen Berlins und bundesweit. Bei der Gewobag wohnen mehr als 100.000 Mieterinnen und Mieter aus vielen Nationen.

Berlin wächst. Als kommunales Unternehmen wird auch die Gewobag wachsen, weil die Alt- und Neu-Berlinerinnen und -Berliner Wohnraum brauchen, insbesondere in der Innenstadt. Seit 2012 hat das Unternehmen sein Portfolio durch Ankauf und Neubau um rund 11.000 Wohnungen erweitert. Die Gewobag plant, ihren Bestand bis 2026 auf insgesamt 72.600 Wohnungen zu vergrößern.

Das Engagement der Gewobag geht weit über das Wohnen hinaus. Mit quartiersbezogenen kulturellen und sozialen Projekten fördert sie aktiv die Stadtteilentwicklung. Im Jahr 2013 hat die Gewobag die Stiftung Berliner Leben gegründet, um ihr soziales Engagement weiter auszubauen.

Mehr unter www.gewobag.de und unter www.stiftung-berliner-leben.de.

Beteiligungsübersicht der Gewobag

Stand: 31. Dezember 2018

Vollkonsolidierte Unternehmen

Name und Sitz	Anteil am Kapital %
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag	
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
BOG 20 GmbH, Berlin	100,00
Rhinstraße 143 GmbH, Berlin (inkl. Anteile der BOG 20 GmbH, Berlin)	94,90
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	90,06
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin	40,00*
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	8,90
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	89,22
UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin	40,00*
INITIA Erste Projekt 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	98,10
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR, Berlin	99,80
Grundstücksgesellschaft Ostseestraße GbR, Berlin	98,90
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG, Berlin	96,73
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG, Berlin	99,51
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG, Berlin	99,91
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG, Berlin	99,88

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

Kurzübersicht über den Gewobag-Konzern in Zahlen

		2018	2017	Veränderung absolut**
Bilanzsumme	Mio. €	2.932,3	2.694,0	238,3
Jahresergebnis	Mio. €	24,1	28,8	-4,6
Umsatzerlöse	Mio. €	427,7	401,7	25,9
Davon Hausbewirtschaftung		421,4	396,0	25,4
Davon Verkauf von Grundstücken		1,0	0,5	0,5
Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)	Mio. €	138,7	105,5	33,2
Aktivierete Modernisierungsmaßnahmen	Mio. €	32,6	47,4	-14,7
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	72,9	67,0	5,8
Personalaufwand	Mio. €	41,7	40,0	1,8
Mitarbeiter am 31.12.	Anzahl	658	625	33
Eigener Bestand am 31.12.	Anzahl	77.929	75.703	2.226
Davon Wohnungen		61.286	60.147	1.139
Davon Gewerbe		1.808	1.570	238
Davon Stellplätze/Garagen/Übrige		14.835	13.986	849
Verwaltete Einheiten am 31.12.	Anzahl	90.389	89.242	1.147
Wohn-/Nutzflächen (eigener Bestand)	m ²	4.077.240	3.934.926	142.315

** Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von ± einer Einheit (€, % usw.) auftreten.

Organe der Gewobag

Stand: 31. Dezember 2018

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind bzw. waren:

Michael Sachs

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

.....

Dr. Jochen Lang

stellv. Vorsitzender;
bis 30.04.2018 Abteilungsleiter
bei der Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen;
seit 01.05.2018 Ressortkoordination,
Senatskanzlei Berlin

Boris Matuszczak

Head of Finance,
FFIRE Immobilienverwaltung AG;
bis 15.10.2018

Rolf-Dieter Schippers

Referatsleiter Beteiligungs-
management IB bei der Senatsver-
waltung für Finanzen, Berlin

Kerstin Kühn

Rechtsanwältin

Klemens Witte

Vertreter des Mieterrats;
Politologe und
Wirtschaftswissenschaftler

Dr. Ottwald Demele

ehem. Gewerkschaftssekretär
ver.di – Landesbezirk
Berlin-Brandenburg

Sabine Herbst

Kaufmännische Angestellte
bei der Gewobag, Berlin

Andreas Sieber

Kaufmännischer Angestellter
bei der Gewobag, Berlin

Snezana Michaelis

Diplom-Ingenieurin (FH)

Markus Terboven

Diplom-Kaufmann

Vorstand

Hauptversammlung

Michael Sachs
Vorsitzender des
Aufsichtsrats



Bericht des Aufsichtsrats

Berlin hat sich zu der Innovations-Metropole im Herzen Europas mit großer Anziehungskraft entwickelt. Das Bruttoinlandsprodukt in der gesamten Region stieg im Jahr 2018 im Vergleich zu anderen Bundesländern überdurchschnittlich. In Berlin hatte nach den Daten des Amtes für Statistik insbesondere die Dienstleistungsbranche daran einen starken Anteil. Mit dieser robusten wirtschaftlichen Entwicklung geht ein weiterer und kontinuierlicher Zuzug von Menschen aus anderen Regionen Deutschlands, aus EU- und Nicht-EU-Staaten sowie infolgedessen ein erheblicher Druck auf die Immobilienmärkte einher.

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten – sowohl für die bereits in Berlin lebende Bevölkerung als auch für zugezogene Neu-Berliner und Neu-Berlinerinnen – gehört zu den zentralen Infrastrukturaufgaben kommunaler Stadtentwicklungspolitik. Darüber hinaus muss sie auch den Anforderungen hinsichtlich Mobilität, Klimaschutz, Migration, Bildung und gesellschaftlicher Teilhabe gerecht werden.

Die Unternehmensstrategie der Gewobag stellt sich diesen Herausforderungen. Der Erwerb, Bau und das Bestandsmanagement von Wohnungen für Familien, Studierende oder Alleinlebende unterschiedlichen Alters bilden auch in Zukunft das Kerngeschäft. Die Gewobag wird jedoch auch innovative Lösungen in den Bereichen Ökologie, Energie, Mobilität, Smart City, Quartiersentwicklung und neue Wohnkonzepte verstärkt entwickeln und umsetzen. Mit gebündelten Ressourcen und unter Einbeziehung kreativer Ansätze sollen Quartiere mit einer hohen Lebensqualität entstehen, in denen sich – auch angesichts des demografischen Wandels und kultureller Vielfalt – unterschiedliche Lebens- und Wohnformen entfalten können.

Diese strategische Ausrichtung der Gewobag ist zentraler Bestandteil der Arbeit des Aufsichtsrats. Im nachfolgenden Bericht erfahren Sie mehr über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018. Dazu gehören der kontinuierliche Dialog mit dem Vorstand, die thematischen

Schwerpunkte seiner Sitzungen, die Arbeit der Ausschüsse und die Veränderungen in den Organen. Der Aufsichtsrat unterstützt und berät den Vorstand dabei, sich als starkes kommunales Wohnungsbauunternehmen in einem dynamischen Marktumfeld wirtschaftlich sinnvoll und gesellschaftlich nachhaltig auszurichten.

Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Im Geschäftsjahr 2018 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 Neubau- und Ankaufsprojekte.

Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Jahr 2018 fanden insgesamt vier reguläre Aufsichtsratssitzungen und eine kurzfristig angesetzte Beratungssitzung zum Sonderprojekt Karl-Marx-Allee Ende Dezember 2018 statt. Regelmäßig hat sich das Aufsichtsratsplenum mit der Umsatz-, Ergebnis- und Geschäftsentwicklung sowie der Finanz- und Liquiditätsslage 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 13. März 2018 hat sich der Prüfungsausschuss schwerpunktmäßig mit dem Jahresabschluss 2017 des Konzerns, der Gewobag und der Tochtergesellschaften befasst. Für die Beratungen zu den Jahresabschlüssen 2017 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen der Unternehmen.

Gegenstand der Aufsichtsratssitzung am 21. März 2018 war der Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss zu geplanten, laufenden beziehungsweise abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen, zum Ankauf von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien.

Weiterhin wurde der Bericht des Prüfungsausschusses erörtert, insbesondere der Jahresabschluss und der Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2017. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2017 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 Inhalt unter anderem die Zielerreichung der Vorstände für 2017, ein Update zur geplanten Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung sowie der Bericht und die Neufestlegung und Konkretisierung zu den Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, im Vorstand und in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstandes war. Zudem wurde dem Aufsichtsrat ein Überblick über den Strategieentwicklungsprozess gegeben.

In der Sitzung am 21. Juni 2018 befasste sich der Aufsichtsrat mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im ersten Quartal des Berichtsjahrs sowie mit dem Ankauf von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien. Außerdem fasste der Aufsichtsrat einen Vorratsbeschluss anhand ausgewählter Kriterien für die Übernahme von Kleinst-Gesellschaftsanteilen an Fondsgesellschaften und stimmte einer verkürzten Frist für Umlaufverfahren zu Ankäufen von Anteilen an Fondsgesellschaften über 25 Prozent zu.

Frau Michaelis wurde für weitere fünf Jahre zum Vorstand bestellt. Die Tätigkeit der Gewobag EB wurde vorgestellt und die Änderung der Satzung und der Wahlordnung des Mieterrates beschlossen.

Zudem hat sich der Aufsichtsrat erneut mit der Neuordnung der Betrieblichen Altersversorgung und der Gründung einer Unterstützungskasse befasst und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Dem Aufsichtsrat wurden auch die ersten Inhalte der Unternehmensstrategie inklusive der geplanten Entwicklungsstufen vorgestellt.

In der Aufsichtsratssitzung am 26. September 2018 wurden Beschlüsse zum Ankauf weiterer Projektentwicklungen bzw. Bestandsimmobilien gefasst. Zu Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften wurde dem Aufsichtsrat ein umfassender Leitfaden mit einem Standardablauf, Abweichungsmodellen und Risikoanalysen vorgestellt.

Weiterhin berichtete der Vorsitzende aus dem Wirtschafts- und Finanzausschuss. In diesem wurden der Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im zweiten Quartal sowie der Finanzierungsbericht zur Kenntnis genommen, sich mit Finanzierungen über Commercial Papers befasst und die Anpassung der Finanzierungsrichtlinie beschlossen.

Außerdem erfolgten die Berichte zu aktuellen Beteiligungsangelegenheiten, unter anderem zu Beteiligungen an Fondsgesellschaften, sowie die Beschlussfassung zur Beendigung des Ergebnisabführungsvertrages Gewobag WB – Gewobag PB.

Zudem hat sich der Aufsichtsrat mit der Satzungsanpassung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin befasst und der Hauptversammlung den Beschluss zur Satzungsänderung empfohlen. Im Rahmen der Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung wurde der Aufsichtsrat über aktuelle Entwicklungen informiert.

In seiner Sitzung am 28. November 2018 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 des Vorstands für 2019 wurden beschlossen und der Aufsichtsrat über die neuesten Entwicklungen bei der Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung informiert.

Es wurde die Wirtschaftsplanung 2019 beschlossen sowie die Mittelfristplanung bis 2029 erörtert und zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Beteiligungsangelegenheiten wurden weitere Beschlüsse zum Erwerb von Gesellschaftsbeteiligungen an verschiedenen Fondsgesellschaften gefasst. Zudem wurden Berichte zu Entwicklungen bei den Beteiligungen UTB Gartenfeld und Eckwerk zur Kenntnis genommen.

Schließlich hat der Mieterrat aus der Arbeit des Gremiums berichtet. Zudem fasste der Aufsichtsrat den Beschluss zur Umstellung auf digitalen Versand der Aufsichtsratsunterlagen.

Neben den abgehaltenen Sitzungen führte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2018 11 Umlaufverfahren zu Ankaufsprojekten, vorwiegend Vorkaufsrechten, 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 zweimal: am 13. März und am 22. November 2018. Erörtert wurden dabei insbesondere die Planung und die Realisierung von Baumaßnahmen im Bestand und Neubauaktivitäten zur Umsetzung der Wachstumsstrategie sowie der Ankauf von Grundstücken und Bestandsimmobilien sowie der Ankauf bzw. die Beteiligung an Projektentwicklungen bzw. Projektentwicklungsgesellschaften.

Der Wirtschafts- und Finanzausschuss (WFA) kam im Jahr 2018 zu zwei Sitzungen zusammen, am 26. September und am 22. November 2018. Gegenstände der Sitzungen waren insbesondere die Erörterung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften, die Wirtschaftsplanung 2019 bis 2029, der Risikobericht sowie der Finanzierungsbericht.

Der Prüfungsausschuss (PRA) befasste sich in seiner Sitzung am 13. März 2018 insbesondere mit der Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2017 und erörterte den Gewinnverwendungsvorschlag.

Der Personalausschuss (PEA) tagte im Berichtsjahr dreimal. Er kam am 21. März, zu einer außerordentlichen Sitzung am 21. Juni und am 28. November 2018 zusammen. Er befasste sich hierbei schwerpunktmäßig mit den Zielvereinbarungen und Zielerreichungen der Vorstände, der Wiederbestellung eines Vorstands sowie mit Bestellungen, Verlängerungen bzw. Vertragsanpassungen und Tätigkeitsniederlegungen von Geschäftsführern und Prokuristen in den Tochtergesellschaften bzw. im Verbund. Zudem war die Neuordnung der betrieblichen Altersvorsorge Gegenstand jeder der Beratungen.

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 2018 die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) abgegeben. Der Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin erklärt für das Geschäftsjahr 2018, 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 26. März 2019 beschlossen.

Vorstand

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr unverändert aus Frau Snezana Michaelis und Herrn Markus Terboven. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 21. Juni 2018 beschlossen, Frau Michaelis 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 Veränderung:

Herr Boris Matuszczak ist zum 15. Oktober 2018 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung ausführlich erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin zum 31. Dezember 2018 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die Hauptversammlung am 21. März 2018 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 Bilanzaufsichtsratsitzung vorbereitenden Sitzung des Prüfungsausschusses am 21. März 2019 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses sowie 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 26. März 2019 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 2018 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin weist einen Bilanzverlust von 4,9 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 26. März 2019



Michael Sachs
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Lagebericht Gewobag-Konzern für das Geschäftsjahr 2018

Überblick über den Konzern

Geschäftsmodell

Gegenstand des Unternehmens

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

Rahmenbedingungen

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

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

Aufbau

Der Gewobag-Konzern besteht zum 31. Dezember 2018 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
- BOG 20 GmbH
- Gewobag KA GmbH & Co. KG
- Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG
- Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG
- Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR (WIR-Fonds 7)
- Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR (WIR-Fonds 9)
- Grundstücksgesellschaft Ostseestraße GbR (WIR-Fonds 11)

- Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG
- Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG
- Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG
- Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG
- Rhinstraße 143 GmbH
- UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG
- Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- INITIA Erste Projekt 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 61.286 auf 76.800 (74.600 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 seit 1. Juli 2017 müssen zudem 50 Prozent der Neubauwohnungen als geförderte Wohnungen errichtet werden.

Typisch für ein bestandshaltendes Unternehmen ist des Weiteren das laufende Monitoring von Miethöhe, Leerstand, Fluktuation und Instandhaltung. Die Kooperationsvereinbarung sieht vor, dass die Bestandsmieten um nicht mehr als zwei Prozent jährlich bzw. vier Prozent alle zwei Jahre steigen und maximal sechs Prozent der umlagefähigen Modernisierungskosten an die Mieterinnen und Mieter weiterzureichen sind. Sollte die Miete dadurch über 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens eines Mieters betragen, wird sie auf Anfrage des Mieters auf dieser Höhe gekappt.

Um die wirtschaftliche Stabilität des Konzerns zu sichern, werden bestimmte Finanzkennzahlen regelmäßig beobachtet. Beispielsweise wird die Investitionstätigkeit des Konzerns über den Verschuldungsgrad (LTV = Loan-to-Value) nach IFRS gesteuert. Dieser stellt die Kreditverbindlichkeiten (abzüglich der Eigenmittel) dem Vermögen (Summe der Verkehrswerte der Immobilien) gegenüber. Der Gewobag-Konzern hat sich zum Ziel gesetzt, den LTV nicht dauerhaft

über 50 Prozent steigen zu lassen. Durch steigende Verkehrswerte liegt der LTV per 31. Dezember 2018 mit 31 Prozent (Vorjahr: 35,9 Prozent) unter dem prognostizierten LTV von 38,7 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 2018 beträgt der Zinsdeckungsgrad des Konzerns etwa 2,7 (Vorjahr: 2,8). Ziel ist, den Zinsdeckungsgrad des Konzerns deutlich über 1,5 zu halten.

Das durch die Gewobag vorfinanzierte Bauvolumen (Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten, geleistete Anzahlungen auf Projektentwicklungen sowie Vorfinanzierung von in den Konzernabschluss einbezogenen Projektentwicklungsgesellschaften) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 181,8 Mio. € auf 365,9 Mio. € erhöht. Den Zinsaufwendungen für diese Wachstumsfinanzierung während der Planungs- und Bauphase von etwa 8 Mio. € stehen derzeit noch keine Mieterträge gegenüber.

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. Zukünftig wächst der Bestand verstärkt durch Neubautätigkeit und Akquisition von Projektentwicklungen.

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

	Wohnungen
Bestand per 31.12.2017	60.147
Ankäufe	1.037
Sonstige Zugänge/Abgänge	-6
Neubau	108
Bestand per 31.12.2018	61.286

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

Mieteinheiten	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Anzahl			
Gewobag	38.228	35.576	2.652
Gewobag PB	14.449	14.432	17
Gewobag WB	23.279	23.093	186
Gewobag EB	692	691	1
Gewobag KA	305	301	4
KG-Fonds	310	310	0
WIR-Fonds	608	771	-163
UTB/Gewobag Gartenfeld KG	48	-	48
Kronberg/Gewobag GmbH	3	-	3
INITIA Erste Projekt KG	7	-	7
Nautilus Two Real Estate	-1	178	-178
Rhinstraße 143	-2	351	-351
Eigener Bestand	77.929	75.703	2.226
Davon Wohnungen	61.286	60.147	1.139
Davon Übrige	16.643	15.556	1.087
Davon durch Dritte verwaltet	158	758	-600

Ankauf

Die im Berichtszeitraum erfolgten Zukäufe verteilen sich auf die Konzerngesellschaften:

Ankäufe mit Nutzen-/Lastenwechsel	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Sonstige
Gewobag	1.004	104	730
Gewobag WB	27	-	13
Gewobag EB	6	-	-
Gesamt	1.037	104	743

Bei den Ankäufen entfallen 485 Wohnungen auf das Quartier Goldhähnchenweg, 175 Wohnungen auf Bestände der Gehag-Fonds 11 und 20 in den Berliner Stadtteilen Rudow,

1 Die Gesellschaft wurde auf die Gewobag verschmolzen. 2018 ist der Bestand bei der Gewobag ausgewiesen.
2 2018 ist der Bestand bei der Gewobag ausgewiesen (Ankauf zum 1. Januar 2018).

Britz und Lichterfelde, 112 Wohnungen auf die Kleiststr. 3–6, 33 Wohnungen auf die Bernburger Str. 22 sowie 27 Wohnungen auf den Bestand der AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Bülowstraße 62/63 KG in Berlin-Schöneberg. Weiterhin wurden 145 mehrheitlich an soziale Träger vermietete Wohnungen an mehreren Standorten, 16 Wohnungen in der Ackerstraße 27–31 (Berlin-Spandau) und 17 Wohnungen und 8.300 Quadratmeter Gewerbeflächen in der Paul-Junius-Str. 66 erworben. Darüber hinaus wurden 21 Wohnungen in der Pintschstr. 14 im Rahmen der Ausübung eines Vorkaufsrechtes sowie sechs Eigentumswohnungen erworben.

Ebenfalls wurden im Betrachtungszeitraum Kaufverträge über 220 Wohnungen geschlossen, deren Übergang in die Gewobag im Jahr 2019 erfolgen wird. Zusätzlich wurden per 1. Januar 2019 die Mehrheitsanteile an drei geschlossenen Immobilienfonds (Pallasseum Wohnbauten KG mit 514 Wohnungen, Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG mit 122 Wohnungen, Bülowstraße 12 GmbH & Co. KG mit 48 Wohnungen) erworben.

Neubau

Die Neubautätigkeit im Jahr 2018 verteilt sich auf die Konzerngesellschaften:

Neubau fertiggestellt und in Realisierung			
	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Sonstige
Gewobag	1.634	37	242
Gewobag PB	9	–	–
Gewobag WB	114	7	–
Gesamt	1.757	44	242

Von den 1.757 im Geschäftsjahr 2018 im Bau befindlichen Wohnungen werden 840 Wohnungen im Rahmen öffentlicher Förderprogramme errichtet, welche mit entsprechender Mietpreisbindung vermietet werden.

Der Baubeginn erfolgte für 1.151 Wohnungen, davon 678 Wohnungen in Berlin-Lichtenberg, 40 Wohnungen in Berlin-Reinickendorf, 71 Wohnungen in Tempelhof-Schöneberg und 362 Wohnungen in Berlin-Spandau.

108 Wohnungen wurden 2018 fertiggestellt, davon 61 in der Chamissostr. in Berlin-Spandau, 16 Dachgeschosswohnungen im Wohnpark Mariendorf, 22 Wohnungen in der Kurfürstenstr. in Berlin-Mitte sowie weitere neun Dachgeschosswohnungen in Prenzlauer Berg.

Mit dem Bau von weiteren 498 Wohnungen wurde vor 2018 begonnen. Diese werden voraussichtlich in den Jahren 2019 und 2020 fertiggestellt.

Im Rahmen der Neubauprojektentwicklung „Mein Falkenberg“ werden 2019 wahrscheinlich 110 Wohnungen in Reihenhäusern sowie 115 Wohnungen im Geschosswohnungsbau fertiggestellt. Der Baubeginn für weitere 203 Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird im Jahr 2019 angestrebt.

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 27 Einbringungsgrundstücke für Wohnungsneubau wie vorgesehen in den Jahren 2015 bis 2018 übertragen worden.

Personal

Anzahl der Mitarbeiter des Gewobag-Konzerns am 31.12.2017 Gesamt 625

Anzahl der Mitarbeiter des Gewobag-Konzerns am 31.12.2018 Gesamt 658

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

Gewobag-Konzern

Mitarbeiter	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Gewobag	79	88	-9
Gewobag PB	164	174	-10
Gewobag WB	252	210	42
Zwischensumme	495	472	23
Gewobag EB	14	9	5
Gewobag ED	25	19	6
Gewobag MB	56	61	-5
Gewobag VB	68	64	4
Gesamt	658	625	33
Davon Angestellte	605	565	40
Davon in Altersteilzeit (Freiphase)	0	4	-4
Davon Auszubildende/Praktikantinnen und Praktikanten	30	31	-1
<hr/>			
Nachrichtlich:	2018	2017	Veränderung
Personaldurchschnitt	635	613	22
Teilzeitbereinigt	600	574	26

Das fortgesetzte Bestandswachstum hat auch im Jahr 2018 zu einem Wachstum der Beschäftigtenzahl bei der Gewobag WB geführt, da in der Regel in dieser Gesellschaft die Neueinstellungen durchgeführt werden. Die Beschäftigtenzahlen der Gewobag und der Gewobag PB sind 2018 durch altersbedingte Austritte gesunken. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gewobag, der Gewobag PB und der Gewobag WB sind jeweils für die anderen Unternehmen sowie zum Teil für weitere Konzerngesellschaften tätig. Die Gewobag VB hat aufgrund temporär höherer Aufwendungen zur Implementierung geänderter Prozesse erneut eine leicht gestiegene Beschäftigtenzahl. Die Mitarbeiterzahl der Gewobag MB ist 2018 infolge geänderter Strukturen leicht gesunken. Die Gewobag ED konnte ihr Geschäftsfeld weiter ausbauen und ist dadurch personell gewachsen.

Das im Jahr 2016 gestartete und mittlerweile weiterentwickelte Arbeitsintegrationsprojekt für Geflüchtete wurde im Jahr 2018 erneut ausgezeichnet und belegte den ersten Platz bei den BBU-Zukunftsawards für seine Nachhaltigkeit und seinen Mitarbeiterbeteiligungsprozess.

Das langfristige Ziel, die Vielfalt Berlins auch in der Belegschaft der Gewobag zu spiegeln, zeigt sich in der Ausbildung: Mittlerweile besitzen knapp 37 Prozent der Auszubildenden einen Migrations- und/oder Fluchthintergrund. Für ausländische Fachkräfte wurde ein spezifisches Traineeprogramm entwickelt.

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 dazu hat die Weiterbildung aller Beschäftigten 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

Strategie „Pro Quartier“

Als kommunales Wohnungsunternehmen trägt die Gewobag soziale Verantwortung. Sie engagiert sich für aktive Nachbarschaften, bürgerschaftliches Engagement und Integration. Ihre 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. Kiezfeste, Informationsveranstaltungen sowie die Förderung ehrenamtlicher Aktivitäten regen die Kommunikation zwischen der Nachbarschaft und der Gewobag als Vermieterin an.

Aktionen für die Mieterschaft

So haben beispielsweise die Aktionstage „Gemeinsam für einen schönen Kiez“ bereits Tradition. Im Frühjahr und Herbst 2018 fanden insgesamt 12 Aktionen unter diesem Motto statt. Mieterinnen und Mieter, Mieterbeiräte, Kiezakteure und die Gewobag räumten in den Quartieren auf, sammelten Müll und bepflanzten Beete.

Beim neunten „Tag der kleinen Baumeister“ konnten rund 200 Kinder zwischen vier und acht Jahren ihr handwerkliches Geschick entdecken. Zur Weihnachtszeit veranstaltete die Gewobag 11 weitere Kinderaktionen unter dem Motto „Gestalte dein Knusperhaus!“.

Im Falkenhagener Feld in Spandau entwickelte sich die „Offene Familienwohnung“ des Netzwerkprojekts „Familien Stärken“ zu einem wichtigen Anlaufpunkt für Kinder und Eltern sowie für die Nachbarschaft. Auch die 10 „Kiezstuben“ der Gewobag sind als Raum für die Nachbarschaft konzipiert und bieten Möglichkeiten für Austausch, Beratung, Kurse, Sprechstunden und Veranstaltungen. Die Angebote werden Schritt für Schritt ausgeweitet.

Projekte für Menschen ab 60

Das von der Gewobag entwickelte Wohn!Aktiv-Konzept für aktive Menschen ab 60 Jahren, das Bezug auf die aktuelle demografische Entwicklung nimmt, ist weiterhin erfolgreich und wird ausgeweitet werden.

2018 entstanden im ersten Wohn!Aktiv-Haus in Reinickendorf neue Gruppenaktivitäten wie der Montagstreff, eine Kunst-, Spiele- und Gartengruppe und ein Chor. Mieterinnen und Mieter beteiligten sich am Stadtteilstoff und unterstützten die Aktion „Gemeinsam für einen schönen Kiez“. Im Rahmen des „MakeCity-Festivals 2018“ stellte die Gewobag das Wohn!Aktiv-Konzept erneut der Öffentlichkeit vor.

Partizipation der Mieterschaft

Informieren, beraten, einbeziehen: Die Partizipation der Mieterinnen und Mieter nimmt einen hohen Stellenwert bei der Gewobag ein. Bei Bauvorhaben setzt die Gewobag auf einen aktiven Dialog mit der Mieter- und Nachbarschaft. Die Interessen und Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter werden aufgenommen und nach Möglichkeit in den weiteren Planungen berücksichtigt. Die Gewobag sieht hierin eine Chance für mehr Planungssicherheit und Akzeptanz.

Im Vorfeld von Neubau- und Modernisierungsprojekten stellt die Gewobag ein projektbezogenes Partizipationskonzept auf. Neben klassischen Hausaushängen, Informationsschreiben und -abenden, Newslettern oder Internetpräsentationen lädt die Gewobag auch zu Workshops oder Ortsbesichtigungen ein, um Meinungen und Ideen der Nachbarschaft für die weiteren Planungen zu sammeln.

Kommunikative Eckpfeiler für künftige Neubauvorhaben bilden die Leitlinien für Partizipation, die am 17. Januar 2018 der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Herausgeber sind die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, darunter die Gewobag.

Welche Stufe der Partizipation zum Einsatz kommt – Information, Konsultation, Mitgestaltung oder Mitentscheidung – liegt im jeweiligen Vorhaben begründet. Die von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften als verbindlich anerkannten Leitlinien werden zunächst für ein Jahr erprobt, evaluiert und ggf. nachbearbeitet.

Im Dialog mit den Mietergremien

Auch in der Quartiersarbeit initiiert und begleitet die Gewobag vielfältige Aktivitäten für ein nachbarschaftliches Miteinander. Dabei arbeitet sie eng mit den Mieterbeiräten sowie den Akteurinnen und Akteuren vor Ort zusammen, darunter Bildungseinrichtungen, Vereine, Quartiersmanagements sowie Bezirksverwaltungen.

Die 17 quartiersbezogenen Mieterbeiräte, in denen sich über 70 Mieterinnen und Mieter ehrenamtlich engagieren, sind wichtige Ansprechpartner für die Mieterschaft in den Kiezen, für die Akteure im Wohnumfeld sowie für die Gewobag.

Der von der Mieterschaft gewählte Mieterrat hat seine Arbeit im Jahr 2018 fortgeführt. Seine unternehmensweiten Themen findet er insbesondere in den regelmäßigen Sprechstunden für die Mieterschaft sowie bei Terminen mit Mieterbeiräten, anderen Mieterräten und Institutionen. Weitere Möglichkeiten zum Austausch ergeben sich in Terminen mit dem Vorstand und anderen Unternehmensvertretern und -vertreterinnen. Einfluss auf die Unternehmensplanung nimmt der Mieterrat über die Entsendung eines Mitglieds in den Aufsichtsrat der Gewobag.

Auch für Schulung und Weiterbildung der Mietergremien ist gesorgt: Zum einen unterstützt die „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ die Tätigkeit der Mieterräte. Zum anderen organisiert die Gewobag mit der BBA regelmäßig Fortbildungsangebote für den Mieterrat und die Mieterbeiräte.

Integrationsprojekte

Nach wie vor engagiert sich die Gewobag für die Integration von Menschen aus vielen Kulturen. Dabei legt sie Wert darauf, dass Integrationsprojekte langfristig aufgesetzt und somit nachhaltig sind.

Die Gewobag wurde für ihr Arbeitsintegrationsprojekt bereits mehrfach ausgezeichnet. Darüber hinaus ermöglicht sie in ihrem Kerngeschäft, der Vermietung von Wohnraum, die Unterbringung von Geflüchteten in Bestandsimmobilien. Außerdem fördert das Unternehmen soziale und kulturelle Integrationsprojekte.

Berliner Leben – eine Stiftung der Gewobag

Mit Gründung der Stiftung Berliner Leben hat die Gewobag ihr Engagement für soziale Stadtteilentwicklung ausgebaut. Die Stiftung fördert Kunst und Kultur, Jugend- und Altenhilfe sowie den Sport. Sie verbindet in ihren Projekten Generationen und Kulturen und inspiriert, über den eigenen Tellerrand zu schauen.

Bei „Abenteuer Oper!“ mit der Komischen Oper Berlin erleben Kinder Kultur gemeinsam mit älteren Menschen und lernen voneinander. Mit dem inklusiven Verein „Fördern durch Spielmittel e.V.“ wird durch das Projekt „Spiel und Spielmittel für alle“ die Kreativität durch eigens entwickeltes Spielzeug angeregt. Außerdem kooperiert die Stiftung mit den Staatlichen Museen zu Berlin im Projekt „KIEZ MEETS MUSEUM“, mit dem Isigym Boxsport Berlin e.V. bei „Wir aktiv. Boxsport & mehr“ sowie mit dem WerkStadt Kulturverein Berlin e.V. beim „KinderKulturMonat“.

Mit „URBAN NATION“ hat die Stiftung ein innovatives Netzwerk für Kunstschaffende und Kunstprojekte der Urban Contemporary Art geschaffen, das lokale Nachbarschaften, Kinder und Jugendliche aktiv einbezieht. Ausstellungen, Workshops und die Gestaltung des öffentlichen Raumes schaffen Gemeinschaftserlebnisse und bieten Anreize für gesellschaftliche Teilhabe. Ein Jahr nach der Eröffnung des URBAN NATION MUSEUM FOR URBAN CONTEMPORARY ART wurde im September 2018 die neue Ausstellung „UN-derstand the power of art as a social architect“ der Öffentlichkeit vorgestellt.

Geschäftsverlauf

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft erfuhr 2018 erneut ein Wachstum, das jedoch nicht so stark ausfiel wie in den Jahren zuvor. Positive Wachstumsimpulse waren maßgeblich der Konsum der Verbraucher und die Ausgaben des Staats. Niedrige Zinsen und eine geringe Inflation begünstigten die Kaufkraft. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt entwickelte sich weiterhin positiv. Sinkende Arbeitslosigkeit und anhaltende Investitionen in Immobilien, Maschinen und Fahrzeuge sorgten für Dynamik. Das Wachstum wurde jedoch durch temporäre Sondereffekte in der Automobilindustrie und der Außenwirtschaft, wie z. B. dem Brexit-Beschluss, gedämpft. Steigende Immobilienpreise sowohl beim Kaufen als auch beim Mieten könnten ebenfalls bremsend auf die Konjunktur gewirkt haben, da Menschen weniger flexibel bei der Arbeitsplatzsuche sind und so der lokale Fachkräftemangel verstärkt wird. Steigende Energiepreise erinnern daran, dass die Umstellung auf erneuerbare Energien eines der starken, zukunftsorientierten Themen bleibt. Die Digitalisierung ist eine große Herausforderung dieser Zeit. Sie soll zur

Steigerung der Lebensqualität und zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Um sie in einem politisch komplexen internationalen Umfeld zu meistern, benötigt sie umfangreiche Investitionen und eine fundierte Bildung in der Bevölkerung.

Berlins Wirtschaft entwickelt sich weiterhin günstig. Anhaltendes Bevölkerungswachstum, insbesondere durch Zuzug, steigende Beschäftigung durch ein überdurchschnittliches Wachstum an Arbeitsplätzen sowie stärkerer Tourismus 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 2,7 Prozent³, im Bundesdurchschnitt 1,5 Prozent⁴. Eine der großen Herausforderungen ist die Qualifikation der Arbeitssuchenden, um zukünftig eine positive wirtschaftliche Entwicklung zu sichern.

Ertragslage

Mio. €	2018	2017	Veränderung
Mieterträge	293,9	277,7	16,2
Ergebnis aus Betriebskosten	-3,5	-1,7	-1,8
Ergebnis aus Verkäufen	0,5	0,1	0,3
Zuschreibungen	0,3	1,0	-0,7
Übrige Erträge	11,4	13,2	-1,8
Instandhaltungsaufwendungen	-72,9	-67,0	-5,8
Übriger operativer Aufwand	-8,7	-10,2	1,5
Personalaufwand	-41,7	-40,0	-1,8
Abschreibungen	-60,9	-57,4	-3,6
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-31,1	-33,8	2,7
Beteiligungsergebnis	1,3	1,2	0,1
Zinsergebnis	-55,8	-50,5	-5,2
Ertragsteuern und Grunderwerbsteuer	-8,5	-3,8	-4,7
Jahresergebnis	24,1	28,8	-4,6
./ Erträge aus Zuschreibungen	-0,3	-1,0	0,7
./ Erträge aus Verkäufen	-0,5	-0,1	-0,3
Jahresergebnis aus planmäßigem Geschäft	23,4	27,7	-4,3

³ www.berlin.de, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Pressemitteilung vom 7. Dezember 2018 „Wirtschaftlicher Aufschwung in Berlin“

⁴ www.destatis.de, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 15. Januar 2019 „Deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2018 um 1,5 Prozent gewachsen“

Vorstehend werden jeweils Umsätze, Bestandsveränderungen und Aufwendungen aus Betriebskosten und Grundstücksverkäufen als Ergebnis zusammengefasst. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2018 ein Konzern-Jahresüberschuss von 24,1 Mio. € erwirtschaftet. Dieses Ergebnis beinhaltet ungeplante Zuschreibungen auf Immobilien von 0,3 Mio. €.

Das Ergebnis aus Grundstücksverkäufen mit 0,5 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 23,4 Mio. € (Vorjahr: 27,7 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 1.139 gestiegenen Anzahl konzerneigener 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 2018 lag die Wohnungsmiete bei 6,15 €/m². Die jahresdurchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter haben sich im Konzern gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Nettokaltmiete	2018	2017	Veränderung	
	€/m ²	€/m ²	absolut	in %
Gewobag	6,15	5,99 ⁵	0,16	2,7
Gewobag PB	6,03	5,83	0,20	3,4
Gewobag WB	6,01	5,85	0,16	2,7
Gewobag EB	6,08	5,88	0,20	3,3
WIR-Fonds	6,54	6,34	0,20	3,1
KG-Fonds	6,72	6,65	0,07	1,1
Gewobag KA	7,36	7,13	0,23	3,2
Konzern	6,09	5,93	0,17	2,8

⁵ In die Nettokaltmiete der Gewobag sind die Bestände der Nautilus Two Real Estate GmbH und der Rhinstraße 143 GmbH zu Vergleichszwecken auch bereits für 2017 einbezogen.

Preisfreier Bestand

Mietanhebungen im preisfreien Bestand nach Mietspiegel 2017, Neu- bzw. Wiedervermietungen sowie Modernisierungsumlagen wurden, wie bereits bei den Rahmenbedingungen erwähnt, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und der mit dem Gesellschafter vereinbarten Begrenzungen durchgeführt. Hervorzuheben sind die Kooperationsvereinbarung, die Mietpreisbremse und das WoVG. Im Geschäftsjahr wurden 61 Prozent der Wohnungen an WBS-Berechtigte vermietet (Soll: 60 Prozent). 31 Prozent aller neu vermieteten Wohnungen wurden an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet (Soll: 25 Prozent).

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. Dennoch bestehen weiterhin Mietnachteile und -verzichte im preisgebundenen Bestand.

Leerstand

Im Konzern sank der stichtagsbezogene Leerstand im eigenen Wohnungsbestand (inklusive WIR-Fonds und eigene Einheiten in Drittverwaltung) insgesamt zum 31. Dezember 2018 auf 1.163 Wohnungen (Vorjahr: 1.170 Wohnungen). Die Leerstandsquote beträgt wie im Vorjahr rund 1,9 Prozent. Davon befinden sich 0,4 Prozent/249 Wohnungen (Vorjahr: 0,5 Prozent/274 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 Modernisierungs-

arbeiten. Die Zahl der leerstehenden Gewerbeeinheiten hat sich auf 116 (Vorjahr: 70) erhöht. Die Leerstandsquote ist entsprechend von 4,5 Prozent auf 6,4 Prozent gestiegen.

Erlösschmälerungen

Die durch Leerstände sowie alle Arten von wohnungsbezogenen Mietminderungen verursachten Erlösschmälerungen (Miete und Betriebskosten) stiegen 2018 insgesamt auf rund 15,3 Mio. € (Vorjahr: rund 14,9 Mio. €).

Mietforderungen

Am 31. Dezember 2018 beliefen sich die Mietforderungen im Konzern vor Wertberichtigungen auf rund 4,2 Mio. € (Vorjahr: 3,8 Mio. €). Wertberichtigt bzw. abgeschrieben wurden 2018 wie im Vorjahr rund 1,8 Mio. €. In Bezug auf die Sollmieten betragen die Mietforderungsausfälle wie im Vorjahr 0,6 Prozent und lagen somit deutlich unter dem kalkulatorischen Mietausfallwagnis von 2,0 Prozent.

Fluktuation

Im Konzern hat sich die Fluktuationsquote verringert (2018: 5,1 Prozent, 2017: 5,4 Prozent). Die Kündigungen sanken auf 3.108 Fälle (Vorjahr: 3.278 Fälle) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,27 €/m² (Vorjahr: 6,29 €/m²). Dem standen Neuvermietungen von 3.303 Wohnungen (Vorjahr: 3.894 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,36 €/m² (Vorjahr: 7,35 €/m²) gegenüber.

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 bleibt die Baurechtschaffung in neuen Baugebieten ein umfangreiches Handlungsfeld.

2018 wurden die Modernisierungsprojekte „Wohnpark Mariendorf“, Berliner Esplanade sowie Friedrichstraße 4 fortgeführt und werden im ersten Quartal 2019 fertiggestellt. Zusätzlich wurden der Gebäudekomplex „Neues Kreuzberger Zentrum“ (NKZ) und das Quartier Ringslebenstraße in die Planung aufgenommen.

Während das Neubauprojekt Franz-Klühs-Straße im Mai 2018 in die Bauphase starten konnte, wurde die Kurfürstenstraße 55 im August erfolgreich abgeschlossen. Für das kommende Geschäftsjahr 2019 werden die Fertigstellungen der Bauvorhaben Schönwalder Straße 9/ Kunkelstraße 9 im Herbst sowie das Pilotprojekt für studentisches Wohnen in der Amrumer Straße 16 und 36 im Frühjahr avisiert. Die Quartiersentwicklung WATERKANT Berlin schreitet in der Realisierung und mit der planerischen Umsetzung der nächsten Teilprojekte weiter voran. Seit Juli 2018 befindet sich das Teilprojekt 1 in baulicher Umsetzung. Die Vorbereitungen für das Teilprojekt 2a erfolgen bereits. Zudem wurde der städtebauliche Realisierungswettbewerb als Basis für das Bebauungsplanverfahren im Zusammenhang mit dem Teilprojekt 3 im vergangenen Geschäftsjahr 2018 durchgeführt.

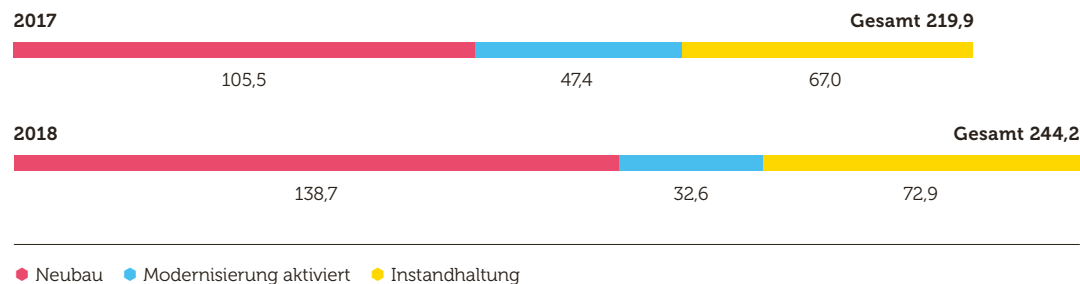
Der Gewobag-Konzern hat im Berichtsjahr durchschnittlich 25,88 €/m² in Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung investiert. Einige Bauleistungen, insbesondere im investiven Bereich, verschieben sich in das Folgejahr, weshalb der Planwert von 31,21 €/m² unterschritten wurde. In den nächsten fünf Jahren soll die gesamte Instandhaltung weiterhin über 25 €/m² liegen. Die aufwandswirksamen Maßnahmen beinhalten 15,8 Mio. € für die Leerwohnungssanierung inklusive Asbestbeseitigung.

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

Mio. €	2018	2017	Veränderung
Gewobag	122,8	133,6	-10,8
Gewobag PB	18,7	37,9	-19,1
Gewobag WB	39,7	42,2	-2,5
Gewobag EB	0,4	0,3	0,1
Gewobag ED	1,9	1,7	0,2
Fondsgesellschaften	1,1	0,6	0,5
Projektentwicklungsgesellschaften	59,6	3,7	55,9
Summe	244,2	219,9	24,3
Davon Neubau	138,7	105,5	33,2
Davon Modernisierung aktiviert	32,6	47,4	-14,7
Davon Instandhaltung	72,9	67,0	5,8

Bautätigkeit sowie Herstellungs- und Erhaltungsaufwand Gewobag-Konzern

in Mio. €

**Beteiligungen****Gewobag WB**

Die Gewobag WB zählt zu den drei großen bestandshaltenden Gesellschaften des Gewobag-Konzerns. 90,1 Prozent der Anteile an der Gewobag WB hält die Gewobag. Minderheitsgesellschafter ist die BERLETAS. Die Gewobag WB ist Eigentümerin von 18.492 Wohnungen (Vorjahr: 18.421 Wohnungen). Der Bestand befindet sich überwiegend in den westlichen Stadtbezirken Berlins.

Gewobag PB

Die Gewobag PB zählt zu den drei großen bestandshaltenden Gesellschaften des Gewobag-Konzerns. Die Gewobag WB hält 90 Prozent der Anteile an der Gewobag PB und die Gewobag hält 8,9 Prozent. Weiterer Minderheitsgesellschafter ist die BERLETAS.

Die Gewobag PB ist Eigentümerin von 13.154 Wohnungen (Vorjahr: 13.145 Wohnungen).

Die Bestände liegen größtenteils im Stadtteil Prenzlauer Berg.

Der allein bei der Gewobag PB vorhandene Bereich der Restitution ist aufgrund der fortschreitenden Abarbeitung der vorliegenden Restitutionsanträge rückläufig und wird mittelfristig beendet sein. Am 31. Dezember 2018 wurden wie im Vorjahr 83 Vertragseinheiten auf fremde Rechnung betreut.

Gewobag EB

Die Gewobag EB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag. Sie verfügt über rund 400 eigene Wohnungen und unterstützt die Gewobag bei der Umsetzung ihrer Wachstumsziele.

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

Gewobag ED

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

Neben dem Einsatz von besonders effizienten Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) und der Vermarktung des daraus gewonnenen Quartier-Stroms unterstreichen auch Photovoltaikanlagen, solarthermische Anlagen sowie quartiersbezogene Energiekonzepte das aktive Engagement für die Energiewende.

Die Messdienstleistungen (Submetering) der Gewobag werden künftig ausschließlich über die Gewobag ED abgewickelt. Dazu wird 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 immobilienwirtschaftlicher Serviceanbieter tätig. Zu ihren Servicebereichen gehören die Modernisierungsberatung und Angebote für Senioren, die Quartiersentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Bestands- und Portfoliomanagement sowie die Kiezkoordination und die Betreuung der Mieterbeiräte und des Mieterrats. Weiterhin zählen immobilienwirtschaftliche Servicedienstleistungen rund um das Thema Wohnen, insbesondere der Vermietungs-Service und die Mietschuldnerberatung, zu den Kernaufgaben der Gewobag MB. Im Bereich der Mietschuldnerberatung wurden 2018 rund 9.300 Aufträge bearbeitet. 99 Prozent der durch die Gewobag MB bearbeiteten Mietrückstände wurden erfolgreich realisiert. Im Jahr 2018 wurden

durch den Vermietungsservice 2.983 Wohnungsmietverträge, 36 Gewerbemietverträge und 1.048 Stellplatzverträge vermittelt.

Gewobag VB

Die Gewobag VB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag, deren Kerngeschäft in der reinen Fremdverwaltung von Miethäusern und Wohnungseigentümergeinschaften liegt und damit die professionelle Bewirtschaftung von Miet- und Eigentumswohnungen umfasst. Diese Leistungen übernimmt die Gesellschaft für rund 2.100 Einheiten des Gewobag-Konzerns, die Teil von Wohnungseigentümergeinschaften bzw. geschlossenen Immobilienfonds sind, und rund 12.400 Einheiten von Dritten.

Treuconsult

Die Treuconsult ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag, zu deren Kerngeschäft die Geschäftsführung und Geschäftsbesorgung für Kommanditgesellschaften zählt. Unter anderem nimmt sie diese Rolle für die BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG sowie die Gewobag KA GmbH & Co. KG als deren persönlich haftende Gesellschafterin wahr.

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

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 sollen. Zwischen den Gesellschaftern der EEG besteht inzwischen unter anderem ein Rechtsstreit über die konkrete Umsetzung der Bebauung.

Nautilus Two Real Estate

Die Gewobag hat 2017 alle Geschäftsanteile der bestandshaltenden Gesellschaft Nautilus Two Real Estate erworben. Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr rückwirkend zum 1. Januar 2018 auf die Gewobag verschmolzen.

Gewobag KA

Die Gewobag hält 94,7 Prozent der Anteile an der bestandshaltenden Gesellschaft Gewobag KA GmbH & Co. KG und führt deren Geschäftsbesorgung durch. Die Treuconsult ist Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital).

AVW

Die Gewobag WB hält 11,76 Prozent der AVW GmbH & Co. KG.

Projekt Rhinstraße

2017 hat die Gewobag 45 Prozent der Geschäftsanteile an der bestandshaltenden Gesellschaft Rhinstraße 143 GmbH erworben. Mit Kaufvertrag vom 15. Oktober 2018 erwarb die Gewobag sämtliche Anteile an der BOG 20 GmbH, die ihrerseits 49,9 Prozent an der Rhinstraße 143 GmbH hält. Die Gewobag hält nun unmittelbar und mittelbar 94,9 Prozent an der Rhinstraße 143 GmbH.

Die Gewobag hat im Geschäftsjahr das Bestandsobjekt in der Rhinstraße 145, 147 und 149 in Berlin-Lichtenberg erworben. Seit dem 1. Januar 2018 wird das Gebäude bereits von der Gewobag bewirtschaftet. Das in der Gesellschaft verbliebene Grundstück bietet Bebauungspotenzial für Neubauwohnungen. Mittelfristig ist vorgesehen, auch das in der Planung befindliche Neubauobjekt Rhinstraße 143 in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt „Das Neue Gartenfeld“

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

Projekte Säntisstraße, Hödurstraße & Seelenbinderstraße

Ende 2017 hat die Gewobag 40 Prozent der Geschäftsanteile an der Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (ehemals WT80 Marienfelde Immobilienprojekte GmbH) erworben und hat eine Call Option auf die Mehrheitsanteile. 54,9 Prozent der Anteile werden durch die Kronberg Projektentwicklungsgesellschaft 1 mbH und 5,1 Prozent durch die Kronberg Projektentwicklungsgesellschaft 2 mbH gehalten. Die Gesellschaft ist Eigentümerin der beiden Grundstücke Säntisstraße und Hödurstraße.

Mit Kaufvertrag vom 17. Oktober 2018 hat die Gesellschaft ein weiteres Grundstück in der Seelenbinderstraße gekauft. Auf allen drei Grundstücken soll Baurecht für Wohnnutzung geschaffen und sollen Neubauprojekte entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, den Großteil der in Planung befindlichen Neubauprojekte in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen. Im Geschäftsjahr wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Säntisstraße voraussichtlich kein kurzfristiges Baurecht für eine überwiegend zu Wohnzwecken dienende Nutzung möglich ist. Gespräche über die Ausnutzung des Grundstücks mit derzeitigem Planungsrecht werden 2019 weitergeführt.

Projekt Schönerlinder Straße

Mit Kaufvertrag vom 20. Juni 2018 hat die Gewobag 40 Prozent der Geschäftsanteile an der INITIA Erste Projekt GmbH & Co. KG erworben und hat eine Call Option auf die Mehrheitsanteile. 54,9 Prozent der Anteile werden durch die Treucon Grundbesitz GmbH und 5,1 Prozent werden jeweils hälftig durch die Verkäufer GALA Myhome Estate SL und die INITIA Consulting GmbH gehalten. Als Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) trat die Treucon Zweite Development GmbH ein.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin mehrerer Grundstücke in der Schönerlinder Straße. Auf dem Areal soll Baurecht für Wohnnutzung geschaffen werden und ein Neubauprojekt entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, das in Planung befindliche Neubauprojekt in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt Wendenschlossstraße

Mit Kaufvertrag vom 21. Dezember 2018 hat die Gewobag 40 Prozent der Geschäftsanteile an der Ecosphere Berlin GmbH erworben und hat eine Call Option auf die Mehrheitsanteile. Die verbleibenden 60 Prozent der Anteile werden durch die ZS Beteiligungs GmbH gehalten. Die Gewobag hat ein Rücktrittsrecht, sofern die Verkäufer nicht bis zum 29. März 2019 diversen Nachweisverpflichtungen entsprechend des Kaufvertrags nachkommen.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Wendenschlossstraße. Auf dem Grundstück soll Baurecht für Wohnnutzung geschaffen und ein Neubauobjekt entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, das in Planung befindliche Neubauobjekt in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

WIR-Fonds

Bis 2017 konnte die Gewobag WB sechs Fondsgesellschaften im Wege der gesellschaftsrechtlichen Anwachsung übernehmen. Zum 1. Januar 2018 wurde 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 eintrat. Per 31. Dezember 2018 hält die Gewobag WB 98,1 bis 99,8 Prozent der Anteile an drei 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.

Weitere Fonds-Beteiligungen

Im Geschäftsjahr konnte die Gewobag Kleinstanteile von 0,19 bis 24,92 Prozent an 16 geschlossenen Immobilienfonds erwerben.

Die Gewobag EB hält 1,56 Prozent und die Gewobag VB 0,06 Prozent am GEWOBAG Immobilienfonds III GbR. 2018 hat die Gewobag 27,03 Prozent der Anteile am GEWOBAG Immobilienfonds I GbR erworben, an dem die Gewobag EB bereits mit 3,1 Prozent und die Gewobag VB mit 0,2 Prozent beteiligt sind. Die juristischen Auseinandersetzungen zu den GEWOBAG-Fonds I und III auf Rücknahme der in den Jahren 1994 bis 1996 emittierten Fondsanteile sind zwischenzeitlich vollständig letztinstanzlich entschieden. Die in den drei noch verbliebenen Verfahren erhobenen Nichtzulassungsbeschwerden der Fondsanleger beim BGH wurden durch das Gericht mit Beschluss vom 6. Februar 2018, 27. März 2018 und 10. April 2018 zurückgewiesen. Damit sind nunmehr alle diesbezüglichen Verfahren zu Gunsten der Gewobag beendet. Die Prozesskostenrückstellungen wurden aufgelöst.

Darüber hinaus hält die Gewobag 89,22 Prozent an der Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG und 99,96 Prozent der Anteile an der Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG, deren Geschäftsbesorgung bis auf weiteres durch die AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH erfolgt. Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) in diesen beiden Kommanditgesellschaften ist die Treuconsult.

Die Gewobag WB hält nun 96,73 bis 99,91 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 Beteiligung am Kapital) in allen oben genannten Kommanditgesellschaften über 50 Prozent trat die Treuconsult ein.

Per 1. Januar 2019 haben die Gewobag 52,3 Prozent an der Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zillesiedlung KG sowie die Gewobag WB 84,0 Prozent an der Pallasseum Wohnbauten KG und 99,98 Prozent an der Bülowstraße 12 GmbH & Co. KG erworben.

Für 2019 erwartet der Konzern weitere Übernahmen von Mehrheitsanteilen an geschlossenen Immobilienfonds.

Vermögenslage

Aktiva

	31.12.2018		31.12.2017	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,9	0,0	1,1	0,0
Sachanlagen	2.553,7	92,6	2.167,8	86,0
Finanzanlagen	66,4	2,4	12,2	0,5
Geldbeschaffungskosten	1,0	0,0	0,2	0,0
Forderungen aus Grundstücksverkauf (nach Ablauf von fünf Jahren)	0,5	0,0	0,6	0,0
	2.622,5	95,0	2.181,9	86,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Forderungen und RAP	10,6	0,4	12,3	0,5
Flüssige Mittel	116,0	4,2	320,3	12,7
Bausparguthaben	9,7	0,4	8,3	0,3
Übrige Aktiva	0,5	0,0	0,4	0,0
	136,8	5,0	341,3	13,5
Konzern-Bilanzvolumen	2.759,3	100,0	2.523,2	100,0

Passiva

	31.12.2018		31.12.2017	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	121,8	4,4	73,4	2,9
Rückstellungen	25,3	0,9	23,0	0,8
Kreditverbindlichkeiten	2.396,3	86,8	2.227,9	88,3
Aufwendungsdarlehen	115,5	4,2	109,9	4,4
Rechnungsabgrenzungsposten	31,3	1,1	24,7	1,0
	2.689,2	97,4	2.458,9	97,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	27,0	1,0	30,2	1,2
Übrige Verbindlichkeiten	43,1	1,6	34,1	1,4
	70,1	2,6	64,3	2,6
Konzern-Bilanzvolumen	2.759,3	100,0	2.523,2	100,0

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen: Betriebskostenzahlungen mit Vorschüssen der Mieterschaft, Kautionsbankguthaben mit Mietverbindlichkeiten, Treuhandkonten mit entsprechenden Verbindlichkeiten. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden insgesamt als langfristig dargestellt, da grundsätzlich eine Prolongation oder Refinanzierung vorgesehen ist.

Der Anstieg des Sachanlagevermögens beruht insbesondere auf aktivierten Modernisierungskosten sowie Neubaumaßnahmen, Ankäufen von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien im Rahmen von Asset Deals. Den Zugängen (446,3 Mio. €) stehen planmäßige Abschreibungen (60,4 Mio. €) gegenüber.

Die Zunahme des Finanzanlagevermögens resultiert vor allem aus dem Erwerb von 40 Prozent der Geschäftsanteile an der Ecosphere Berlin GmbH und einem Darlehen an den Mitgeschafter. Die Gesellschaft ist Eigentümerin des Grundstücks Wendenschlossstraße, das mit Wohnhäusern bebaut werden soll, die dann langfristig dem Bestand des Gewobag-Konzerns zur Verfügung stehen.

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus dem Konzernjahresüberschuss von 24,1 Mio. € (Vorjahr: 28,8 Mio. €). In die Kapitalrücklage wurden daneben 23,3 Mio. € (Vorjahr: 0,2 Mio. €) aufgrund der unentgeltlichen Einbringung von Grundstücken in die Gewobag durch den Gesellschafter eingestellt. Die Eigenkapitalquote beträgt 4,4 Prozent (Vorjahr: 2,9 Prozent).

Bei einem Ansatz der Immobilien mit Verkehrswerten sind das Vermögen des Konzerns und die Eigenkapitalquote deutlich höher.

Neben der Inanspruchnahme von Fördermitteldarlehen der IBB konnte die Gewobag zur Finanzierung der Ankäufe und der Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung fest verzinsliche Namensschuldverschreibungen von insgesamt 170 Mio. € emittieren. Den Fremdmittelzugängen von 287 Mio. € stehen planmäßige und außerplanmäßige Darlehensrückzahlungen von 112 Mio. € gegenüber.

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden passive Rechnungsabgrenzungen für Einmalzahlungen aus Erbbauzinsen ausgewiesen. Weiterhin enthält der Posten nicht rückzahlbare Zuschüsse als Bestandteil der Förderdarlehen mit Mietpreisbindung. Die Auflösung erfolgt über den Zeitraum der Mietpreisbindung.

Finanzielle Entwicklung

Der Bestand an flüssigen Mitteln laut Vermögenslage belief sich am 31. Dezember 2018 auf 125,7 Mio. € (Vorjahr: 328,6 Mio. €). In dem Bankbestand sind 9,7 Mio. € (Vorjahr: 8,3 Mio. €) Bausparguthaben der Gewobag WB enthalten, die als Kreditsicherheit abgetreten sind.

Der im Vorjahr ausgewiesene hohe Bestand an finanziellen Mitteln baute sich im Wesentlichen durch weitere Rückführungen von Finanzkrediten, Ankäufe, Mittelabflüsse nach Baufortschritt bei Projektentwicklungen und Finanzierung von Neubaumaßnahmen ab.

Finanzierungsaktivitäten

Aufgrund des branchenüblich hohen Fremdkapitalanteils und der daraus resultierenden Zinsbelastung 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 jährlich zu bewerten. Sowohl das Rating A1 von Moody's als auch das Rating A+ von S&P wurden im Jahr 2018 erneut bestätigt.

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

Unbesicherte Finanzinstrumente

Auf Basis des erteilten Ratings ist der Gewobag-Konzern in der Lage, auch unbesicherte Unternehmens- und Projektfinanzierungen zu sehr günstigen Konditionen aufzunehmen. Beispiel dafür ist das Darlehen, das 2016/2017 durch die Europäische Investitionsbank gewährt wurde und zum großen Teil ein Neubau- und Modernisierungsprogramm bis 2020 mitfinanziert. Neben der Kooperation mit der Europäischen Investitionsbank nahm die Gewobag 2018 Kontakt zur Entwicklungsbank des Europarates (Council of Europe Development Bank, CEB) auf und beabsichtigt, in den Folgejahren auch dort Finanzierungen aufzunehmen.

Zum 2. März 2018 konnte die Gewobag eine fest verzinsten Namensschuldverschreibung (NSV) von 50 Mio. € mit 30-jähriger Laufzeit emittieren. Besonderheit hierbei ist die lineare Tilgung im Gegensatz zu den endfälligen Strukturen, die durch den Gewobag-Konzern in Vorjahren aufgenommen wurden. Zum 27. September und zum 26. Oktober 2018 wurden weitere fest verzinsten Namensschuldverschreibungen von insgesamt 120 Mio. € aufgenommen. Beide Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit von 20 Jahren und sind endfällig. Diese Endfälligkeit trägt zur gewollten Absenkung des hohen Durchschnittstilgungssatzes des Konzerns (derzeit 2,75 Prozent) bei.

Die Namensschuldverschreibungen dienen sowohl der Ablösung bzw. Zusammenfassung kleinteiliger Darlehen und der Finanzierung von Ankäufen als auch der Finanzierung von Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung sowie der Ablösung von Aufwendungsdarlehen. Da es sich bei den Schuldscheindarlehen (SSD)/NSV um eine unbesicherte Struktur handelt, schonen sie zudem die Beleihungsreserven und ermöglichen eine projektübergreifende Unternehmensfinanzierung.

Derivative Finanzinstrumente

Die derivativen Finanzinstrumente des Gewobag-Konzerns umfassen per 31. Dezember 2018 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 –6,2 Mio. €
- b) Nominalwert von 45,0 Mio. € und einem Marktwert von –8,3 Mio. €
- c) Nominalwert von 22,0 Mio. € und einem Marktwert von –5,0 Mio. €
- d) Nominalwert von 14,2 Mio. € und einem Marktwert von –2,8 Mio. €

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

Darlehensmanagement

Der gesamte Zinsaufwand des Gewobag-Konzerns stieg im Berichtsjahr auf 56,2 Mio. € (Vorjahr: 50,8 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 wurde.

Parallel wurden im Konzern auf Basis der laufenden Analyse des Kreditportfolios und der Zinsbindungsfristen Prolongationen bzw. Umfinanzierungen teilweise mit Zusammenlegungen von Darlehen vorgenommen, wenn sich dies nach Auslaufen der Zinsbindung als sinnvoll erwies.

Kurzfristige Liquidität

Die dem Gewobag-Konzern bei zwei Kreditinstituten eingeräumten Kreditlinien von jeweils 40 Mio. € waren zum Bilanzstichtag nur teilweise für Bürgschaften in Anspruch genommen (3,4 Mio. €). Darüber hinaus besteht eine Bereitwilligkeitserklärung eines Kreditinstituts für eine unbesicherte „Bridgefinanzierung“ von bis zu 100 Mio. € für Ankäufe und die Vorfinanzierung von Neubaumaßnahmen.

Seit 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.

Die Gewobag begann 2018 mit den Vorbereitungen für die Auflegung eines Commercial Paper Programms. Innerhalb des einmalig formulierten Rahmenprogramms von 500 Mio. € hat die Gewobag künftig die Möglichkeit, einzelne Commercial Papers mit einer Laufzeit von unter einem Jahr zu emittieren. Das Programm wird voraussichtlich im ersten Quartal 2019 starten.

Fazit

Im Geschäftsjahr 2018 hat sich die jahresdurchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen im Konzern auf 6,09 €/m² erhöht, geplant waren 6,04 €. Planmäßig beträgt die Leerstandquote wie im Vorjahr 1,9 Prozent.

Der Neubau auf 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 146,7 Mio. € aufgrund der geringeren Instandhaltung höher aus als geplant (135,4 Mio. €).

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 2018 jedoch erneut dazu bei, die Durchschnittsverzinsung im Vergleich zu 2017 von 2,24 auf 2,15 Prozent zu senken.

Mittelfristige Chancen und Risiken

Integriertes Risiko- und Compliancemanagement

Internes Kontrollsystem

Der Gewobag-Konzern verfügt über ein konzernweites rechnungslegungsbezogenes Internes Kontrollsystem (IKS).

Wesentliche Elemente des IKS sind unter anderem klare Prozessvorgaben, die durch automatisierte Überwachungsmechanismen abgesichert sind, das Vier-Augen-Prinzip, manuelle Stichprobenkontrollen und eindeutige Bilanzierungsrichtlinien. Ein wesentlicher Teil des IKS ist der Betrieb eines angemessenen Risiko- und Compliancemanagements (RCM), das wiederum ein Element verantwortungsvoller Unternehmensführung ist.

Risiko- und Compliancemanagement

Der Gewobag-Konzern verfügt über ein integriertes Risiko- und Compliancemanagementsystem (RCM) 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, 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 2019 und 2020 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. Diese Risiken werden angesichts der wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung Berlins derzeit als gering beurteilt.

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 und deren Neuregelung im Rahmen des zum 1. Januar 2019 in Kraft getretenen Mietrechtsanpassungsgesetzes sowie das seit 2016 gültige WoVG und die 2017 mit dem Senat des Landes Berlin geschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ bestimmt werden. Der Gewobag-Konzern ist danach 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 Wohnungsbestandes für breite Bevölkerungsschichten durch vermehrten Neubau voranzutreiben. Zudem sollen Prinzipien der Bürgerbeteiligung bei Bauprojekten der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften aufgestellt und die Partizipation insgesamt ausgebaut werden.

Diese Vorgaben sind Bestandteil der Wirtschaftsplanung des Konzerns. Danach sind sie für die Gewobag aktuell wirtschaftlich tragbar. Darüber hinausgehende Auswirkungen auf die Ertragslage werden im Prognosezeitraum nicht erwartet.

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

Portfolio- und Bewirtschaftungsrisiken

Zu den Portfoliorisiken zählen alle Risiken einzelner Objekte, beispielsweise Instandhaltungsschäden, gesundheitsgefährdende Baustoffe oder auch die Risiken, die ganze Portfolios betreffen, wie z. B. die sinkende Attraktivität bestimmter Standorte oder Einnahmeausfälle durch Leerstände. Um diese Risiken frühzeitig zu erkennen und ihnen rechtzeitig entgegenwirken zu können, betreibt der Gewobag-Konzern ein umfassendes Portfoliomanagement und eine langfristige und systematische Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung.

Weiterhin bestehen auch im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung und Vermietung allgemeine Risiken, beispielsweise im Zusammenhang mit Verkehrssicherungspflichten und Versicherungsfällen oder auch Mietminderungen bzw. -nachlässen sowie Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen des Portfoliomanagements und der in der Wirtschaftsplanung berücksichtigten Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung bestehen im Prognosezeitraum keine wesentlichen Portfolio- und Bewirtschaftungsrisiken.

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. Bedeutende Risiken werden angesichts des unter den Steuerungskennzahlen genannten LTV und der weitgehend langfristig fixierten Finanzierungsbedingungen derzeit nicht gesehen.

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 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 Aspekte.

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

Kostenentwicklungen im Kontext von Akquisitions- und Projektentwicklungstätigkeiten werden im Rahmen der quartalsweisen Berichterstattung entsprechend untersucht und bei Bedarf durch ergänzende Beschaffung von Fremdkapital berücksichtigt. Neben Kostenrisiken können ebenfalls Termin- und Vermietungsrisiken bestehen. Die Gewobag minimiert diese Risiken, indem sie die Bauherrenaufgaben im Projektmanagement konsequent wahrnimmt und Projekte mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen begleitet.

Das Risiko, erst nach Abschluss eines Ankaufs Kenntnisse zu erlangen, die die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen und somit Auswirkungen auf Profitabilität und Bewertung der Ankaufbestände aufweisen, lässt sich dabei dennoch nicht vollständig ausschließen.

Rechtsstreitigkeiten

Die Gewobag-Beteiligung BERLETAS ist Minderheitsgesellschafterin der „Eckwerk Entwicklungs GmbH“ (EEG). Bezüglich der Realisierung des von der EEG zu entwickelnden Projekts auf dem

sogenannten Eckwerkgrundstück bestehen Uneinigkeiten zwischen den EEG-Gesellschaftern, in deren Folge es zu Rechtsstreitigkeiten kam. Um die laufenden Rechtsstreitigkeiten zu beenden, eine Umsetzung des vereinbarten Konzeptes zu erreichen und ein Scheitern des Projekts zu vermeiden, wird weiterhin nach Lösungen gesucht.

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 nach derzeitigem Kenntnisstand noch etwa 15.700 Wohnungen von Asbest betroffen. Im Jahr 2018 sind im Zusammenhang mit der Asbestsanierung rund 8 Mio. € für rund 1.400 Wohnungen angefallen. 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 asbestbelasteter Wohnungen im Bestand als bisher angenommen.

Die Gewobag verfolgt einen umfassenden Sanierungsplan zur Asbestbeseitigung, der in der Wirtschaftsplanung enthalten ist, 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.

Energie- und Wärmelieferung

Das Tochterunternehmen Gewobag ED beschäftigt sich seit 2015 mit den Themen Energie- und Wärmelieferung. In diesem Zusammenhang erfolgt eine planmäßige Modernisierung der bestehenden Heizungsanlagen auch unter Einbeziehung von hocheffizienten Blockheizkraftwerken und EE-Anlagen (EE = Erneuerbare Energien). Trotz der genannten

Modernisierungsmaßnahmen sowie regelmäßiger Inspektion und Wartung der Anlagen lässt sich die Möglichkeit von Havarien oder Leckagen an relevanten Bauteilen, die Sach- oder gar Personenschäden zur Folge haben können, nicht vollumfänglich ausschließen.

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.

Zinsniveau

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

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 mit einem klaren Geschäftsprozessmodell sowie einer professionellen IT-Plattform modern aufgestellt. 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. Das umfangreiche Angebot an Online-Services soll weiter ausgebaut werden.

Geschäftsfeldentwicklung

Die Gewobag betreibt eine aktive Geschäftsfeldentwicklung, um sich kontinuierlich und bedürfnisinduziert weiterzuentwickeln und für die Zukunft aufzustellen. Konkrete Themenfelder sind aktuell Mobilität, Pflegedienstleistungen und Smart Home/Smart Living. Auf Basis der

Analyse von Trends und Entwicklungen am Markt werden neue wirtschaftliche Konzepte, Produkte und Services entwickelt und mit der Umsetzung im gesamten Bestand Innovationen in das Unternehmen und zur Mieterschaft sowie zu den Bewohnerinnen und Bewohnern der Stadt gebracht.

Nachhaltigkeitsmanagement

2018 wurde ein konzernweites Nachhaltigkeitsmanagement eingeführt, um die gesellschaftlichen und ökologischen Einflüsse der Gewobag zu analysieren und somit weiterhin aktiv einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung für die Gewobag, ihre Bestände, die Mieterschaft, das Land Berlin und darüber hinaus zu leisten.

Gesamtaussage zu Risiken und Chancen

Nach ausführlicher Analyse und Bewertung der Chancen und Risiken ist festzustellen, dass derzeit keine Risiken ersichtlich sind, die den Fortbestand bzw. die Zahlungsfähigkeit des Konzerns gefährden könnten. Besonders durch die weitere positive Entwicklung 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 aller Erwartungen die Zinsen 2019 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 Marktwerte 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 Marktwerte wiederum als Erschwernis zu bewerten.

Berliner Corporate Governance Kodex

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

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin erklären für das Geschäftsjahr 2018, dass den Verhaltensempfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Dezember 2015 durch die Gewobag entsprochen worden ist.

Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen

Angaben zum Mindestanteil von Frauen und Männern im Aufsichtsrat

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Gewobag setzt sich gemäß § 11 der Satzung der Gewobag 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 mit Beschluss vom 21. März 2018 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 soll bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen.

2018 bestand der Aufsichtsrat von Januar bis 15. Oktober aus zwei Frauen und sieben Männern, der Frauenanteil lag damit bei 22,2 Prozent. Nach dem 15. Oktober bestand der Aufsichtsrat aus zwei Frauen und sechs Männern; mithin lag der Frauenanteil in diesem Zeitraum bei 25 Prozent.

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

Vorstand

Der Aufsichtsrat der Gewobag hat mit Beschluss vom 21. März 2018 gemäß § 111 Abs. 5 AktG für den Frauenanteil im Vorstand eine Zielgröße von 50 Prozent für die Umsetzung bis zum 31. Dezember 2021 festgelegt. Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2018 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 eigene durchgehende erste und zweite Führungsebene 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 2018 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 Frist bis zum 31. Dezember 2021 gesetzt.

Die Gewobag hat die Führungspositionen zum 31. Dezember 2018 ermittelt und daraus den Frauenanteil konzernweit berechnet. Per 31. Dezember 2018 lag danach der Frauenanteil in der ersten Führungsebene konzernweit bei 26,7 Prozent und in der zweiten Führungsebene konzernweit bei 42,9 Prozent.

Nachhaltigkeitsmanagement

Unternehmensaktivitäten stehen heute mehr denn je im Zusammenhang mit großen weltweiten Themen wie Klimawandel, Digitalisierung, Energieeffizienz, Demografie, Migration, Urbanisierung oder auch Gesundheitsfragen. Aus diesem Grund haben Vorstände, Geschäftsführungen der Gewobag-Tochtergesellschaften und Bereichsleitungen im April 2018 gemeinsam ein internes Nachhaltigkeitsmanagement eingeführt. Dieses dient der stärkeren

Fokussierung und Analyse der Einflüsse der Gewobag-Geschäftstätigkeit auf die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit Wirtschaft, Soziales und Umwelt.

2018 wurden die wesentlichen Themen der Nachhaltigkeitsagenda der Gewobag definiert, eine Nachhaltigkeitsbroschüre in der Aufsichtsratssitzung im September vorgestellt und anschließend veröffentlicht. 2019 wird das konzernweite Programm zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsleistung entwickelt. Ziel ist es, mit diesem Programm den positiven Beitrag der Gewobag zur Entwicklung wesentlicher Nachhaltigkeitsthemen sicherzustellen. Detaillierte Informationen werden dazu im Nachhaltigkeitsbericht nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) im September 2019 gemäß den Vorgaben des Landes Berlin erscheinen.

Ausblick 2019

Gesamtwirtschaftlich

Die Aussichten sind insgesamt dahingehend günstig, dass die Wirtschaftsleistung in Berlin auch im kommenden Jahr wieder stärker zunehmen wird als im Bundesdurchschnitt. Beschäftigungs- und Einkommenseffekte dürften wiederum positiv ausstrahlen. Ein weiterer wichtiger Treiber ist die Baubranche, insbesondere der Wohnungsbau. Es wird ein Wachstum der Wirtschaftsleistung in Berlin von rund 2,3 Prozent⁶ prognostiziert.

Konzern

Der Gewobag-Konzern ist in seiner Gesamtheit als Wohnungsunternehmen des Landes Berlin seinem sozialen Auftrag und somit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Berlin verpflichtet. Die Unternehmensstrategie ist nach wie vor auf die qualitative und zielgruppenspezifische Weiterentwicklung der Bestände und Dienstleistungen ausgerichtet. Das Immobilienportfolio wird künftig weiterhin durch Neubaumaßnahmen und durch Ankäufe erweitert. Um das starke Wachstum der Bestände des Gewobag-Konzerns zu realisieren und die vorhandenen Bestände an heutige Standards anzupassen, werden innerhalb von 11 Jahren etwa 3,6 Mrd. € investiert. Auch die Anzahl 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 wurden dem Land

⁶ www.berlin.de, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Pressemitteilung vom 7. Dezember 2018 „Wirtschaftlicher Aufschwung in Berlin“

Berlin sowohl neu gebaute modulare Unterkünfte als auch Bestandsobjekte für die Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung gestellt.

Im Vermietungsgeschäft werden die Vorgaben des Landes Berlin berücksichtigt, wobei dies im Sozialen Wohnungsbau für eine volle Deckung der kalkulatorischen Kostenmiete in vielen Fällen nicht ausreichen wird. Sämtliche Restriktionen des Berliner WoVG und der Kooperationsvereinbarung vom 5. April 2017 sind eingeplant und beeinflussen die Kennzahlen nur unwesentlich.

Der Zinsdeckungsgrad wird durch die wohnungspolitischen Vorgaben nur gering beeinflusst. Per 31. Dezember 2018 beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete 6,15 €/m². Bei gleichbleibend niedriger Fluktuation wird die durchschnittliche Wohnungsmiete je Quadratmeter voraussichtlich auf 6,31 € steigen und der durchschnittliche Leerstand wird bei Wohnungen etwa 1,6 Prozent betragen. Die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung je Quadratmeter (Wohnen und Gewerbe) werden mit 28 € über Vorjahresniveau liegen. Das Modernisierungsprojekt „Wohnpark Mariendorf“ mit dem größten Investitionsvolumen im Geschäftsjahr 2018 wird 2019 fertiggestellt.

Die Ertragsentwicklung wird 2019 insgesamt positiv verlaufen. Die Gewobag wird ein Jahresergebnis aus planmäßigem Geschäft in Höhe von mehr als 30 Mio. € sowie ein EBITDA von mehr als 150 Mio. € erwirtschaften. Der Verkauf von Immobilien ist weiterhin nicht vorgesehen.

Berlin, den 22. Februar 2019

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



Snezana Michaelis
Vorstand



Markus Terboven
Vorstand

Konzernabschluss (HGB)

31. Dezember 2018

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018	56
Gewinn- und Verlustrechnung Gewobag-Konzern	58
Kapitalflussrechnung Gewobag-Konzern	59
Eigenkapitalspiegel Gewobag-Konzern	60
Entwicklung des Konzernanlagevermögens	62
Verbindlichkeitspiegel Gewobag-Konzern	64
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2018	65
A Allgemeine Angaben	65
B Konsolidierungskreis	65
C Konsolidierungsgrundsätze	69
D Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	70
E Erläuterungen zur Konzernbilanz und zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	73
F Latente Steuern	77
G Sonstige finanzielle Verpflichtungen.....	78
H Sonstige Angaben.....	78

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von ± einer Einheit (€, % usw.) auftreten.

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018**Aktiva**

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		885.404	1.146.507
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.125.487.013		1.902.204.725
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	62.824.581		59.026.044
3. Grundstücke ohne Bauten	55.343.683		12.926.705
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	11.185.205		11.185.205
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1.735.774		1.886.363
6. Technische Anlagen und Maschinen	5.124.498		4.088.549
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.595.366		7.157.103
8. Anlagen im Bau	129.887.076		84.015.679
9. Bauvorbereitungskosten	16.249.196		12.589.770
10. Geleistete Anzahlungen	135.261.133		72.701.709
		2.553.693.525	2.167.781.852
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	34.991.332		10.225.037
2. Sonstige Ausleihungen	31.377.647		2.000.000
3. Andere Finanzanlagen	0		256
		66.368.979	12.225.293
Anlagevermögen insgesamt		2.620.947.907	2.181.153.651
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	126.963.588		127.553.163
2. Heizölbestände	455.691		359.367
3. Geleistete Anzahlungen	62.171		62.171
		127.481.450	127.974.701
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.595.355		3.182.956
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.408.280		3.298.559
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	107.544		22.919
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.691		196.623
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1		1
6. Sonstige Vermögensgegenstände	5.344.057		5.713.452
		10.496.928	12.414.509
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	162.052.083		363.561.695
Davon Mietkautionen	45.412.052		42.557.984
2. Bausparguthaben	9.735.190		8.323.515
		171.787.273	371.885.209
Umlaufvermögen insgesamt		309.765.651	512.274.419
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	1.054.597		180.285
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	527.011		400.660
		1.581.608	580.946
BILANZSUMME		2.932.295.166	2.694.009.015

Passiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		84.458.262	84.458.262
Eigene Anteile		-2.792.933	-2.792.933
I. Ausgegebenes Kapital		81.665.329	81.665.329
II. Kapitalrücklage		32.417.255	9.126.155
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	42.229.131		42.229.131
2. Bauerneuerungsrücklage	30.869.180		30.869.180
3. Andere Gewinnrücklagen	37.397.480		37.397.480
		110.495.791	110.495.791
IV. Konzernbilanzverlust		-118.302.941	-139.316.865
Auf das Mutterunternehmen entfallendes Konzerneigenkapital		106.275.434	61.970.410
V. Nicht beherrschende Anteile		14.569.164	11.438.942
Eigenkapital insgesamt		120.844.598	73.409.353
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	25.243.116		23.023.451
2. Steuerrückstellungen	3.185.793		4.301.013
3. Sonstige Rückstellungen	23.830.100		25.880.256
		52.259.009	53.204.720
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.498.345.566		2.320.751.762
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.699.665		24.582.150
3. Erhaltene Anzahlungen	137.537.227		134.454.902
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.230.480		52.566.902
Davon Mietkautionen	45.412.052		42.557.984
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	199.408		214.427
6. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.165.657		7.258.010
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.200.000		0
8. Sonstige Verbindlichkeiten	3.500.511		2.888.276
Davon aus Steuern	790.454		1.545.995
		2.727.878.513	2.542.716.428
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		23.838.765	20.845.199
E. PASSIVE LATENTE STEUERN		7.474.281	3.833.316
BILANZSUMME		2.932.295.166	2.694.009.015

Gewinn- und Verlustrechnung Gewobag-Konzern

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	421.412.210		395.966.907
b) aus Verkauf von Grundstücken	969.493		476.302
c) aus Betreuungstätigkeit	3.152.411		3.304.346
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.124.991		1.986.494
		427.659.106	401.734.049
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-602.500	5.242.065
3. Sonstige betriebliche Erträge		6.384.647	8.874.207
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-210.507.749		-201.093.132
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-503.905		-339.229
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.537.041		-1.337.878
		-212.548.695	-202.770.239
5. Rohergebnis		220.892.558	213.080.082
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-33.748.711		-31.396.867
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-7.996.036		-8.562.560
Davon für Altersversorgung	-1.940.407		-2.777.739
		-41.744.747	-39.959.428
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-60.925.012	-57.363.458
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-31.063.308	-33.798.341
9. Erträge aus Beteiligungen		1.506.256	1.410.096
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		0	3
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		228.567	0
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		240.414	288.574
Davon aus Abzinsung		1.576	13.608
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-56.495.363	-51.084.400
Davon aus Abzinsung		-1.717.325	-1.377.878
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-6.141.527	-3.173.983
15. Ergebnis nach Steuern		26.497.838	29.399.145
16. Sonstige Steuern		-2.353.533	-629.844
17. Konzernjahresüberschuss		24.144.304	28.769.301
18. Verlustvortrag		-139.317.023	-141.659.725
19. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die anderen Gewinnrücklagen		0	-23.999.949
20. Nicht beherrschende Anteile am Jahresergebnis		-3.130.223	-2.426.491
21. Bilanzverlust		-118.302.941	-139.316.865

Kapitalflussrechnung Gewobag-Konzern

zum 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr Mio. €	Vorjahr Mio. €
Konzernjahresüberschuss	24,1	28,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	60,9	57,3
Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	-0,3	-1,0
Zunahme der Rückstellungen	0,5	1,8
Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,6	-0,2
Zinsaufwendungen/Zinserträge	56,0	50,8
Sonstige Beteiligungserträge	-1,5	-1,4
Ertragsteueraufwand	6,2	3,2
Ertragsteuerzahlungen	-5,8	-1,8
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-0,4	0,2
Veränderungen der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-0,8	4,5
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	15,4	8,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	153,7	150,7
Auszahlungen aus Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-0,3	-0,1
Auszahlungen aus Investitionen in das Sachanlagevermögen	-424,0	-326,0
Auszahlungen aus Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-54,1	-0,5
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2,0	1,0
Erhaltene Beteiligungserträge	1,5	1,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-474,9	-324,2
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von Finanzkrediten	-62,3	-64,9
Auszahlungen für übrige Tilgungen von Finanzkrediten	-50,0	-11,5
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	286,5	435,9
Gezahlte Zinsen	-56,0	-50,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	118,2	308,7
Veränderung des Finanzmittelfonds	-203,0	135,2
Finanzmittelfonds am 1. Januar	328,7	193,5
Veränderungen	-203,0	135,2
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	125,7	328,7

Eigenkapitalspiegel Gewobag-Konzern

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

T €	Eigenkapital des Konzerns											Auf nicht beherrschende Anteile entfallende			Konzern-eigenkapital	
	Gezeichnetes Kapital			Rücklagen					Dem Mutter-unternehmen zuzurechnender Anteil am Jahresüberschuss	Summe	Rücklagen	Gewinne	Summe			
	Stamm-aktien	Eigene Anteile	Summe	Kapitalrücklage		Gewinnrücklagen										
				Nach §272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Gesetzliche Rücklage	Bauerneuerungs-rücklage	Andere Gewinn-rück-lagen	Summe						Summe		Verlust-vortrag
31.12.2016	84.458	-2.793	81.665	8.917	42.229	30.869	13.407	86.505	95.422	-157.665	16.005	35.427	1.902	7.110	9.012	44.439
Ergebnisverwendung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.005	-16.005	-	-	-	-	-
Einstellung in Rücklagen	-	-	-	-	-	-	24.000	24.000	24.000	-	-24.000	-	-	-	-	-
Änderung Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-	-	-9	-9	-9	-	-	-9	-	-	-	-9
Einlagen in die Kapitalrücklage	-	-	-	210	-	-	-	-	210	-	-	210	-	-	-	210
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.343	26.343	-	2.426	2.426	28.769
31.12.2017	84.458	-2.793	81.665	9.127	42.229	30.869	37.398	110.496	119.623	-141.660	2.343	61.971	1.902	9.536	11.438	73.409
Ergebnisverwendung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.343	-26.343	-	-	-	-	-
Einstellung in Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-24.000	24.000	-	-	-	-	-
Änderung Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Einlagen in die Kapitalrücklage	-	-	-	23.291	-	-	-	-	23.291	-	-	23.291	-	-	-	23.291
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.013	21.013	-	3.131	3.131	24.144
31.12.2018	84.458	-2.793	81.665	32.418	42.229	30.869	37.398	110.496	142.914	-139.317	21.013	106.275	1.902	12.667	14.569	120.844

Entwicklung des Konzernanlagevermögens

zum 31. Dezember 2018

in €

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2018		Zugänge	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbu- chungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2018	Kumulierte Abschrei- bungen zum 01.01.2018	Korrekturen	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Außer- planmäßige Abschrei- bungen	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit		Kumulierte Abschrei- bungen zum 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018	Buchwert 31.12.2017
	Korrekturen										Zuschrei- bungen	Abgängen			
Immaterielle Vermögens- gegenstände	4.920.570	-	271.664	557.889	-	4.634.344	3.774.063	-	532.766	-	-	557.889	3.748.940	885.404	1.146.507
Sachanlagen															
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	3.163.048.344	18.196.173	263.369.570	4.308.422	18.198.824	3.458.504.487	1.260.843.619	18.196.173	57.414.944	-	-	3.437.261	1.333.017.475	2.125.487.013	1.902.204.725
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	80.438.073	-12.320.399	4.184.100	-	-	84.622.173	21.412.029	-12.320.399	385.563	-	-	-	21.797.592	62.824.581	59.026.044
Grundstücke ohne Bauten	12.926.705	-	42.700.010	232.115	-50.916	55.343.683	-	-	-	-	-	-	-	55.343.683	12.926.705
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	21.454.944	-	-	-	-309.183	21.145.761	10.269.739	-	-	-	309.183	-	9.960.556	11.185.205	11.185.205
Bauten auf fremden Grundstücken	10.787.343	-	-	-	-	10.787.343	8.900.980	-	150.589	-	-	-	9.051.569	1.735.774	1.886.363
Technische Anlagen und Maschinen	4.444.788	-	1.247.278	18.843	152.081	5.825.303	356.239	-	363.384	-	-	18.818	700.805	5.124.498	4.088.549
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	13.118.111	-	5.449.268	2.285.875	86.413	16.367.918	5.961.009	-	2.050.493	-	-	2.238.949	5.772.552	10.595.366	7.157.103
Anlagen im Bau	84.015.679	-	56.511.605	-	-10.640.208	129.887.076	-	-	-	-	-	-	-	129.887.076	84.015.679
Bauvorberei- tungskosten	12.589.770	-	4.903.072	27.272	-1.216.375	16.249.196	-	-	-	27.272	-	27.272	-	16.249.196	12.589.770
Geleistete Anzahlungen	72.701.709	-	68.948.188	260.263	-6.128.500	135.261.133	-	-	-	-	-	-	-	135.261.133	72.701.709
Sachanlagen gesamt	3.475.525.466	5.875.774	447.313.090	7.132.791	92.135	3.933.994.073	1.307.743.614	5.875.774	60.364.973	27.272	309.183	5.722.300	1.380.300.549	2.553.693.525	2.167.781.851
Finanzanlagen															
Beteiligungen	10.276.162	-	24.766.295	-	-	35.042.458	51.125	-	-	-	-	-	51.125	34.991.332	10.225.037
Sonstige Ausleihungen	2.000.000	-	29.377.647	-	-	31.377.647	-	-	-	-	-	-	-	31.377.647	2.000.000
Andere Finanzanlagen	256	-	-	256	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	256
Finanzanlagen gesamt	12.276.418	-	54.143.942	256	-	66.420.104	51.125	-	-	-	-	-	51.125	66.368.979	12.225.293
Anlagevermögen gesamt	3.492.722.453	5.875.774	501.728.696	7.690.935	92.135	4.005.048.521	1.311.568.802	5.875.774	60.897.740	27.272	309.183	6.280.189	1.384.100.614	2.620.947.907	2.181.153.651

Verbindlichkeitspiegel Gewobag-Konzern

zum 31. Dezember 2018

in €	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit von			Grundpfandrechtlich gesichert
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.498.345.565,62 (2.320.751.762,21)	291.461.731,47 (251.120.636,14)	465.060.733,91 (452.088.717,40)	1.741.823.100,24 (1.617.542.408,67)	1.433.981.994,80 (1.420.050.301,41)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.699.665,09 (24.582.149,76)	2.633.327,30 (977.439,49)	2.948.597,81 (4.734.861,47)	18.117.739,98 (18.869.848,80)	23.616.685,39 (24.496.160,75)
Erhaltene Anzahlungen	137.537.226,74 (134.454.902,04)	137.537.226,74 (134.454.902,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.230.479,56 (52.566.902,25)	56.230.479,56 (52.566.902,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	199.407,85 (214.426,76)	199.407,85 (214.426,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.165.656,69 (7.258.009,58)	6.249.020,68 (6.420.782,59)	762.338,83 (780.138,89)	154.297,18 (57.088,10)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.200.000,00 (0,00)	1.200.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	3.500.511,07 (2.888.275,85)	1.700.511,07 (2.601.543,61)	1.800.000,00 (0,00)	0,00 (286.732,24)	0,00 (0,00)
	2.727.878.512,62 (2.542.716.428,45)	497.211.704,67 (448.356.632,88)	470.571.670,55 (457.603.717,76)	1.760.095.137,40 (1.636.756.077,81)	1.457.598.680,19 (1.444.546.462,16)
Gesichert durch Landesbürgschaften	20.306.352,75 (28.752.953,62)				
Gesichert durch Verpfändung eines Bankkontos	0,00 (1.590.250,01)				

Vorjahreszahlen in Klammern

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2018

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 in entsprechender Anwendung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (zuletzt geändert am 17. Juli 2015).

B Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der Gewobag werden neben der Muttergesellschaft alle Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen, auf die die Gewobag einen beherrschenden Einfluss i. S. d. § 290 Abs. 2 HGB ausübt, und bei denen die Gewobag die Mehrheit der Chancen und Risiken trägt.

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

Das Geschäftsjahr aller voll konsolidierten Gesellschaften ist das Kalenderjahr.

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 in %
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag	
a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)	
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
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	90,06
Rhinstraße 143 GmbH, Berlin (inkl. Anteile der BOG 20 GmbH)	94,9
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	8,9
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin	40,0 ⁷
BOG 20 GmbH, Berlin	100,0
b) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)	
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG, Berlin	89,22
Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin	94,67
Gerichtstr. 10–11 GmbH & Co. KG, Berlin	99,96
UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin	40,0 ⁷
INITIA Erste Projekt GmbH & Co. KG, Berlin	40,0 ⁷
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB	
a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)	
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	90,0
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)	98,9
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

⁷ Konsolidierung als Zweckgesellschaft gemäß § 290 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 HGB

Die INITIA Erste Projekt GmbH & CO. KG, Berlin, die BOG 20 GmbH, Berlin, und die Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin, sind zum 31. Dezember 2018 erstmals in den Konzernabschluss einbezogen worden. Dabei ergaben sich keine Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung. Der Neubewertete Wert der Immobilien dieser Gesellschaften zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung betrug insgesamt 58,8 Mio. €. Dieser Wert ist in den Zugängen zum Sachanlagevermögen enthalten. Das übrige Vermögen und die Schulden der Gesellschaften sind nur geringfügig, die Finanzierung erfolgt konzernintern. Die Konsolidierung dieser Gesellschaften beeinträchtigt nicht die Vergleichbarkeit des Konzernabschlusses mit dem Vorjahr.

Mit Vertrag vom 21. März 2018 wurde die 2017 erworbene und erstkonsolidierte Gesellschaft Nautilus Two Real Estate GmbH mit Wirkung zum 1. Januar 2018 konzernintern auf die Gewobag verschmolzen. Der WIR-Fonds 1 ist mit Wirkung zum 1. Januar 2018 konzernintern auf die Gewobag WB angewachsen.

Darüber hinaus besitzt die Gewobag nachfolgende mittelbare Beteiligungen sowie drei unmittelbare Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, auf deren Einbeziehung 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.

Die erworbenen 40 Prozent der Anteile an der Ecosphere Berlin GmbH zum 31. Dezember 2018 vermitteln bislang noch keinen wesentlichen Einfluss, da der Anteilskauf- und Abtreuungsvertrag vom 21. Dezember 2018 dem Käufer das Recht vorbehält, bis zum 29. März 2019 vom Kauf der Anteile zurückzutreten, sofern er bis dahin nicht alle mit dem Verkauf begründeten Verpflichtungen des Verkäufers als erfüllt akzeptiert.

Im Übrigen entsprechen die Beteiligungsbuchwerte weitgehend dem anteiligen Eigenkapital der Beteiligungsgesellschaften.

Name und Sitz	Beteiligung in %
Unmittelbare Beteiligung der Muttergesellschaft	
BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin	48,48
UTB/ Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH, Berlin	40,00
Ecosphere Berlin GmbH, Berlin	40,00
Kleinstbeteiligung der Muttergesellschaft an geschlossenen Immobilienfonds	
Aquis Zweite Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Hansastr. OHG	3,29
ERGE Beuthstr. 22–24 GbR	0,79
Metropole Berlin GmbH & Co. Wohnen in Charlottenburg KG	1,14
BETA Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien-Fonds-KG	24,92
INIF Internationaler Immobilienfonds Dritte Kommanditgesellschaft, Objekt Berlin, Friedrichstr. II	2,39
BETA Siebente Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Ritterlandweg KG	0,94
Grundstücksgesellschaft Berlin- Lichtenrade GbR i.L.	0,19
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG	24,22
Uranusweg 1–11 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Scharnweberstr. KG	1,23
BETA Anlage- Fonds 1 GbR	11,36
NBW Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Dennewitzplatz KG	1,21
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Einrichtung KG	4,46
Rudolf Schmidt & Co. Spandauer Str. KG	0,28
Rudolf Schmidt Betonwaren KG	0,53
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG	13,23
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	0,30
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR	27,03
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	3,1
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	1,56
Mittelbare Beteiligungen der Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	0,22
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	0,06

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 2018 einen Jahresüberschuss von 64 T€ erzielt und weist danach ein Eigenkapital von 9.358 T€ aus. Unbeschränkt haftende Gesellschafterin ist die in den Konzernabschluss einbezogene Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin.

Für die genannten Kleinstbeteiligungen wird auf die Angaben gemäß § 313 Abs. 2 Nr. 4 und 5 verzichtet, da sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind (§ 313 Abs. 3 S. 4 HGB).

C Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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 beizulegenden Wert erforderlich ist. Die Anschaffungskosten für Gebäude, die bis zum 31. Dezember 1924 bezugsfertig wurden, werden ab Modernisierungsfertigstellung über eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben. Die Anschaffungskosten für Gebäude, die ab dem 1. Januar 1925 bezugsfertig waren, und alle Neubauten werden über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben. Zuschreibungen erfolgen, soweit der Grund für in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen entfallen ist, maximal bis zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

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

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

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

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

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

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

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind – auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck – nach der Projected-Unit-Credit-Methode (PUCM) ermittelt. Im Berichtsjahr wird der von der Deutschen Bundesbank vorgegebene durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 3,21 Prozent (im Vorjahr: der durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 3,68 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.

Bei mittelbaren Versorgungsverpflichtungen wurde vom Wahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 Satz 2 Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch kein Gebrauch gemacht. Bei der Ermittlung der Rückstellung hat der Gutachter mangels aktueller Daten eine Schätzung der Fehlbeträge bei mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern vorgenommen,

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

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 2018 setzt sich der Betrag zur VBL aus 6,45 Prozent allgemeiner Umlage und 1,51 Prozent Sanierungsbeitrag zusammen. Die Summe des VBL-pflichtigen Entgelts betrug bei der Gewobag im Jahr 2018 4.511 T€, vom Gesamtbeitrag von 359 T€ waren 66 T€ Sanierungsgeld.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** resultiert im Wesentlichen aus Zahlungen für die Einräumung von Erbbaurechten und wird anteilig über die Laufzeit des Erbbaurechtes 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** nach § 298 i.V.m. § 274 HGB wurden alle Tochterunternehmen einbezogen. Die ermittelten steuerlichen Latenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen und aus Bewertungsunterschieden bei den Rückstellungen. Für 2018 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

E.1 Konzernbilanz

E.1.1

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) zu entnehmen.

Die Korrekturen in den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen erfolgsneutrale Anpassungen von historischen Anschaffungskosten und kumulierten Abschreibungen.

Ein Zugang zu den Beteiligungen in Höhe von 19.041 T€ resultiert aus dem Erwerb von 40 Prozent der Anteile an der Ecosphere Berlin GmbH zum 31. Dezember 2018. Der Anteilskauf- und Abtretungsvertrag vom 21. Dezember 2018 behält dem Käufer das Recht vor, bis zum 29. März 2019 vom Kauf der Anteile zurückzutreten, sofern er bis dahin nicht alle mit dem Verkauf begründeten Verpflichtungen des Verkäufers als erfüllt akzeptiert.

E.1.2

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

in T € (Vorjahreszahlen in Klammern)	31.12.2018	Davon mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	3.595 (3.183)	116 (152)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.408 (3.299)	1.029 (1.337)
Sonstige Vermögensgegenstände	5.344 (5.713)	0 (0)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	42 (197)	0 (0)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0 (0)	0 (0)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	108 (23)	0 (0)
Gesamt	10.497 (12.415)	1.145 (1.489)

E.1.3

Die Struktur und die Entwicklung des **Eigenkapitals** sind dem Eigenkapitalpiegel zu entnehmen.

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

Der Zugang zur **Kapitalrücklage** von 23.291 T€ resultiert aus der Übertragung diverser Grundstücke durch das Land Berlin. Die Übertragung erfolgte auf dem Wege gesellschaftlicher Einbringungen ohne Gegenleistung. Bei der Bewertung der Grundstücke wurden die aktuell ermittelten Verkehrswerte berücksichtigt, vermindert um Belastungen durch die Verpflichtung zur vergünstigten Vermietung sowie um mögliche Altlastenbelastungen der Grundstücke.

Der Jahresfehlbetrag des Mutterunternehmens beträgt zum 31. Dezember 2018 4.924 T€.

E.1.4

Aus der Abzinsung der **Rückstellungen für Pensionen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 1.904 T€. Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt. Die **Rückstellungen für Altersversorgung** beinhalten Fehlbeträge von 2.313 T€ aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern, die Versorgungsansprüche im Wesentlichen über die Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung (UFBA) erworben haben.

E.1.5

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

in T €	31.12.2018
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	4.893
Erschließungskosten Groß Glienicke	523
Verpflichtungen gegenüber Personal	2.139
Unterlassene Instandhaltung und ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	13.586
Restitution und Verwaltungsbetreuung	359
Prozessrisiken	395
Abrechnungsrisiken (Wärme)	900
Sonstiges	1.035
Gesamt	23.830

E.1.6

Die **Verbindlichkeiten** mit den Restlaufzeiten und der Art der Sicherung ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel. Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren im Wesentlichen aus einem Kaufpreiseinbehalt.

E.2 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**E.2.1**

Die Umsatzerlöse werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (421.412 T€) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (303.766 T€), aus abgerechneten Umlagen (127.503 T€) und aus Zuschüssen (773 T€). Die Erlöse aus Verkauf

von Grundstücken resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf des unbebauten Grundstücks in Rangsdorf.

E.2.2

Grundsteuern werden in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen, da sie zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören.

E.2.3

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge von 4.028 T€, davon im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (2.723 T€) und aus Zuschreibungen (309 T€), enthalten. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen von 636 T€ enthalten.

E.2.4

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen Ertragssteuerzahlungen für das Geschäftsjahr 2018 und Nachzahlungen von 1.570 T€ für die Geschäftsjahre 2016 und 2017. Zusätzlich sind Steuererstattungen von 889 T€ für das Geschäftsjahr 2016 enthalten.

E.2.5

Die sonstigen Steuern (2.354 T€) resultieren im Wesentlichen aus der Grunderwerbsteuer für die unentgeltliche Übertragung der Einbringungen von Grundstücken durch das Land Berlin.

E.3 Kapitalflussrechnung

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

Die Auszahlungen für den Erwerb von vollkonsolidierten Tochtergesellschaften (58,8 Mio. €) sind in den Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen enthalten, da die erworbenen Gesellschaften ausschließlich unbebaute Grundstücke besitzen.

F Latente Steuern

In den Bilanzposten der Einzelabschlüsse bestehen Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanz-Ansätzen. In der nachfolgenden Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen 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 Zwischenergebniseliminierung 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 nachfolgender Gesellschaften ergaben sich erfolgsneutral gebildete passive latente Steuern i.S.d. § 306 HGB von 7,4 Mio. €:

- Rhinstr. 143 GmbH, Berlin
- Nautilus Two Real Estate GmbH, Berlin
- Gewobag/Kronberg Grundstücksentwicklungs GmbH, Berlin
- INITIA Erste Projekt GmbH & Co. KG, Berlin

G Sonstige finanzielle Verpflichtungen

G.1

Es bestehen Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten von 1.280 T€ für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke. In dem Bankbestand sind 9,7 Mio. € (Vorjahr: 8,3 Mio. €) Bausparguthaben der Gewobag WB enthalten, die als Kreditsicherheit abgetreten sind.

G.2

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

G.3

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

G.4

Es bestehen für aktivierungsfähige Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 78,5 Mio. € und finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen von 46,9 Mio. €.

G.5

Für diverse Projektentwicklungen bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 509 Mio. € und für Objektankäufe 5,9 Mio. €.

H Sonstige Angaben

H.1 Anzahl der Arbeitnehmer

Neben den Vorständen und der Geschäftsführung der Tochterunternehmen betrug die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr 635 (davon 526 kaufmännische Angestellte, 64 technische Angestellte, 30 Auszubildende, 6 geringfügig Beschäftigte und 10 ruhende Arbeitsverhältnisse).

H.2 Befreiung nach § 264 Abs. 3 und § 264b HGB

Nachfolgende Tochtergesellschaften nehmen für das Geschäftsjahr 2018 die Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 und § 264b HGB in Anspruch, auf die Aufstellung eines Lageberichts, auf die Aufstellung eines Anhangs sowie auf die Offenlegung zu verzichten:

- Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin
- Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin
- Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin
- Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin
- Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin
- Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin
- Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin
- Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin
- Gewobag/Kronberg Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin
- UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin
- INITIA Erste Projekt GmbH & Co. KG, Berlin

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat sich als oberstes Mutterunternehmen des Konzerns verpflichtet, für die bis zum 31. Dezember 2018 eingegangenen Verpflichtungen der Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2019 einzustehen.

H.3 Vorstand

Vorstandsmitglieder der Gewobag sind Frau Snezana Michaelis und Herr Markus Terboven. Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr folgende Bezüge und Nebenleistungen:

in €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	170.000,04	170.000,04
Sonderzahlungen für 2017	70.000,00	70.000,00
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	33.849,60	29.992,20
Geldwerte Vorteile	9.273,60	8.666,40
Bezüge	283.123,24	278.658,64
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	4.062,24	4.075,20
Gesamt	287.185,48	282.733,84

Weiterhin ist für die Vorstände eine variable Zieltantieme von jeweils bis zu 70 T€ vereinbart, über deren tatsächliche Höhe für das Jahr 2018 der Aufsichtsrat bislang nicht entschieden hat.

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern der Gewobag und ihren Hinterbliebenen wurden Rückstellungen von 383,6 T€ zugeführt. Die laufenden

Pensionen betragen im Geschäftsjahr 2018 333,1 T€. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstandsmitglieder der Gewobag betragen zum 31. Dezember 2018 4.501 T€.

H.4 Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind bzw. waren:

Name	Beruf	Vergütung	in €
Michael Sachs	Vorsitzender; Staatsrat a. D. der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt	Feste Vergütung inkl. USt.	8.925,00
Dr. Jochen Lang	stellv. Vorsitzender; Abteilungsleiter bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt	Feste Vergütung	6.375,00
Boris Matuszczyk (bis 15.10.2018)	Head of Finance, FFIRE Immobilienverwaltung AG	Feste Vergütung Rückzahlung am 8.2.2019	6.375,00 (1.328,13)
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	Vertreter des Mieterrats; Politologe und Wirtschaftswissenschaftler	Feste Vergütung	4.500,00
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 Mieterrats als Gast im Aufsichtsrat	Aufwendungsersatz	512,00

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

H.5 Honorare des Abschlussprüfers

Das im Aufwand erfasste Gesamthonorar für den Abschlussprüfer beträgt auf Konzernebene für das Geschäftsjahr 270 T€. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen 187 T€, auf andere Bestätigungsleistungen 8 T€, auf Steuerberatungsleistungen 31 T€ und auf sonstige Leistungen 45 T€.

H.6 Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

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

H.7 Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

- Einbringung von Grundstücken seit 1. Januar 2015, davon sechs Grundstücke mit Nutzen-/Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2018,
- der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 5. April 2017,
- Vermietungen an das Land Berlin bzw. die Bezirke,
- dem Erwerb von Grundstücken vom Land Berlin seit 1. Januar 2017.

Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend bereits in den Vorjahren vereinbart.

H.8 Nachtragsbericht

Im Geschäftsjahr wurden folgende Objektankäufe im Umfang von 42.125 T€ beurkundet, deren Lasten-Nutzenwechsel im Jahr 2019 erfolgen:

Gneisenastr. 5

Beurkundung: 17. Dezember 2018

Malchower Weg 117–127

Beurkundung: 01. November 2018

Lobeckstr. 44–48

Beurkundung: 24. August 2018

Zusätzlich wurden per 1. Januar 2019 die Mehrheitsanteile an drei geschlossenen Immobilienfonds (Pallaseum Wohnbauten KG mit 514 Wohnungen, Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG mit 122 Wohnungen, Bülowstraße 12 GmbH & Co. KG mit 48 Wohnungen) erworben, zu Kaufpreisen von insgesamt 15 Mio. € (bzw. für eine Investitionssumme von 91 Mio. € inklusive übernommener Verbindlichkeiten).

H.9 Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag des Mutterunternehmens von 4,9 Mio. € auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 22. Februar 2019

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



Snezana Michaelis
Vorstand



Markus Terboven
Vorstand

Impressum

Titel

Bericht 2018 (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
service@gewobag.de
www.gewobag.de

Vorstand

Snezana Michaelis
Markus Terboven

Aufsichtsratsvorsitzender

Michael Sachs

Text

Gewobag

Konzept, Gestaltung, Satz

Strichpunkt GmbH,
Stuttgart/Berlin

Fotografie

Seite 9: Tina Merkau

