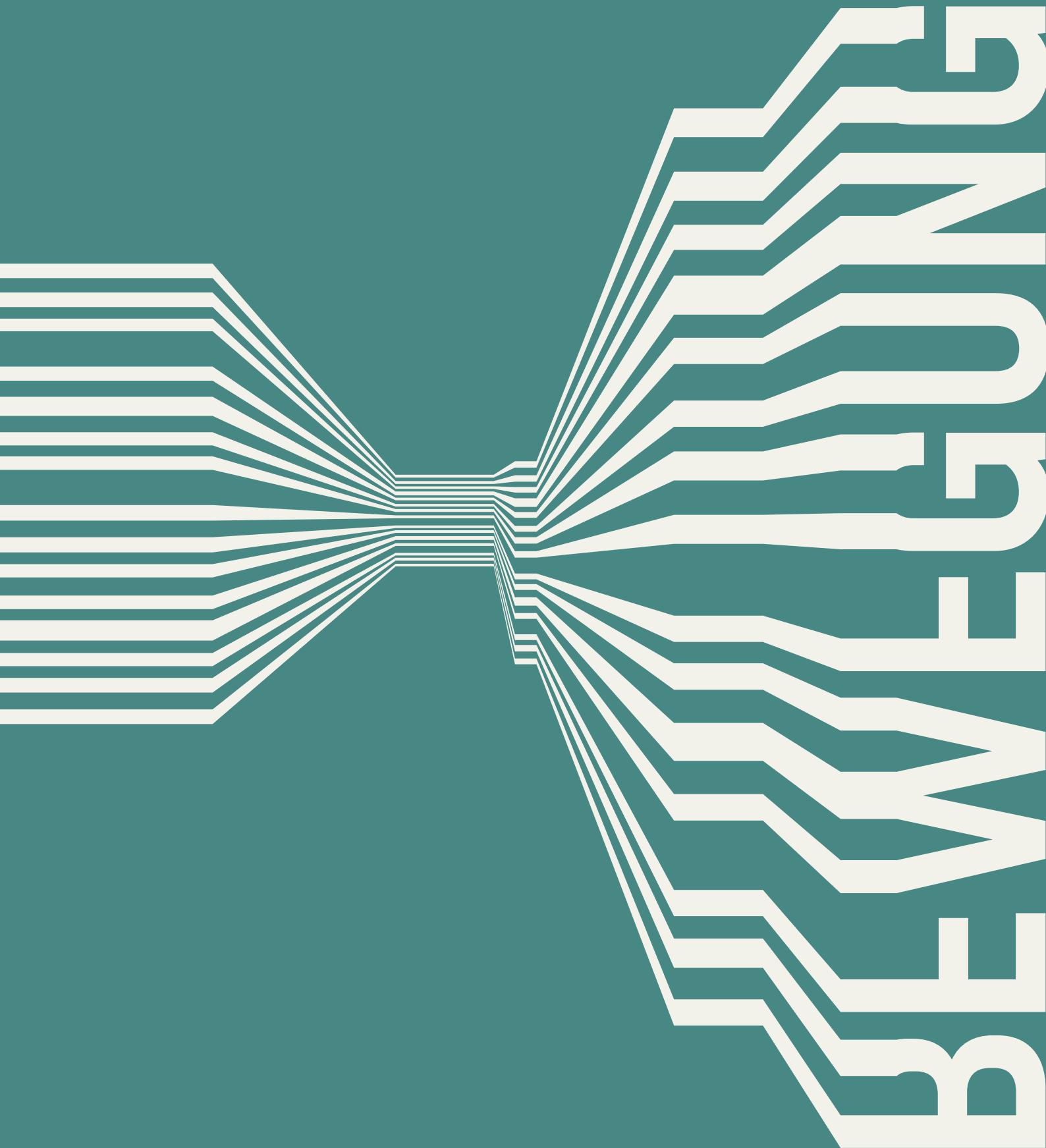




GESCHÄFTSBERICHT

2020



Inhalt

Brief an die Aktionäre	2
Bericht des Aufsichtsrats	5
Corporate Governance Bericht	7
Lagebericht	12
Geschäftsmodell	12
Geschäftsverlauf der GEWOBA	15
Vergütungsbericht	25
Chancen- und Risikobericht	28
Prognosebericht	31
Schlusserkärung gemäß § 312 Aktiengesetz	32
Jahresabschluss	33
Bilanz	33
Gewinn- und Verlustrechnung	35
Anhang	36
Bestätigungsvermerk	49



BRIEF AN DIE AKTIO- NÄRE

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre,

vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie war 2020 ein ungewöhnliches Jahr mit vielen Herausforderungen für die GEWOBA und ihre Tochtergesellschaften. Gleichwohl hat das Unternehmen ein gutes Geschäftsergebnis erzielt und mit 29,9 Millionen Euro seinen Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr leicht gesteigert.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die Lage auf den Immobilienmärkten bilden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Unternehmens. Die Corona-Pandemie hat die deutsche und damit auch die bremische Wirtschaft in eine tiefe Rezession gestürzt und in nahezu allen Wirtschaftsbereichen deutliche Spuren hinterlassen. Dennoch konnten sich zwei Branchen – das Baugewerbe und die Wohnungswirtschaft – in der Krise gut behaupten. Das Baugewerbe verzeichnete Zuwächse beim Umsatz und den Beschäftigtenzahlen. In der Wohnungswirtschaft bewegten sich Mietrückstände und Mietausfälle bei der Wohnungsvermietung auf niedrigem Niveau, stärker betroffen war der Bereich der Gewerbevermietung. Bei den Investitionen, insbesondere im Bereich Modernisierung und Instandhaltung, kam es zu Verzögerungen, die im geringen Ausmaß die Prognoseerfüllung beeinflusst haben. Die Betreuung der Mieter stellte die Wohnungsunternehmen vor größere Herausforderungen.

Bei der GEWOBA spiegelt sich dieses Bild der Wohnungswirtschaft weitgehend wider: Im Mietenbereich ergaben sich mit Beginn der Corona-Pandemie für einige Monate steigende Mietrückstände sowohl im Wohnungs- als auch im Gewerbebestand, die sich zwischenzeitlich verstetigt hatten und aktuell wieder rückläufig sind. Der Bereich Gewerbevermietung ist für die GEWOBA aufgrund des geringen flächen- und umsatzmäßigen Gewerbeanteils, der Art der Geschäftstätigkeit (zum Beispiel Lebensmittel Märkte) und der kleinteiligen, quartiersbezogenen Einheiten unkritisch.

Die Prognoseerfüllung für Modernisierungsvorhaben und Neubauten wurde nur gering beeinflusst.

Die Auflagen der Corona-Verordnungen haben zu Veränderungen der Vermietungsprozesse (Besichtigungstermine, Wohnungsabnahmen, Wohnungsübergaben) und in Teilen zu einer Verzögerung der Neuvermietung geführt. Die GEWOBA hat sich in den Prozessen darauf eingestellt und entsprechende Veränderungen vorgenommen. Die Mietanpassungen konnten in 2020 weitestgehend planmäßig umgesetzt werden.

Die GEWOBA hat in 2020 frühzeitig mit umfangreichen Maßnahmen auf die Corona-Pandemie reagiert. Im Fokus dieser Maßnahmen stehen die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs, der Schutz der Belegschaft und der Kunden sowie die reibungslose Zusammenarbeit mit den Behörden und die eigenverantwortliche Wahrung berechtigter Interessen Dritter. Vor diesem Hintergrund werden die Maßnahmen regelmäßig geprüft, angepasst und aktualisiert.

Insgesamt zeichnete sich für die GEWOBA in der Corona-Krise 2020 ab, dass eine Anpassung der Geschäftsstrategie nicht notwendig ist. Das Unternehmen konnte daher seine Investitionen in den Neubau und Bestand weitestgehend umsetzen. Mit dem Neubau von Wohnungen stellt die GEWOBA Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung. Dabei orientieren sich die Neubauprojekte an drei Maßstäben: Auf der Ebene der Stadtentwicklung beteiligt sich das Unternehmen an der Bebauung von Grundstücken in zentralen Lagen, zum Beispiel auf städtischen Konversionsflächen. Auch in Zusammenarbeit mit Bauträgern realisiert die GEWOBA gleichermaßen Mengeneffekte und Projekte zur Durchmischung von Bewohnerstrukturen. Auf der Ebene des Stadtteils sind die Stadtteil- und Ortsteilzentren Dreh- und Angelpunkt des sozialen Geschehens. Die meist zentral gelegenen Neubauten vereinen unter einem Dach verschiedene Wohnnutzungen und ein umfangreiches Angebot an Dienstleistungen, die es im Stadtteil noch nicht ausreichend gibt. Mit Blick auf die Quartiere setzt die GEWOBA auf Innenentwicklung. Der vorhandene Bestand, der vorwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren stammt, wird durch kleinteilige Ergänzungsbauten mit wenigen Wohneinheiten – die im Bestand so nicht vorhanden sind – qualitativ ausgebaut.

Zur nachhaltigen Pflege ihres Bestands investiert die GEWOBA auf hohem Niveau in die Instandhaltung und Instandsetzung. Mit den umfangreichen Modernisierungsinvestitionen soll der Bestand zukunftsfähig gestaltet werden. Dabei legt die GEWOBA den Schwerpunkt weiterhin auf die Erneuerung der Bäder und die energetische Gebäudemodernisierung.

Die Privatisierung von Wohnungen trägt mit 15 planmäßig verkauften Wohneinheiten und einem Ergebnis von 0,9 Millionen Euro zum Jahresüberschuss 2020 bei. Zum 1. Januar 2021 befinden sich noch 35 für die Privatisierung vorgesehene Wohnungen im Portfolio. Hiervon plant die GEWOBA 15 wirtschaftliche Übergänge im laufenden Jahr.

Im Hinblick auf die Liquidität und zur Finanzierung der Bestands- und Neubauinvestitionen hat die GEWOBA im abgelaufenen Geschäftsjahr mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) in Luxembourg einen Rahmenkreditvertrag über 170 Millionen Euro geschlossen. Der Kredit ist in mehreren Tranchen abrufbar und wird ohne Stellung von grundpfandrechtlichen Sicherheiten gewährt. Im Zusammenhang mit der EIB-Finanzierung hat das Unternehmen die Ratingagentur Standard & Poor's mit der Durchführung eines externen Ratings für die GEWOBA beauftragt. Das Ergebnis: ein Long-Term-Rating A, unterlegt mit dem Ausblick stabil.

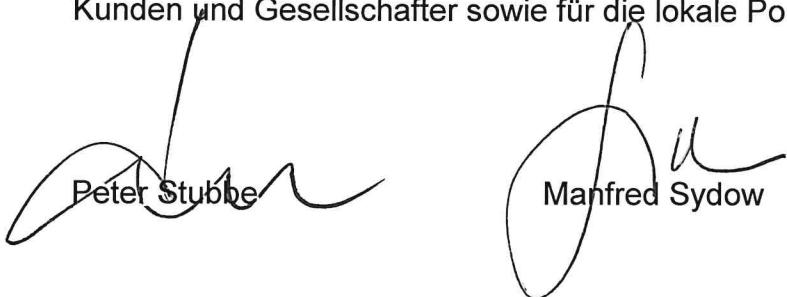
Die GEWOBA ist den Klimaschutzz Zielen des Landes Bremen verpflichtet. Das Klimaziel der GEWOBA für 2030 orientiert sich am Bremischen Klimaschutz- und Energiegesetz (BremKEG). Ein konkretes Klimaziel ist politisch noch nicht verabschiedet. Aktuell hat die Bremische Bürgerschaft (Landtag) eine Enquete-Kommission eingesetzt, die für das Land Bremen eine Klimaschutzstrategie erarbeiten soll.

Mit dem Klimaziel für 2050 strebt die GEWOBA eine Reduktion der relativen CO₂-Emissionen gegenüber 1990 um 80 Prozent an. Diese Zielerreichung soll in drei Handlungsdimensionen gesteuert werden. Die erste Handlungsdimension, das Nutzerverhalten der Mieter, kann die GEWOBA nur mittelbar beeinflussen und setzt daher auf Informationsbroschüren und das Angebot der kostenlosen EnergieSpar-Checks. In den Vor-Ort-Gesprächen identifizieren geschulte Energieberater „Energiefresser“ und zeigen den Mietern Alternativen auf. Die zweite Handlungsdimension,

der energetische Zustand der Gebäude, wird vollständig von der GEWOBA gesteuert und bildete in der Vergangenheit den Schwerpunkt für die Reduktion der CO₂-Emissionen. Ein Großteil des Gebäudebestands ist bereits energetisch saniert, deshalb wird sich zukünftig der Fokus auf die dritte Handlungsdimension, die Wärmeerzeugung, richten. Die 100-prozentige Tochtergesellschaft GEWOBA Energie GmbH (GEG) wird verstärkt in wärm 技术ische Anlagen (Erstellung von Blockheizkraftwerken, Modernisierung bestehender Anlagen) investieren und versorgt zurzeit rund 14.300 Wohnungen. Die Versorgung des überwiegenden Bestands erfolgt durch dritte Versorgungsunternehmen. Dabei wird die Erreichung der Klimaziele durch den Fernwärmelieferungsvertrag zwischen der GEWOBA und einem Versorgungsunternehmen für rund 32.000 Wohnungen in Bremen und Bremerhaven unterstützt.

Die Modernisierung des GEWOBA-Bürohochhauses konnte das Unternehmen in 2020 planmäßig abschließen. Alle Beschäftigten sind bis Ende des Jahres – unter Corona-bedingten Auflagen – in die neuen Büroräume zurückgekehrt. Zu einer verbesserten Energiebilanz des Gebäudes tragen zukünftig die neue Fassade, die Isolierverglasung der Fenster und die neue Heizungs- und Lüftungsanlage bei.

Die GEWOBA erwartet für das Geschäftsjahr 2021 auch bei einer Fortdauer der Corona-Pandemie aufgrund der in allen Bereichen umgesetzten Maßnahmen im Unternehmen keine größeren Risiken. Das Unternehmen wird auch weiterhin alles dafür tun, um seine Aufgaben als verlässlicher und stabiler Partner für die Mieter, Kunden und Gesellschafter sowie für die lokale Politik und die Wirtschaft zu erfüllen.



The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is for "Peter Stubbe" and the one on the right is for "Manfred Sydow". Both signatures are written in black ink on a white background.



BERICHT DES AUF- SICHTS- RATS

Bericht des Aufsichtsrats

der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Jahresabschlüsse 2020

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie der Lagebericht der Gesellschaft wurden dem Aufsichtsrat zur Feststellung empfohlen. Die Wirtschaftsprüfung hat turnusmäßig gewechselt. Neue Prüfungsgesellschaft ist die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Bremen, die den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 unter Beachtung der Bestimmungen des § 53 HGrG geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt hat. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 27. April 2021 der Empfehlung entsprechend den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 gebilligt und damit festgestellt.

Das Geschäftsjahr 2020 wurde in der Gesellschaft –wie bundesweit– bestimmt durch die Corona-Pandemie. Zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes sowie zum Schutz der Kunden und Beschäftigten hat die Gesellschaft einen Pandemieplan aufgestellt. In den vier Aufsichtsratssitzungen des Geschäftsjahrs wurde der Aufsichtsrat über die Lage und Entwicklung des Unternehmens und insbesondere über die allgemeinen und ökonomischen Auswirkungen der Corona-Krise auf das Unternehmen unterrichtet. Als Maßnahme zur Kontaktvermeidung wurden die Aufsichtsratssitzungen in 2020 als Videokonferenz durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde ein weiterer Schritt zur Digitalisierung in der Gesellschaft umgesetzt, in dem der Aufsichtsrat alle Korrespondenz sowie Sitzungsunterlagen in Übereinstimmung mit der Satzung digital über ein eigenes Gremienportal zugestellt bekommt.

Der Personalausschuss des Aufsichtsrats hat dreimal digital im Geschäftsjahr 2020 getagt. Über die Beratungsinhalte nebst Beschlüssen des Ausschusses wurde der Aufsichtsrat durch die Aufsichtsratsvorsitzende unterrichtet. In der zweiten Hälfte 2020 wurde mit einer Findungskommission, bestehend aus Personalausschuss und Aktionärsvertretern, die Nachfolge für den in 2021 anstehenden Wechsel im Vorstand der Gesellschaft geregelt.

2020 hat der Aufsichtsrat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und der Konzern Tochtergesellschaften regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Der Aufsichtsrat war bei allen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen frühzeitig eingebunden. Der Vorstand hat über die Beziehungen der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen zu verbundenen Unternehmen für das Jahr 2020 umfassend Bericht erstattet. Die Jahresabschlüsse und Lageberichte der Tochtergesellschaften GEWOBA Energie GmbH, GEWOBA Wohnen GmbH und Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH wurden mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken testiert.

Den Bericht des Vorstands über die Beziehungen der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen zu verbundenen Unternehmen hat der Aufsichtsrat geprüft und

erhebt keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen.

Außerhalb der Sitzungen stand der Vorstand mit der Aufsichtsratsvorsitzenden in regelmäßigen Austausch.

Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats hat die ordentliche Hauptversammlung am 24.06.2020 zugestimmt.

Relevante Themen

Im Geschäftsjahr waren die Modernisierungen im Bestand und die Umsetzung des Neubauprogramms wegen der Corona-Pandemie eine besondere Herausforderung. Der Gesellschaft ist es jedoch gelungen, unterstützt durch die eingeführten strengen Hygienemaßnahmen, im Bremer Wohnungsbestand die geplanten 1140 Bäder und im Bremerhavener Wohnungsbestand 750 Bäder zu modernisieren.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft ein nachhaltiges betriebliches Mobilitätskonzept erstellt, bei dem der Fokus auf den Themen: Reduktion der CO₂-Emissionen, effiziente Gestaltung der Mobilitätskosten und Förderung der Gesundheit der Beschäftigten liegt. Im kommenden Jahr werden aus dem Konzept Maßnahmen entwickelt.

Außerdem hat die GEWOBA die Sanierung ihres Bürohochhauses erfolgreich im Zeitplan abgeschlossen. Bis zum Jahresende sind alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in das Gebäude zurückgezogen. Der Aufsichtsrat wurde über den Baufortschritt, den wirtschaftlichen Verlauf sowie über die Umzugsplanungen regelmäßig und ausführlich informiert.

Veränderungen im Aufsichtsrat

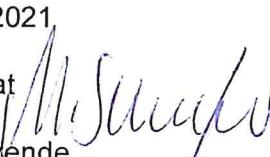
Im Jahr 2020 sind drei Mitglieder satzungsgemäß aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden und neue Mitglieder aus dem Aktionärskreis hinzugekommen. Der Aufsichtsrat dankt den ausgeschiedenen Mitgliedern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Dank

Für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete erfolgreiche Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen sowie ihrer Tochtergesellschaften seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Bremen, 27. April 2021

Für den Aufsichtsrat


Aufsichtsratsvorsitzende
Bürgermeisterin Dr. Maike Schaefer
Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

CORPORATE GOVER- NANCE BERICHT

Corporate-Governance-Bericht 2020

Der Deutsche Corporate Governance Kodex richtet sich an börsennotierte Gesellschaften und nach § 161 Absatz 1 Satz 2 AktG auch an bestimmte im Freiverkehr notierte Gesellschaften. Beides trifft für die GEWOBA nicht zu. Dennoch wollen wir den Empfehlungen und Anregungen des Kodex folgen und somit dem Vertrauen der Aktionäre, Beschäftigten, Geschäftspartner und der Öffentlichkeit gerecht werden. Die Empfehlungen und Anregungen des Kodex stellen Prinzipien einer sozialen und auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Unternehmenspolitik dar, die auch für die GEWOBA von zentraler Bedeutung sind. Das Handeln der GEWOBA wird durch eine verantwortliche, auf nachhaltige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung und Unternehmenskontrolle bestimmt. Sie umfasst die Überwachung unserer Unternehmensleitung gemäß den geschäftspolitischen Grundsätzen sowie die internen und externen Kontrollmechanismen.

Ab dem Geschäftsjahr 2004 hat die GEWOBA den Deutschen Corporate Governance Kodex in der jeweils anwendbaren Fassung grundsätzlich beachtet. Ausnahmen ergeben sich aus den jeweiligen Erklärungen der Gesellschaft.

Duales Führungssystem

Ein Grundprinzip des Deutschen Corporate Governance Kodex ist das im deutschen Aktiengesetz vorgegebene duale Führungssystem mit den Organen Vorstand und Aufsichtsrat. Dem Vorstand obliegt die Leitung des Unternehmens, während der Aufsichtsrat den Vorstand bei der Führung der Geschäfte berät und überwacht. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung ist der Aufsichtsrat eingebunden. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten dabei vertrauensvoll und eng zusammen.

Vorstand

Der Vorstand der GEWOBA besteht nach der Satzung aus zwei oder mehr Personen. Der Aufsichtsrat bestimmt die Zahl der Mitglieder des Vorstands. Die Geschäftsordnung regelt die Zusammenarbeit und die Geschäftsverteilung des Vorstands. Zu den Aufgaben des Vorstands zählen in erster Linie die Entwicklung und Umsetzung der Strategie sowie die Leitung des Unternehmens. Er veröffentlicht die Jahresabschlüsse und informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Aspekte der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, des Risikomanagements und der Compliance.

Die Gesamtvergütung jedes Vorstandsmitglieds ist im Vergütungsbericht, der einen Bestandteil des Lageberichts bildet, dargestellt. Dort findet sich auch eine Erläuterung des Vergütungssystems.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der GEWOBA besteht satzungsgemäß aus 15 Mitgliedern. Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats bestimmt sich nach dem Aktiengesetz und eines sich selbst gegebenen Kompetenzprofils. Das Kompetenzprofil benennt konkrete Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu Kriterien wie Internationale Tätigkeit, potentielle Interessenkonflikte, Alter, Regelgrenze für die Zugehörigkeit, Frauenanteil, Unabhängigkeit und Vielfalt (Diversity). Die darin

benannten Ziele wurden im Wesentlichen erreicht, Ausnahmen sind in der Erklärung in Anlehnung an den § 161 AktG benannt.

Neben der Überwachung und Beratung des Vorstands ist er zuständig für die Bestellung der Vorstandsmitglieder, die Festlegung der Vorstandsvergütung sowie die Prüfung des Jahresabschlusses. Ein Teil der Aufsichtsratstätigkeit wird durch die Ausschüsse des Aufsichtsrats wahrgenommen. Kraft ihrer Funktion ist die Aufsichtsratsvorsitzende zugleich Vorsitzende des Personalausschusses und des Anlageausschusses.

Aufsichtsrat und Vorstand stehen in einem regelmäßigen Dialog. Im „Bericht des Aufsichtsrats“ informiert der Aufsichtsrat im Rahmen des Geschäftsberichts über die Details.

Die individualisierte und aufgegliederte Berichterstattung über die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder sowie der Bericht über sonstige Vergütungen oder Vorteile befinden sich im Vergütungsbericht, der Bestandteil des Lageberichts ist.

Transparenz

Die GEWOBA stellt ihren Jahresabschluss nach HGB auf und gibt die gemeinsame Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat zum Deutschen Corporate Governance Kodex in Anlehnung an § 161 AktG ab. Die wesentlichen Informationen stehen allen Interessierten auf der Internetseite der Gesellschaft zur Verfügung.

Weder ein Mitglied des Vorstands noch ein Mitglied des Aufsichtsrats ist im Besitz von Aktien der Gesellschaft; Aktienoptionsprogramme oder ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme gibt es bei der GEWOBA nicht.

**Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat der GEWOBA
in Anlehnung an
§ 161 Aktiengesetz (AktG) zum
Deutschen Corporate Governance Kodex
in der Fassung vom 16. Dezember 2019**

Der Deutsche Corporate Governance Kodex richtet sich in erster Linie an börsennotierte Gesellschaften und Gesellschaften mit Kapitalmarktzugang im Sinne des § 161 Absatz 1 Satz 2 des Aktiengesetzes. Nicht kapitalmarktorientierten Gesellschaften wird die Beachtung des Kodex empfohlen.

Nach § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer Gesellschaft, die dem Deutschen Corporate Governance Kodex unterliegt, jährlich zu erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden.

Für die GEWOBA als nicht kapitalmarktorientierte Gesellschaft ergibt sich somit keine direkte Anwendungs- und Erklärungspflicht. Dennoch haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, den Deutschen Corporate Governance Kodex anzuwenden. Vorstand und Aufsichtsrat der GEWOBA geben daher nachfolgende Erklärung in Anlehnung an § 161 AktG zu den Empfehlungen des Kodex ab.

Vorstand und Aufsichtsrat der GEWOBA erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen und Anregungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 16. Dezember 2019 seit Abgabe der Entsprechungserklärung im April 2020 mit den nachfolgenden Ausnahmen entsprochen wurde und zukünftig mit den nachfolgenden Ausnahmen entsprochen wird:

1. B. Besetzung des Vorstands

Empfehlung B 5 – Für Vorstandsmitglieder soll eine Altersgrenze festgelegt und in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden

Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats legt fest, dass die Amtszeit des Vorstandsmitglieds nicht über das Ende des Monats hinausreicht, in dem das Vorstandsmitglied das gesetzliche Rentenalter erreicht. Die Bestellung eines Vorstandsmitgliedes wird für sechs Monate vom 01.07.2021 bis 31.01.2022 verlängert. Die Regelung in der Geschäftsordnung wird nicht verändert, die Verlängerung über die Altersgrenze erfolgt nur ausnahmsweise für den genannten Zeitraum.

2. D. Arbeitsweise des Aufsichtsrates

Empfehlung D 1 – Veröffentlichung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates auf der Internetseite der Gesellschaft

Die GEWOBA ist keine kapitalmarktorientierte Gesellschaft, der Deutsche Corporate Governance Kodex ist nur mittelbar anwendbar, daher wird von der Veröffentlichung auf der Internetseite abgesehen.

3. D. Arbeitsweise des Aufsichtsrates

Empfehlung D 4 – Besondere Kenntnisse des Vorsitzenden im Prüfungsausschuss sowie der Aufsichtsratsvorsitzende soll nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben.

Die Empfehlung ist nicht anwendbar, da kein Prüfungsausschuss gebildet ist.

4. D. Arbeitsweise des Aufsichtsrates

Empfehlung D 5 - Bildung eines Nominierungsausschusses

Nach dieser Empfehlung soll der Aufsichtsrat einen Nominierungsausschuss bilden, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vorschlägt. Der Aufsichtsrat der GEWOBA setzt sich nach dem auf die Gesellschaft anwendbaren Aktiengesetz nur aus Vertretern der Anteilseigner zusammen. Gemäß Stimmbindungsvertrag vom 28. April 1997 sind fünf Mandate durch Arbeitnehmervertreter besetzt. Von der Einrichtung eines Nominierungsausschusses hat der Aufsichtsrat abgesehen. Die Wahlvorschläge an die Hauptversammlung werden vom Aufsichtsrat als Gesamtorgan erteilt, sodass auch die Arbeitnehmervertreter daran beteiligt sind.

5. D. Arbeitsweise des Aufsichtsrates

Empfehlung D 11 – Regelmäßige Beurteilung der Qualität der Abschlussprüfung durch den Prüfungsausschuss

Die Empfehlung findet keine Anwendung. Die Aufgaben werden bei der GEWOBA durch das Plenum wahrgenommen.

6. D. Arbeitsweise des Aufsichtsrates

Empfehlung D 13 - Selbstbeurteilung

Die übersichtliche Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder ermöglicht eine effiziente Arbeitsweise des Aufsichtsrates, die durch umfangreiche Berichte des Vorstands unterstützt wird.

7. F. Transparenz und Externe Berichterstattung
Empfehlung F 1-3 – Konzernabschluss, Finanzdaten

Die GEWOBA ist keine kapitalmarktorientierte Gesellschaft. Der Aktionärskreis ist mit drei Gesellschaftern überschaubar. Des Weiteren erstellt die GEWOBA keinen Konzernabschluss. Aus den dargestellten Gründen sind diese genannten Empfehlungen nicht oder nur teilweise auf die GEWOBA anwendbar. Finanzdaten werden nicht an Externe herausgegeben.

8. G. Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Empfehlung G 6 – Anteil der langfristigen variablen Vergütung zur kurzfristigen variablen Vergütung des Vorstands

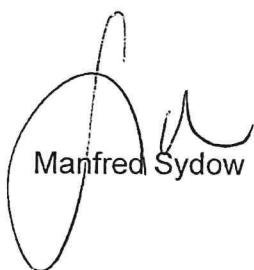
Die variablen Vergütungsbestandteile haben eine langfristige und eine kurzfristige Bemessungsgrundlage. Beide variablen Vergütungsbestandteile orientieren sich zurzeit an einer nachhaltigen Unternehmensführung. Nach dem Ende des laufenden Langfristziels soll eine höhere Gewichtung des Langfristziels ab 2022 erfolgen.

Bremen, 27. April 2021

Für den Vorstand



Peter Stubbe


Manfred Sydow

Für den Aufsichtsrat



Bürgermeisterin
Dr. Maike Schaefer

LAGE- BERICHT

1 Geschäftsmodell

1.1 Gegenstand und Ziele des Unternehmens

Die GEWOBA ist das größte Wohnungsunternehmen im Land Bremen. Neben den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven erstreckt sich die Geschäftstätigkeit auch auf die niedersächsische Stadt Oldenburg. Das Kerngeschäft umfasst die Bewirtschaftung von Mietwohnungen. Als Ergänzung hierzu optimiert die GEWOBA ihren Bestand fortlaufend über die Modernisierung, den Neubau sowie über den Ankauf und die Privatisierung von Wohnungen. Darüber hinaus ist das Unternehmen auch im Bereich der Eigentumsverwaltung sowie der Stadtentwicklung tätig und nimmt weitere Aufgaben über ihre Beteiligungen wahr. Dazu gehören beispielsweise die Energieversorgung ihrer Mieter, die Nachfragebündelung von Versicherungs- und Telekommunikationsleistungen sowie Stadtentwicklungsthemen im Rahmen von Projektgesellschaften.

Das unternehmerische Handeln der GEWOBA ist im Rahmen ihrer Corporate-Social-Responsibility-Strategie darauf ausgerichtet, ökonomische, ökologische und soziale Ziele bestmöglich miteinander zu verbinden. Dabei ist das solide wirtschaftliche Fundament des Unternehmens die langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung des Wohnungsbestands in Bremen, Bremerhaven und Oldenburg. Der betriebswirtschaftliche Erfolg im Kerngeschäft schafft die Voraussetzung für alle sozialen und ökologischen Engagements der GEWOBA, die ihrerseits langfristig den betriebswirtschaftlichen Erfolg sichern.

1.2 Ökonomische Ziele

Die GEWOBA investiert auf hohem Niveau in die Instandhaltung und Instandsetzung ihrer Bestände und verfolgt damit im Rahmen ihrer Investitionsstrategie das Ziel der Bestandspflege. Bei den Modernisierungsinvestitionen steht die Sicherstellung der langfristigen Konkurrenzfähigkeit des Wohnungsbestands am Markt im Vordergrund. Die GEWOBA legt dabei weiterhin den Schwerpunkt auf Badmodernisierungen sowie auf die energetische Modernisierung.

Mit dem Neubau von Mietwohnungen kommt die GEWOBA ihrem satzungsmäßigen Auftrag nach, die Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen und das Portfolio vor dem Hintergrund einer sich verändernden Bevölkerungsstruktur kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Die Neubauprojekte orientieren sich dabei an drei Maßstäben:

- Auf der Ebene der Stadtentwicklung beteiligt sich die GEWOBA an der Bebauung von Grundstücken in zentralen Lagen, zum Beispiel auf städtischen Konversionsflächen. Auch in Zusammenarbeit mit Bauträgern realisiert sie gleichermaßen Mengeneffekte und Projekte zur Durchmischung von Bewohnerstrukturen.
- Auf der Ebene des Stadtteils sind die Stadtteil- und Ortsteilzentren Dreh- und Angelpunkt des sozialen Geschehens. Die meist zentral gelegenen Neubauten vereinen unter einem Dach verschiedene Wohnnutzungen und ein umfangreiches Angebot an Dienstleistungen, die es im Stadtteil noch nicht ausreichend gibt.

- Auch mit Blick auf die Quartiere setzt die GEWOBA auf Innenentwicklung. Der vorhandene Bestand, der vorwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren stammt, wird durch kleinteilige Ergänzungsbauten mit wenigen Wohneinheiten – die im Bestand so nicht vorhanden sind – qualitativ ausgebaut.

Mit den Ankaufsinvestitionen verfolgt die GEWOBA unterschiedliche Ziele, wie qualitatives Wachstum in Bremen, Erhöhung des Bestands an öffentlich geförderten Wohnungen und Sonderwohnformen (Studentenwohnung, altersgerechtes Wohnen mit Service, Wohngruppen und andere) sowie Stabilisierung der eigenen Bestände in den Quartieren.

Die Investitionen in das Portfolio sind auf eine nachhaltig wertorientierte Bewirtschaftung der Immobilien ausgerichtet und bilden damit das Fundament für die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts.

1.3 Ökologische Ziele

Die GEWOBA ist den Klimaschutzz Zielen des Landes Bremen verpflichtet. Das Klimaziel der GEWOBA für 2030 orientiert sich am Bremischen Klimaschutz- und Energiegesetz (BremKEG). Ein konkretes Klimaziel ist politisch noch nicht verabschiedet. Aktuell hat die Bremische Bürgerschaft (Landtag) eine Enquête-Kommission eingesetzt, für das Land Bremen eine Klimaschutzstrategie zu erarbeiten.

Mit dem Klimaziel für 2050 strebt die GEWOBA eine Reduktion der relativen CO₂-Emissionen gegenüber 1990 um 80 Prozent an. Diese Zielerreichung soll in drei Handlungsdimensionen gesteuert werden. Die erste Handlungsdimension, das Nutzerverhalten der Mieter, kann die GEWOBA nur mittelbar beeinflussen und setzt daher auf Informationsbroschüren und das Angebot der kostenlosen EnergieSpar-Checks. In den Vor-Ort-Gesprächen identifizieren geschulte Energieberater „Energiefresser“ und zeigen den Mietern Alternativen auf. Die zweite Handlungsdimension, der energetische Zustand der Gebäude, wird vollständig von der GEWOBA gesteuert und bildete in der Vergangenheit den Schwerpunkt für die Reduktion der CO₂-Emissionen. Ein Großteil des Gebäudebestands ist bereits energetisch saniert, deshalb wird sich zukünftig der Fokus auf die dritte Handlungsdimension, die Wärmeerzeugung, richten. Die 100-prozentige Tochtergesellschaft GEWOBA Energie GmbH (GEG) wird verstärkt in wärm 技术ische Anlagen (Erstellung von Blockheizkraftwerken, Modernisierung bestehender Anlagen) investieren und versorgt zurzeit rund 14.300 Wohnungen.

Die Versorgung des überwiegenden Bestands erfolgt durch dritte Versorgungsunternehmen. Dabei wird die Erreichung der Klimaziele durch den Fernwärmelieferungsvertrag zwischen der GEWOBA und einem Versorgungsunternehmen für rund 32.000 Wohnungen in Bremen und Bremerhaven unterstützt.

1.4 Soziale Ziele

Die sozialen Leistungen der GEWOBA beinhalten insbesondere:

- finanzielle und materielle Unterstützung von sozialen und kulturellen Einrichtungen in den Quartieren (dazu gehören zum Beispiel Pflege- und Sozialdienste, Wohlfahrtsverbände, Begegnungsstätten und Bewohnertreffs sowie das Mütterzentrum)

- Aufwendungen für Gemeinschaftsveranstaltungen (Mieterveranstaltungen, Straßenfeste, Ausflugsfahrten, Stadtteiljubiläen und so weiter).
- Spenden und Sponsoring
- Maßnahmen zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne einer sozialen Stabilisierung von Quartieren
- Zielgruppenspezifische Angebote (zum Beispiel für Senioren oder Geflüchtete)
- Maßnahmen für mehr Sicherheit im Quartier
- die GEWOBA-Stiftung zur Förderung der Bildung im öffentlichen Schulwesen in Bremen

Das soziale Engagement der GEWOBA ist eine Grundlage ihres wirtschaftlichen Erfolgs.

1.5 Beteiligungen

Über ihre Beteiligungen an Projektgesellschaften nimmt die GEWOBA Einfluss auf stadtentwicklungspolitische Themen. Dazu gehören zum Beispiel die Überseestadt und der Stadtwerder. Aufgrund des Investitionsvolumens und zur Durchmischung werden die Projekte überwiegend mit Partnern umgesetzt. So hat die GEWOBA unter Beteiligung eines Minderheitsgesellschafters die GEWOBA Wohnen GmbH gegründet. In Kooperation mit einem Bauträger hat die GEWOBA 154 Wohnungen in der Überseestadt fertiggestellt und bewirtschaftet die Wohnungen seit Fertigstellung Mitte 2020. Mit Wirkung zum 1. Januar 2018 wurde mit der GEWOBA Wohnen GmbH ein Gewinn- und Verlustübernahmevertrag geschlossen.

Weitere Beteiligungen mit anderen Wohnungsunternehmen bieten die Chance, spezielles Knowhow und gemeinschaftliche Kompetenz aufzubauen und umzusetzen, um dadurch auch die Nachfrage zu bündeln und Kostenvorteile für die Mieter zu erzielen. Zu diesem Zweck ist die GEWOBA an der AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Bosau, und der WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, beteiligt.

Die 100-prozentige Beteiligung an der GEG dient – im Rahmen der Ausweitung der Wertschöpfungskette – der optimierten Energieversorgung der Mieter. Die GEG versorgt Mieterhaushalte mit Wärme und Strom und ist darüber hinaus im Bereich der Messdienstleistungen tätig. Das aktive Handeln der GEG unterstützt die Klimaziele der GEWOBA. Über alle Handlungsfelder bewirkt die GEG eine jährliche Einsparung von CO₂ von 6.600 Tonnen. Auf die positive Wirkung zahlt insbesondere die Dekarbonisierung der Wärme- und Stromversorgung durch die Modernisierung der Heizanlagen mit KWK-Technik ein. Die Erzeugung erfolgt ausschließlich dezentral und damit ohne Verteilverluste von der Erzeugung bis zum Kunden. Wesentlich sind die Entwicklung von Quartierslösungen und die Nutzung von regenerativen Energien. Die GEG installiert und betreibt inzwischen 15 Photovoltaik-Anlagen mit 336 kWp Leistung.

2 Geschäftsvorlauf

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Immobilienmärkte

Die Entwicklung des Unternehmens wird sowohl von der gesamtwirtschaftlichen Lage als auch von den Einflussfaktoren auf den Immobilienmärkten, insbesondere im Bundesland Bremen, beeinflusst.

Im Corona-Krisenjahr 2020 ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine Rezession geraten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ging gegenüber dem Vorjahr um fünf Prozent zurück.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 Prozent gegenüber 2019, der Anstieg war damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 Prozent). Ursache für die niedrige Jahresteuerungsrate war die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im zweiten Halbjahr sowie der Preisrückgang bei Energieprodukten. Diese verbilligten sich 2020 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 4,8 Prozent nach einem Anstieg um 1,4 Prozent im Jahr 2019.

Die Zahl der Erwerbstätigen nahm 2020 um 1,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ab. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Anzahl der Erwerbstätigen.

Die Corona-Pandemie hinterließ in nahezu allen Wirtschaftsbereichen deutliche Spuren, besonders betroffen waren der Dienstleistungsbereich und das produzierende Gewerbe. Im Gegensatz dazu hat sich das Baugewerbe in der Krise gut behauptet. Von Januar bis November 2020 stieg der Umsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,4 Prozent. Die Zahl der Beschäftigten erhöhte sich im gleichen Zeitraum um 1,5 Prozent. Wesentliche Effekte der Corona-Krise auf Umsatz und Beschäftigung im Baugewerbe konnten nicht beobachtet werden. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude sind im November 2020 um 0,1 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat gesunken. Grund dafür war vor allem die seit Juli 2020 geltende Senkung der Mehrwertsteuersätze. Ohne Mehrwertsteuersenkung wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,5 Prozent gestiegen.

Die Wohnungswirtschaft ist eine weitere Branche, die sich relativ stabil in der coronabedingten Wirtschaftskrise gezeigt hat. Nach Umfragen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin) in 2020 bewegte sich die Zahl der Mietrückstände und Stundungsanträge infolge der Corona-Krise auf einem niedrigen Niveau, wobei der Gewerbebereich deutlich stärker betroffen war als die Wohnungsvermietung. Auch die Mietausfälle in der Wohnungsvermietung blieben im Verlauf der Krise gering. Bei den Investitionen meldeten die Mitgliedsunternehmen nur geringe Rückgänge, aber Verzögerungen bei Modernisierung und Instandhaltung. Größere Einschränkungen für die Wohnungsunternehmen ergaben sich bei der Betreuung der Mieter.

Die bremische Wirtschaft wurde stark von der Corona-Pandemie getroffen. Im ersten Halbjahr 2020 nahm das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um 8,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum ab. Im Bundesdurchschnitt kam es in diesem Zeitraum zu einem Rückgang von 6,6 Prozent.

Die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort im Land Bremen nahm im Jahresdurchschnitt um 1,2 Prozent ab. Der Rückgang war in allen Wirtschaftsbereichen zu verzeichnen, insbesondere im Dienstleistungsbereich mit 0,9 Prozent und im produzierenden Gewerbe mit 2,3 Prozent. Damit ging die Zahl der Erwerbstätigen im Land Bremen erstmals seit 2010 zurück.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft trägt in hohem Maße zur Wirtschaftsleistung Deutschlands bei. Dabei dient die Anzahl der Baugenehmigungen als wichtiger Indikator für die Wohnungswirtschaft. Bundesweit hat die Zahl der genehmigten Wohnungsneubauten um 8,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat (November 2019) zugenommen. Für den Zeitraum Januar bis November 2020 ergibt sich ein Anstieg um 3,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten. Im Land Bremen wurden bis einschließlich Oktober 2020 Baugenehmigungen für 1.326 neue Wohnungseinheiten erteilt.

Nach Angaben der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) hält die starke Nachfrage auf dem bremischen Wohnungsmarkt aufgrund niedriger Zinsen und hohem Anlagedruck an. Die Bauwirtschaft hat mit weiteren Neubauten reagiert. Am häufigsten wurden dabei Geschosswohnungen gebaut. Trotz des weiter anhaltenden Baubooms hat sich der Trend mit steigenden Kauf- und Mietpreisen zunächst fortgesetzt. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie könnten bis 2021 nach Prognose der WFB allerdings zu vorläufig stagnierenden Kaufpreisen und Mieten führen.

2.2 Ertragslage

Die GEWOBA blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurück. Trotz der Corona-Pandemie konnte das Unternehmen seinen Jahresüberschuss mit 29,9 Millionen Euro (Vorjahr 29,5 Millionen Euro) leicht steigern und das geplante Ergebnis von 28,1 Millionen Euro überschreiten.

Zu dem Jahresüberschuss haben die folgenden, aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleiteten Posten beigetragen, die in der Übersicht nach ihrer Entstehung und Verwendung dargestellt werden:

	2020		2019		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Entstehung						
Mieten	194.185	65,2	187.912	64,2	6.273	3,3
Umlagen Betriebs- und Heizkosten einschließlich Bestandsveränderungen	85.713	28,8	86.234	29,5	-521	-0,6
Umsatzerlöse aus der Wohnungsprivatisierung	1.220	0,4	2.660	0,9	-1.440	-54,1
Übrige Umsatzerlöse und Erträge (Verkauf von Grundstücken, Betreuungstätigkeit, Andere Lieferungen und Leistungen, Aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge)	12.774	4,3	11.507	3,9	1.267	11,0
Erträge aus Beteiligungen/Finanzanlagen*	4.106	1,3	4.321	1,5	-215	-5,0
Summe Entstehung	297.998	100,0	292.634	100,0	5.364	1,8
Verwendung						
Betriebs- und Heizkosten	83.457	28,0	83.701	28,6	244	0,3
Instandhaltungsaufwendungen	52.701	17,7	53.141	18,2	440	0,8
Aufwendungen für die Wohnungsprivatisierung	297	0,1	756	0,3	459	60,7
Übrige Aufwendungen für bezogene Lieferungen/Leistungen, sonstige betriebliche Aufwendungen	25.199	8,6	22.899	7,8	-2.300	-10,0
Personalaufwendungen	36.158	12,1	34.821	11,9	-1.337	-3,8
Abschreibungen	47.762	16,0	44.720	15,3	-3.042	-6,8
Zinsaufwendungen	11.432	3,8	13.053	4,4	1.621	12,4
Ertragsteuern, sonstige Steuern	11.069	3,7	10.027	3,4	-1.042	-10,4
Summe Verwendung	268.075	90,0	263.118	89,9	-4.957	-1,9
Jahresüberschuss	29.923	10,0	29.516	10,1	407	1,4

*Zinserträge wegen geringfügiger Beträge unter Beteiligungen/Finanzanlagen ausgewiesen

Die Mieterlöse sind - wie im Vorjahr auch - um 6,3 Millionen Euro gestiegen. Zur Verbesserung des Vermietungsergebnisses haben Neuvermietungen und Mietanpassungen nach § 558 BGB und nach § 559 BGB aufgrund von Modernisierungen beigetragen.

Die rückläufigen Umsatzerlöse aus der Wohnungsprivatisierung resultieren aus den wirtschaftlichen Übergängen von 15 Wohneinheiten, das sind 22 weniger als im Vorjahr. Die korrespondierenden Aufwendungen für die Wohnungsprivatisierung haben entsprechend abgenommen. Das Verkaufsportfolio umfasst zu Beginn des Jahres 2021 noch 35 Wohnungen.

Zu den Beteiligungserträgen haben insbesondere die Ausschüttungen der WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, mit 2,4 Millionen Euro, der AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Bosau, mit 0,7 Millionen Euro und der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante GmbH & Co.KG, Bremen, mit 0,5 Millionen Euro beigetragen.

Auf der Verwendungsseite sind die übrigen Aufwendungen gestiegen. Ursächlich hierfür sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (+ 1,2 Millionen Euro) durch höhere Aufwendungen für Geschäftsräume im Zusammenhang mit den Ausweichquartieren sowie gestiegene IT-Service Leistungen für Projekte. Darüber hinaus haben die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen um 0,7 Millionen Euro zugenommen, insbesondere durch Ingenieurleistungen für Untersuchungen.

Die Personalaufwendungen sind um 1,3 Millionen Euro gestiegen. Die Zunahme betrifft fast ausschließlich die Löhne und Gehälter, während die sozialen Abgaben und die Aufwendungen für Altersversorgung nur leicht gestiegen sind. Ausgewirkt hat sich neben Personalzugängen insbesondere die einmalige Zahlung einer Corona-Prämie an alle Beschäftigten. In 2020 haben keine Tarifsteigerungen stattgefunden.

Die Abschreibungen sind durch höhere planmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten durch fertig gestellte Neubauten und aktivierungsfähige Modernisierungsaufwendungen gestiegen.

Die Zinsaufwendungen sind um 1,2 Millionen Euro zurückgegangen. Dies ist insbesondere durch Zinsentlastungen bei den Bestandsdarlehen aufgrund des im Zeitverlauf abnehmenden Zinsanteils bei Annuitätendarlehen sowie durch Prolongationen zu günstigeren Zinskonditionen verursacht. Für die energetische Modernisierung und den Neubau werden weiterhin zinsgünstige Fördermittel der KfW und des Landes Bremen in Anspruch genommen. Die im Wirtschaftsplan 2020 mit 1,65 Prozent angesetzten Kapitalmarktzinssätze für Prolongationen und Neuaufnahmen wurden im Geschäftsjahr unterschritten. Ein weiterer Rückgang der Zinsaufwendungen um 0,4 Millionen Euro ist auf die Bewertung (Abzinsung) der Pensionsrückstellungen zurückzuführen.

Die Ertragsteuern und sonstige Steuern sind um eine Millionen Euro angestiegen. Ursächlich hierfür sind - neben den in 2019 vollständig verbrauchten Verlustvorträgen zur Körperschaftsteuer - das im Vergleich zum Vorjahr höhere handelsrechtliche Ergebnis vor Steuern, das rückläufige Volumen steuerlicher Abschreibungen auf das Anlagevermögen aus früheren Teilwertaufstockungen sowie geringere steuermindernde Übertragungen der Rücklage nach § 6b EStG.

Die wesentliche Kennzahl für die Ertragslage ist das EBITDA:

	2020 T€	2019 T€
Jahresüberschuss	29.923	29.516
Zinsergebnis	11.148	12.750
Ertragsteuern	10.982	9.930
EBIT	52.053	52.196
Abschreibungen	47.762	44.721
EBITDA	99.815	96.917

Im Wirtschaftsplan für 2020 hat die GEWOBA ein EBITDA von 99,1 Millionen Euro ermittelt. Die geplante Kennzahl wurde damit überschritten.

Der Jahresüberschuss wird wie folgt verwendet:

	2020 T€	2019 T€
Jahresüberschuss	29.923	29.516
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	14.173	13.766
Bilanzgewinn	15.750	15.750

Für die Verwendung des Bilanzgewinns legt der Vorstand dem Aufsichtsrat folgenden Vorschlag zur Empfehlung in der Hauptversammlung vor:

	2020 T€	2019 T€
Ausschüttung an die Aktionäre	15.750	15.750
Bilanzgewinn	15.750	15.750

2.3 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme ist um 62,0 Millionen Euro gestiegen und beträgt 1.449,0 Millionen Euro.

Auf der Aktivseite der Bilanz hat sich das Anlagevermögen um 69,0 Millionen Euro erhöht. Zugängen aus der Modernisierung in Höhe von 53,5 Millionen Euro und aus der Anschaffung und Herstellung neuer Vermögensgegenstände in Höhe von 68,8 Millionen Euro stehen Abschreibungen in Höhe von 47,8 Millionen Euro sowie Buchwertabgänge in Höhe von 5,5 Millionen Euro gegenüber.

Die unfertigen Leistungen sind um 5,0 Millionen Euro angestiegen.

Die flüssigen Mittel haben um 11,5 Millionen Euro und die übrigen Aktiva um 0,5 Millionen Euro abgenommen.

Auf der Passivseite der Bilanz haben sich die Eigenmittel um 14,2 Millionen Euro, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 34,5 Mil-

lionen Euro, die Rückstellungen um 10,7 Millionen Euro und die übrigen Passiva um 2,6 Millionen Euro erhöht.

Aus der Bewegungsbilanz sind Art und Umfang der Veränderungen der Vermögens- und Kapitalpositionen zum Bilanzstichtag ersichtlich.

Bewegungsbilanz

Mittelherkunft	Mio. €	Mittelverwendung	Mio. €
Vermögensabnahme		Vermögenszunahme	
Abnahme der flüssigen Mittel	11,5	Zunahme der unfertigen Leistungen	5,0
Abnahme der übrigen Aktiva	0,5	Zunahme des Anlagevermögens	69,0
Erhöhung von Passivposten			Verminderung von Passivposten
Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	34,5	./.	
Zunahme der übrigen Passiva	2,6		
Zunahme der Rückstellungen	10,7		
Zunahme der Eigenmittel	14,2		

Die Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage zeigen die folgende Entwicklung:

	2020	2019
Eigenkapitalquote in %*	32,2	32,6
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins in %	1,2	1,5
Freie Kreditlinien in T€	59.730	28.000

* Die Eigenkapitalquote wurde unter Berücksichtigung der Thesaurierung des Jahresüberschusses und der Ausschüttung an die Aktionäre in Höhe von 15.750 T€ (Vorjahr 15.750 T€) ermittelt.

Der durchschnittliche Fremdkapitalzins des Geschäftsjahres ist von 1,5 Prozent auf 1,2 Prozent gesunken. Dieser Rückgang ist insbesondere durch Zinsentlastungen bei den Bestandsdarlehen aufgrund des im Zeitverlauf abnehmenden Zinsanteils bei Annuitätendarlehen sowie durch Prolongationen zu günstigeren Zinssätzen verursacht. Der durchschnittliche Fremdkapitalzins wird aus dem Verhältnis der Zinsaufwendungen zu dem durchschnittlichen Kreditbestand eines Jahres gebildet.

Die GEWOBA hat in 2020 mit der Europäischen Investitionsbank (EIB), Luxembourg, einen Rahmenkreditvertrag über 170 Millionen Euro geschlossen, der in mehreren Tranchen abrufbar ist und ohne Stellung von grundpfandrechtlichen Sicherheiten gewährt wird. Die Europäische Investitionsbank hat als wesentlichen Förderschwerpunkt den Wohnungsbau. Für die GEWOBA besteht die Mittelverwendungsmöglichkeit für Neubau und Modernisierung. Unter anderem zur Inanspruchnahme zinsbe-

zogener Vorteile bei der EIB sowie zur Vermeidung von Kreditnebenabreden und weiteren Vertragsmodalitäten hat die GEWOBA in 2020 die Ratingagentur Standard & Poor's mit der Durchführung eines externen Ratings für die GEWOBA beauftragt. Die Rating-Agentur hat der GEWOBA das Long-Term-Rating A, unterlegt mit dem Ausblick stabil, zugewiesen.

Das Finanzmanagement der GEWOBA dient insbesondere zur Sicherstellung der adäquaten Finanzierung der Mietobjekte. Auf der Grundlage detaillierter Liquiditätspläne ist das Unternehmen in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nachzukommen. Basis dieser Einschätzung ist neben den folgenden Darstellungen des Cashflows und der Entwicklung des durchschnittlichen Fremdkapitalzinses die Darstellung der Fälligkeitsstruktur im Verbindlichkeitspiegel im Anhang.

Über die Liquiditätssituation und die finanzielle Entwicklung gegenüber dem Vorjahr gibt die dargestellte Kapitalflussrechnung Aufschluss:

	2020	2019
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
1. Periodenergebnis	29.923	29.516
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	47.762	44.721
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen außer Abzinsungseffekten	-2.797	-1.619
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-165	-2.136
5. -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.611	-22.538
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.672	19.265
7. -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-916	-1.903
8. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	11.409	13.030
9. - Sonstige Beteiligungserträge	-4.083	-4.298
10. +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	10.982	9.930
11. -/+ Ertragsteuerzahlungen	-12.491	-7.794
12. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 11)	77.685	76.174
13. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-179	-127
14. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	6.534	2.633
15. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-109.154	-104.236
16. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-5.270
17. + Erhaltene Zinsen	23	23
18. + Erhaltene Dividenden	4.083	4.298
19. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 13 bis 18)	-98.693	-102.679
20. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	130.962	138.232
21. - Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten davon außerplanmäßig: 51.601 T€ (Vorjahr: 26.569 T€)	-96.445	-67.272
22. - Gezahlte Zinsen	-9.287	-10.448
23. - Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-15.750	-22.150
24. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 20 bis 23)	9.480	38.362
25. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 12, 19, 24)	-11.528	11.857
26. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	23.301	11.444
27. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 25 bis 26)	11.773	23.301

Insgesamt hat sich die wirtschaftliche Lage der GEWOBA in 2020 stabil entwickelt. Bei dem wesentlichen Leistungsindikator EBITDA wurde der Planwert überschritten. Dies hat zu dem insgesamt über dem Plan liegenden Jahresüberschuss beigetragen. Der stabile Geschäftsverlauf, insbesondere im Kerngeschäft Bestandsbewirtschaftung, hat sich bis zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung fortgesetzt.

2.4 Portfolio der GEWOBA

2.4.1 Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten

Zum 31. Dezember 2020 bewirtschaftete die GEWOBA insgesamt 42.325 eigene Mietwohnungen und 406 Gewerbeeinheiten. Der Bestand der eigenen Mietwohnungen nahm im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 309 Einheiten zu. Dies ist auch auf die Zugänge aus dem Ankauf in Bremen-Lüssum (224 Wohnungen, Bewirtschaftungsbeginn: 1. Januar 2020), Zugänge aus dem Neubau (98 Wohnungen) und Abgänge aus der Wohnungsprivatisierung (15 Wohnungen) zurückzuführen. Geografisch verteilen sich die eigenen Mietwohnungen zu 76,9 Prozent auf die Stadt Bremen, zu 20,0 Prozent auf Bremerhaven und zu 3,1 Prozent auf Oldenburg.

Auf allen Teilmärkten konnten 2020 - unter Berücksichtigung ökologischer und sozialer Aspekte - Mieterhöhungspotentiale genutzt werden, die aus Mietanpassungen bei Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB, bei Neuvermietung und Mieterhöhungen nach § 558 BGB resultierten. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im GEWOBA-Bestand ist von 6,08 Euro pro Quadratmeter auf 6,22 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

Die **Entwicklung der Nettokaltmieten** (Durchschnittswerte des GEWOBA-Wohnungsbestands je Quadratmeter und Monat am 31. Dezember) stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Nettokalmtieten	2020	2019
	€	€
Bremen	6,51	6,38
Bremerhaven	4,90	4,80
Oldenburg	6,97	6,73
Gesamt	6,22	6,08

Die GEWOBA ist im Wirtschaftsplan 2020 von einer Nettokaltmiete von 6,24 Euro pro Quadratmeter ausgegangen. Diese wurde geringfügig unterschritten.

Die **durchschnittliche Leerstandsquote** zum 31. Dezember 2020 lag bei 1,08 Prozent und damit 0,16 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert. Der Wirtschaftsplan 2020 sah eine Leerstandsquote von 1,13 Prozent vor. Der geplante Wert wurde damit unterschritten.

	2020 %	2019 %
Leerstandsquote		
Bremen	0,83	0,71
Bremerhaven	2,13	1,79
Oldenburg	0,48	0,56
Gesamt	1,08	0,92

Darüber hinaus zeigt sich bei den weiteren wesentlichen Leistungsindikatoren im Vergleich zum Vorjahr folgende Entwicklung:

	2020 %	2019 %
Mietrückstandsquote	0,85	0,82
Fluktuationsquote	8,77	9,14

In 2020 hat die GEWOBA insgesamt 103,2 Millionen Euro (Plan: 113,8 Millionen Euro) in **Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung** investiert. Schwerpunkte bildeten weiterhin die Badmodernisierung sowie die energetische Modernisierung der Gebäude. Insgesamt realisierte die GEWOBA 1.140 Badmodernisierungen (Plan: 1.211 Badmodernisierungen) und 522 Wärmedämmungen (Plan: 503 Wärmedämmungen). Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie wurden rund 90 Bäder Anfang 2021 fertiggestellt.

	2020 Mio. €	2019 Mio. €
Bestandsinvestitionen in Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung	103,2	102,6

Das Investitionsvolumen für die **Neubautätigkeit** belief sich 2020 auf 53,9 Millionen Euro. Darin enthalten ist auch der Ankauf von zwei Grundstücken (Ellener Hof, Hafenkante Baufeld 11). Im Wirtschaftsplan 2020 wurde für den Neubau ein Investitionsvolumen in Höhe von 50,1 Millionen Euro berücksichtigt. Die höheren Investitionen gegenüber dem Plan sind durch den Baubeginn des Projekts „Bremen - Neustadt - Weserhöfe“ im Oktober 2020 sowie durch den Baufortschritt im Projekt „Schuppen III“ verursacht.

In 2020 befanden sich 426 Wohnungen (davon 367 öffentlich gefördert) und 24 Gewerbeeinheiten im Bau. Der Wirtschaftsplan 2020 sah insgesamt 666 Wohn- und Gewerbeeinheiten vor. Zum 31. Dezember 2020 wurden 98 Wohnungen (davon 83 öffentlich gefördert) sowie 8 Gewerbeeinheiten fertiggestellt. In der GEWOBA Wohnen wurden zusätzliche 154 Wohnungen (davon 67 öffentlich gefördert) und 8 Gewerbeeinheiten fertiggestellt. Mit ihren Neubauprogrammen hat die GEWOBA seit 2012 bis Ende 2020 insgesamt 1.192 Wohnungen fertiggestellt, davon sind 762 Wohnungen öffentlich gefördert.

Die GEWOBA hat darüber hinaus die zum 31. Dezember 2019 angekauften 224 Wohnungen in Bremen-Lüssum zum 1. Januar 2020 in die Bewirtschaftung übernommen.

2.4.2 Immobilienvertrieb

Im Berichtsjahr hat die GEWOBA 15 Wohnungen (Vorjahr: 37 Wohneinheiten) an Selbstnutzer und in kleinen Paketen an Investoren veräußert. Die Anzahl der Verkäufe (wirtschaftliche Übergänge) entspricht dem Plan. Insgesamt tragen die Privatisierungen mit 0,9 Millionen Euro zum Jahresüberschuss bei.

2.4.3 Eigentumsverwaltung

Die GEWOBA verwaltete zum 31. Dezember 2020 nach dem Wohnungseigentumsgegesetz 14.410 Wohnungen, 189 Gewerbeeinheiten sowie 2.674 Garagen und Einstellplätze. Insgesamt betreut die GEWOBA 350 Eigentümergemeinschaften.

2.5 Personal

Die Personalkennzahlen der GEWOBA haben sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

	31.12.2020	31.12.2019
Anzahl Beschäftigte nach Köpfen	517	505
Anzahl Beschäftigte, umgerechnet auf Vollzeitarbeitsplätze	483,7	473,5
Anzahl Teilzeitbeschäftigte nach Köpfen	110	101
Schwerbehindertenquote	6,7%	7,0%
Anzahl Auszubildende nach Köpfen	19	19
Ausbildungsquote*	5,1%	5,2%
Anteil weiblicher Beschäftigter nach Köpfen	42,2%	42,2%
Anteil weiblicher Beschäftigter umgerechnet auf Vollzeitarbeitsplätze	39,3%	39,1%

* bezogen auf die Zahl der Beschäftigten ohne örtliche Verwaltung

3 Vergütungsbericht 2020

3.1 Vergütung des Vorstands

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Vorstands setzt sich aus fixen und variablen Komponenten zusammen. Über eventuelle Anpassungen und über das Verhältnis der Bestandteile der Vergütung zueinander entscheiden die Mitglieder des Aufsichtsrats. Die feste Vergütung wird in zwölf gleichen Teilen gezahlt. Die Höhe der variablen Vergütung ist begrenzt auf 100 Prozent der Tantieme. Für die Nachhaltigkeitskomponente wurde ein Anteil von zehn Prozent der zugesagten Tantieme pro Jahr festgelegt. Bestandteile der Vereinbarung über die variable Vergütung sind die Ergebnissicherung, Substanzerhaltung, die Erstellung eines betrieblichen Mobilitätskonzeptes und im Rahmen der Neubautätigkeit die Erstellung von Neubauwohnungen mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage von drei Jahren. Als Steuerungsinstrument für den wirtschaftlichen Erfolg wurde das EBITDA gewählt. Für den Fall der nicht vollständigen Zielerreichung wurden Teilerreichungsgrade vereinbart, für die anteilige Tantiemen gewährt werden, sofern ein Mindestwert erreicht wurde.

Voraussetzung für die Auszahlung der Tantieme an die Mitglieder des Vorstands sind die Bestätigung der Zielerreichung durch den Personalausschuss und der

Beschluss zur Auszahlung im Aufsichtsrat in der Sitzung, die über den Jahresabschluss 2020 beschließt.

Beide Vorstandsmitglieder erhalten einen Zuschuss zu ihrer Altersversorgung in Höhe von neun Prozent der festen Jahresvergütung.

Den Vorstandsmitgliedern wird jeweils ein Dienstwagen bereitgestellt, der ihnen auch zur privaten Nutzung zur Verfügung steht. Der Nutzungswert wird entsprechend den steuerlichen Vorschriften zu Lasten der Vorstände an die Finanzverwaltung entrichtet. Für die Anschaffung der Fahrzeuge ist ein Höchstbetrag vorgegeben.

Bei Abschluss von Vorstandsverträgen hat der Aufsichtsrat bisher lediglich einen Abfindungs-Cap für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund festgelegt. Bei Abschluss neuer Verträge wird angestrebt, den aktuellen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex zu folgen.

Vergütung des Vorstands 2020 in Euro:

Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender, Vorstand seit 01.09.2011

in Euro	Gewährte Zuwendungen				Zufluss	
	2019	2020	2020 (Min*¹)	2020 (Max*¹)	2019	2020
Festvergütung	224.894,49	225.244,29	225.244,29	225.244,29	224.894,49	225.244,29
Nebenleistungen	12.904,12	12.029,12	12.029,12	12.029,12	12.904,12	12.029,12
Summe	237.798,61	237.273,41	237.273,41	237.273,41	237.798,61	237.273,41
Einjährige variable Vergütung	63.000,00	63.000,00	0,00	63.000,00	63.000,00	63.000,00
Mehrjährige variable Vergütung*²	7.000,00	14.000,00	0,00	14.000,00	21.000,00	0,00
Deferral*³ Nachhaltigkeitskomponente (2019-2021)	7.000,00	14.000,00	0,00	14.000,00	21.000,00	0,00
Sonstiges*⁴	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe*⁵	307.798,61	314.273,41	237.273,41	314.273,41	321.798,61	300.273,41
Versorgungsaufwand	19.125,00	19.125,00	19.125,00	19.125,00	19.125,00	19.125,00
Gesamtvergütung*⁶	326.923,61	333.398,41	256.398,41	333.398,41	340.923,61	319.398,41

*¹ Erreichbarer Minimal- bzw. Maximalwert des jeweiligen im Berichtsjahr gewährten Vergütungsbestandteils.

*² Summe der mehrjährigen variablen Vergütungen.

*³ Aufgeschobene Anteile aus einjähriger variabler Vergütung.

*⁴ Sonstiges, z. B. Vergütungsrückforderungen.

*⁵ Summe der fixen und variablen Vergütungsbestandteile sowie Sonstiges.

*⁶ Summe der fixen und variablen Vergütungsbestandteile, Sonstiges sowie Versorgungsaufwand.

Manfred Sydow, Vorstand, Vorstand seit 01.03.2003

in Euro	Gewährte Zuwendungen				Zufluss	
	2019	2020	2020 (Min*¹)	2020 (Max*¹)	2019	2020
Festvergütung	197.199,12	197.375,64	197.375,64	197.375,64	197.199,12	197.375,64
Nebenleistungen	7.537,22	7.780,84	7.780,84	7.780,84	7.537,22	7.780,84
Summe	204.736,34	205.156,48	205.156,48	205.156,48	204.736,34	205.156,48
Einjährige variable Vergütung	63.640,80	63.640,80	0,00	63.640,80	63.640,80	63.640,80
Mehrjährige variable Vergütung*²	7.071,20	14.142,40	0,00	14.142,40	21.213,60	0,00
Deferral*³ Nachhaltigkeitskomponente (2019-2021)	7.071,20	14.142,40	0,00	14.142,40	21.213,60	0,00
Sonstiges*⁴	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe*⁵	275.448,34	282.939,68	205.156,48	282.939,68	289.590,74	268.797,28
Versorgungsaufwand	17.350,92	17.387,92	17.387,92	17.387,92	17.350,92	17.387,92
Gesamtvergütung*⁶	292.799,26	300.327,60	222.544,40	300.327,60	306.941,66	286.185,20

*¹ Erreichbarer Minimal- bzw. Maximalwert des jeweiligen im Berichtsjahr gewährten Vergütungsbestandteils.

*² Summe der mehrjährigen variablen Vergütungen.

*³ Aufgeschobene Anteile aus einjähriger variabler Vergütung.

*⁴ Sonstiges, z. B. Vergütungsrückforderungen.

*⁵ Summe der fixen und variablen Vergütungsbestandteile sowie Sonstiges.

*⁶ Summe der fixen und variablen Vergütungsbestandteile, Sonstiges sowie Versorgungsaufwand.

3.2 Vergütung des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ein Jahresfixum in Höhe von 2.500 Euro. Zusätzlich zum Jahresfixum wird ein Sitzungsgeld von insgesamt 1.800 Euro pro Jahr (vier Sitzungen mit jeweils 450 Euro) gezahlt. Für weitere außerordentliche Sitzungen beträgt das Sitzungsgeld ebenfalls 450 Euro.

Für den Aufsichtsratsvorsitzenden/die Aufsichtsratsvorsitzende beträgt das Jahresfixum 5.000 Euro und für die stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende 3.750 Euro. Zusätzlich zu diesem Jahresfixum wird das Sitzungsgeld in Höhe von insgesamt 1.800 Euro pro Jahr gezahlt.

Die Mitglieder der Ausschüsse erhalten für die Teilnahme an einer Ausschusssitzung ein weiteres Sitzungsgeld in Höhe von jeweils 450 Euro. Darüber hinausgehende Aufwendungen werden den Aufsichtsratsmitgliedern in nachgewiesener Höhe erstattet. Bezogen auf die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats ergibt sich für das Jahr 2020 folgende Vergütung (in Euro netto):

	Jahresfixum und Sitzungsgeld	Ausschuss- vergütung	Gesamt- vergütung
Bürgermeisterin, Senatorin Dr. Maike Schaefer (Vorsitzende)	6.800,00	1.350,00	8.150,00
Ulrike Hoßfeld (stellvertretende Vorsitzende)	5.550,00	0,00	5.550,00
Dr. Ralph Baumheier	4.300,00	0,00	4.300,00
Joachim Döpp (bis 24.06.2020)	1.700,00	0,00	1.700,00
Annette Düring	4.300,00	0,00	4.300,00
Thomas Fürst (ab 24.06.2020)	2.808,33	0,00	2.808,33
Tobias Junge	4.300,00	1.350,00	5.650,00
Andreas Lanisnik (ab 24.06.2020)	2.808,33	0,00	2.808,33
Dr. Tim Nesemann	4.300,00	1.350,00	5.650,00
Ralf Paegelow (bis 24.06.2020)	1.700,00	0,00	1.700,00
Thomas Röwekamp	4.300,00	0,00	4.300,00
Klaus-Rainer Rupp (bis 24.06.2020)	1.700,00	0,00	1.700,00
Ralph Saxe	4.300,00	0,00	4.300,00
Ralf Schumann (ab 24.06.2020)	2.808,33	0,00	2.808,33
Carsten Speckmann	4.300,00	0,00	4.300,00
Anja Stahmann	4.300,00	0,00	4.300,00
Wolfgang Taden	4.300,00	0,00	4.300,00
Falk Wagner	4.300,00	0,00	4.300,00
	68.874,99	4.050,00	72.924,99

Gemäß § 5a des Senatsgesetzes und § 6 und § 6a der Bremischen Nebentätigkeitsverordnung besteht für den davon betroffenen Personenkreis eine Abführungspflicht für Vergütungen aus der Aufsichtsratstätigkeit.

4 Chancen- und Risikobericht

Die Unternehmensstrategie der GEWOBA ist auf eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts im Sinne eines Drei-Säulen-Modells ausgerichtet. Im Rahmen dieses Modells wird eine nachhaltige Unternehmensentwicklung durch die ausgewogene Umsetzung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Zielen erreicht. Die nachhaltige Unternehmensstrategie setzt sich aus verschiedenen Teilstrategien zusammen, die regelmäßig unter Abwägung der Chancen und Risiken evaluiert werden. Konkrete Maßnahmen werden jährlich abgestimmt und instrumentell durch eine unternehmensspezifisch entwickelte und jährlich fortgeschriebene Balanced Scorecard und Risiko Scorecard gesteuert. Zur langfristigen Werterhaltung und -steigerung des Wohnungsbestands verwendet die GEWOBA ein integriertes Portfoliomanagementsystem, mit dessen Hilfe Investitionsentscheidungen getroffen werden.

4.1 Chancenbericht

Chancen werden als künftige Trends und Ereignisse definiert, die sich positiv über die mittelfristige Wirtschaftsplanung hinaus einstellen können.

Chancen werden beispielsweise in der Optimierung sowie Digitalisierung von Prozessen und durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung gesehen. Die Digitalisierung wird als Wegbereiter zur Erreichung der Unternehmensziele genutzt. Die GEWOBA setzt kontinuierlich Digitalisierungsprojekte rund um Automatisierungen, Prozessoptimierungen und Kundenkommunikation um und bereitet weitere vor.

Eine positive wirtschaftliche Entwicklung hat Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Chancen könnten sich durch eine deutlich bessere regionale Konjunkturentwicklung gegenüber den bisherigen Prognosen ergeben. Des Weiteren sieht die GEWOBA Chancen durch Investitionen in den eigenen Bestand, insbesondere durch Neubauinvestitionen sowie Modernisierungen (CO₂-Reduzierung, Energieeinsparung, Wohnungsausstattung). Dabei spielt auch die Erstellung von gefördertem Wohnraum zur Unterstützung des sozialen Mehrwertes (integrierte Quartiersentwicklung) eine wichtige Rolle. Diese Chancen sind, soweit in ihren Auswirkungen quantifizierbar, in der mittel- und langfristigen Planung berücksichtigt.

Im Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung werden Chancen vorwiegend in der Kundenzufriedenheit und Kundenbindung gesehen. Die GEWOBA investiert nachhaltig in den Bestand durch Neubau, Modernisierung und Ankauf. Weiterhin wird ein Mehrwert für die Mieter durch zeitgemäßen Kundenservice und weitere kundennahe Dienstleistungen sowie durch die Leistungen des Sozialmanagements geschaffen. Dies trägt zur Kundenzufriedenheit und somit auch zur Kundenbindung bei. Neben dem Kerngeschäft, der Bestandsbewirtschaftung, hat die GEWOBA ihre Wertschöpfungskette über ihre Beteiligungen erweitert. Hier ist insbesondere die GEG zu nennen.

Um das erforderliche Know-how im Unternehmen nicht nur zu erhalten, sondern weiter auszubauen und um die Arbeitgeberattraktivität in der internen und externen Wahrnehmung zu stärken, hat die GEWOBA ein ganzheitliches Personalentwicklungskonzept erstellt. Hierin finden sich sämtliche Qualifizierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Interner Know-how-Aufbau kann (Nachfolge-)Besetzungen vereinfachen, dem demografischen Wandel frühzeitig entgegenwirken und im Rahmen von internen Schulungsformaten Weiterbildungskosten senken.

Abhängig von den Entwicklungen am Kapitalmarkt könnte ein sinkendes Zinsniveau weitere Chancen bieten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Realisierung der Chancen über die bereits in der mittelfristigen Wirtschaftsplanung hinaus hinterlegte Chancenumsetzung als eher gering einzuschätzen ist.

4.2 Risikobericht

Um den Unternehmenserfolg langfristig sicherzustellen, verfolgt die GEWOBA das Ziel, mögliche Risiken frühzeitig zu erkennen und entsprechende Maßnahmen zur Gegensteuerung zeitnah einleiten zu können. Instrumentell wird dies durch die unternehmensspezifisch entwickelte und jährlich fortgeschriebene Risiko Scorecard sowie durch die interne Revision und das Controlling unterstützt. Der Risikokatalog, der sich an dem Balanced-Scorecard-Konzept der GEWOBA orientiert, gliedert sich in die vier Kategorien von Risiken auf der Potential-, Prozess-, Markt- und Wertebene. Anhand dieses Katalogs werden die aktuellen Einzelrisiken erkannt und umfassend unter anderem im Rahmen eines jährlichen Risikoworkshops analysiert. Die Risikobewertung erfolgt für jedes Einzelrisiko hinsichtlich des Risikoausmaßes und der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie dessen geschätzter Entwicklung für weitere zwei Jahre.

4.2.1 Risiken auf der Marktebene

Auf der Marktebene sieht die GEWOBA erhöhte Anforderungen für die Gesellschaft durch eine weitere Verschärfung verschiedener gesetzlicher Vorschriften (beispielsweise für verbaute Schadstoffe). Die GEWOBA hat erforderliche sowie präventive Maßnahmen im Zusammenhang mit diesen Themen veranlasst beziehungsweise bereits umgesetzt. Dennoch können unvorhergesehene Risiken eintreten, die zu einem höheren Risikoausmaß führen könnten.

In Anbetracht der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt an den drei Standorten ist auch für die Folgejahre weiterhin mit einem niedrigen Leerstandsrisiko zu rechnen. Beim Mietausfallrisiko und bei der Mietrückstandsquote geht die GEWOBA – trotz der negativen wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona Krise von einem unwesentlichen Schadensausmaß und von einem als eher gering einzustufenden Risiko aus (zu weiteren Ausführungen siehe unter Punkt 4.3).

4.2.2 Risiken auf der Prozess- und Potentialebene

Auf der Prozessebene wurde das Haftungsrisiko identifiziert, das durch eine mögliche fehlende oder nicht ausreichende Absicherung von Risiken durch ein Organisationsverschulden bei der GEWOBA und deren Beteiligungsgesellschaften verursacht sein könnte. Die GEWOBA hat entsprechende Prozesse, Geschäfts- und Betriebsvereinbarungen zur Abwehr dieses Risikos installiert. Es verbleiben dennoch Restrisiken, die zu einem höheren Risikoausmaß führen könnten. Als ein weiteres wesentliches Risiko auf dieser Ebene wird das Risiko der Gewährleistung einer störungsfreien IT-Infrastruktur durch den Ausfall relevanter IT-Systeme, mögliche Datenverluste und die Gefährdung der Internetsicherheit gesehen. Die GEWOBA hat im Rahmen einer IT-Strategie zahlreiche Sicherungsmaßnahmen getroffen sowie Sicherungssysteme entwickelt und eingeführt.

Auf der Potentialebene werden insbesondere Bewertungsrisiken aus Immobilien, Risiken aus Beteiligungen und Personalausstattung (beispielsweise durch Fachkräftemangel, verstärkte Renteneintritte) gesehen. Die GEWOBA hat risikominimierende Maßnahmen entwickelt beziehungsweise bereits eingeführt (unter anderem Ertragswertberechnungen, laufende Berichterstattung über den Status der Beteiligungen, Personalstrategie und Personalentwicklungskonzept) und stuft diese Risiken als nicht wesentlich ein.

4.2.3 Risiken auf der Wertebene

Die identifizierten Risiken auf der Wertebene betreffen das Zinsrisiko und das Liquiditätsrisiko. Beiden wird eine geringe Eintrittswahrscheinlichkeit und ein unwesentliches Schadensausmaß zugeschrieben: Für das Zinsrisiko gilt das aufgrund des relativ niedrigen Zinsniveaus und des aktiv betriebenen Finanzmanagements. Das Liquiditätsrisiko mindern ausgeweitete Kreditlinien, die Nutzung von kapitalmarktnahen Refinanzierungsinstrumenten sowie ausreichende Beleihungsreserven.

4.3 Auswirkungen der Corona-Pandemie

Die Corona-Pandemie hat die GEWOBA und deren Beteiligungen in 2020 vor außergewöhnliche Herausforderungen gestellt.

Seit dem 31. Januar 2020 wird die Ausbreitung des Corona-Virus Covid-19 seitens der GEWOBA sorgsam beobachtet. Im Februar hat der Vorstand die Gründung eines Präventions-Arbeitskreises beschlossen, der die Entwicklung verfolgt, Aufklärungsarbeit im Unternehmen leistet, Empfehlungen ausarbeitet und Maßnahmen entwickelt. Zudem hat die GEWOBA einen Pandemieplan mit einem umfassenden Maßnahmenkatalog erarbeitet, unter anderem allgemeine Regelungen zur Hygiene und zur Vorgehensweise bei Verdacht auf Erkrankung, Richtlinien für Kundentermine und Arbeitsbesprechungen, Besucherverkehr, Mieterbetreuung und Mieterwechsel, Verfahrensweise bei coronabedingten Mietrückständen und Lieferanten. Die Maßnahmen werden regelmäßig geprüft, angepasst und aktualisiert. Ziele sind die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs, der Schutz der Belegschaft, der Schutz der Kunden und die reibungslose Zusammenarbeit mit den Behörden sowie die eigenverantwortliche Wahrung berechtigter Interessen Dritter. Mehraufwendungen waren insbesondere für Corona-Schutzmaßnahmen und die Bereitstellung von Home-Office Arbeitsplätzen notwendig.

Im Mietenbereich ergaben sich mit Beginn der Corona-Pandemie für einige Monate steigende Mietrückstände im Wohnungs- und Gewerbebestand, die sich zwischenzeitlich verstetigt haben und mithin wieder rückläufig sind. Generell ist der Bereich Gewerbe für die GEWOBA unkritisch, da einerseits im Verhältnis zum Gesamtverwaltungsbestand wenige Gewerbeeinheiten vermietet werden (unter ein Prozent Gewerbeanteil beziehungsweise drei Prozent Umsatzanteil), andererseits die Einheiten zumeist kleine Flächen aufweisen und/oder aufgrund der Geschäftstätigkeit der Mieter (zum Beispiel soziale Träger oder Lebensmitteleinzelhandel) nicht deutlich geschäftskritisch von der Corona-Pandemie betroffen sind.

Modernisierungsvorhaben und Neubauten wurden gering beeinflusst und werden weiter mit leichter Zeitversetzung durchgeführt. Die Auflagen der Corona-Verordnungen haben zu Veränderungen der Vermietungsprozesse (Besichtigungstermine, Wohnungsabnahmen, Wohnungsübergaben) und in Teilen zu einer Verzö-

gerung der Neuvermietung geführt. Die GEWOBA hat sich in den Prozessen darauf eingestellt und entsprechende Anpassungen vorgenommen. Mietanpassungen nach § 558 BGB und nach § 559 BGB aufgrund von fertiggestellten Modernisierungen konnten in 2020 weitestgehend planmäßig umgesetzt werden.

Insgesamt liegen für 2020 keine wesentlichen coronabedingten Planabweichungen vor. Unter dem Vorbehalt der dynamischen Entwicklung der Corona-Pandemie ist eine Anpassung der Geschäftsstrategie nicht notwendig. Für die Wirtschaftsplanung 2021 und Folgejahre wurden keine wesentlichen coronabedingten Anpassungen vorgenommen.

4.4 Gesamtbeurteilung von Chancen und Risiken

Die angeführten Chancen werden im Rahmen der Geschäftstätigkeit weiterverfolgt. Insgesamt können sich die Chancen auf die Ertragslage und den Cashflow positiv auswirken und dazu führen, dass die mittelfristige Planung entsprechend übertroffen wird. Die Chancen werden dabei einzeln und auch in ihrer Gesamtheit hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung als gering eingestuft. Die Chancen sollen zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit genutzt werden.

Die vorstehend beschriebenen Risiken weisen in Anbetracht ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihres möglichen Schadensausmaßes weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit einen bestandsgefährdenden Charakter auf.

Darüber hinaus wird in der Wohnungswirtschaft die politische Diskussion über die Umlagefähigkeit der Grundsteuer sowie der CO₂-Besteuerung verfolgt.

Insgesamt ist die GEWOBA bestrebt, die Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis bei der Umsetzung der strategischen Unternehmensziele zu berücksichtigen.

5 Prognosebericht

Die GEWOBA geht für 2021 von moderaten Mietsteigerungen aus. Im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum wird es einen weiter anhaltenden Nachfragedruck auf den Mietwohnungsmarkt geben. Um das Angebot an gefördertem Wohnraum qualitativ und quantitativ zu verbessern, setzt das Unternehmen weiter auf seinen Neubau. Bezuglich der Nachfragesituation wird sich die GEWOBA auch zukünftig der Wohnungsvermittlung für besondere Zielgruppen, wie zum Beispiel Flüchtlinge, Studenten und Alleinerziehende, stellen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Stabilisierung der Mietnebenkosten ergriffen.

Die GEWOBA plant für 2021 ein Jahresergebnis von 27,0 Millionen Euro und ein EBITDA in Höhe von 99,3 Millionen Euro. Diese Ergebnisgrößen wurden auf der Grundlage folgender Parameter beziehungsweise Kennzahlen geplant:

Zur Erweiterung und Optimierung des Bestands wird der Neubau von Wohnungen weiterhin von Bedeutung sein. Die GEWOBA plant für 2021 mit 964 in Bau befindlichen Wohn- und Gewerbeeinheiten und einem Investitionsvolumen von rund 79 Millionen Euro.

Investitionen in den Wohnungsbestand bleiben ebenfalls von wesentlicher Bedeutung. Zur Sicherung der Vermarktungsfähigkeit ist für 2021 ein Investitionsvolumen von rund 98 Millionen Euro geplant. Den Schwerpunkt bilden weiterhin die Badmodernisierung und die energetische Modernisierung.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind insgesamt mit 6,36 Euro pro Quadratmeter geplant.

Für 2021 wird mit einer Leerstandsquote von 1,10 Prozent gerechnet.

Das Verkaufsportfolio der GEWOBA umfasst zu Beginn des Jahres 2021 noch 35 Wohnungen. Bedingt durch das abnehmende Verkaufsportfolio plant die GEWOBA für 2021 wirtschaftliche Übergänge von nur noch 15 Wohneinheiten.

Auf der Finanzierungsseite hat die GEWOBA einen Kapitalmarktzins von 1,55 Prozent zugrunde gelegt. Dieser Zins gilt für Prolongationen und Neuaufnahmen von Krediten (zum Beispiel für Ankäufe und Neubau). Für die Modernisierungsmaßnahmen und den Neubau wird die GEWOBA auch weiterhin zum Teil zinsgünstige Mittel aus verschiedenen Förderprogrammen der KfW und des Landes Bremen nutzen.

Die Beteiligungen tragen mit einem Ergebnis von 2,5 Millionen Euro zum geplanten Jahresüberschuss 2021 bei.

Die GEWOBA hat für 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 27,0 Millionen Euro geplant. Das Plan-Ergebnis 2021 liegt damit unter dem des Planjahres 2020. Insbesondere der geplante Rückgang des Ergebnisses im Geschäftsfeld Wohnimmobilien ist dafür ursächlich. Aus der Corona-Pandemie wurden keine wesentlichen Effekte für die Planjahre berücksichtigt.

6 Schlusserklärung gemäß § 312 Aktiengesetz

Die GEWOBA hat für das Geschäftsjahr 2020 einen Bericht über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Hierin hat die GEWOBA erklärt, dass sie bei allen Rechtsgeschäften eine angemessene Gegenleistung vereinbart und erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen haben nicht vorgelegen. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Abhängigkeitsberichts bekannt waren.

Bremen, 26. Februar 2021

Der Vorstand

Peter Stubbe

Manfred Sydow

JAHRES- ABSCHLUSS

G E W O B A

Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE	31.12.2020	31.12.2019
A. ANLAGEVERMÖGEN		
	€	T€
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
Entgeltlich erworbene Software.....	236.307,00	194
II. SACHANLAGEN		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	1.225.019.922,26	1.200.507
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten.....	42.236.341,16	27.246
3. Grundstücke ohne Bauten.....	8.502.090,37	8.299
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.....	95.333,40	95
5. Technische Anlagen und Maschinen.....	371.034,00	372
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	991.974,00	824
7. Anlagen im Bau.....	42.791.642,61	15.675
8. Bauvorbereitungskosten.....	7.087.211,24	5.099
9. Geleistete Anzahlungen.....	1.328,43	69
	<u>1.327.096.877,47</u>	<u>1.258.186</u>
III. FINANZANLAGEN		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen.....	13.504.390,16	13.504
2. Beteiligungen.....	1.112.591,51	1.113
3. Andere Finanzanlagen.....	2.490.610,75	2.491
	<u>17.107.592,42</u>	<u>17.108</u>
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	1.344.440.776,89	1.275.488
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE		
1. Grundstücke ohne Bauten		
a) noch nicht erschlossen oder erschlossen erworben.....	2.010.030,16	2.010
b) im Zustand der Erschließung.....	1.026,77	1
2. Unfertige Leistungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.....	88.569.843,56	83.490
	<u>90.580.900,49</u>	<u>85.501</u>
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
1. Forderungen aus Vermietung.....	1.329.428,43	2.238
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit.....	33.531,73	96
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	22.263,71	3
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	30.678,10	30
5. Sonstige Vermögensgegenstände.....	690.689,98	248
	<u>2.106.591,95</u>	<u>2.615</u>
III. FLÜSSIGE MITTEL		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten.....	11.773.154,54	23.301
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	61.124,41	22
BILANZSUMME	1.448.962.548,28	1.386.927
Bilanzvermerk		
Treuhändervermögen.....	<u>29.601.768,48</u>	<u>27.856</u>

PASSIVSEITE	31.12.2020	31.12.2019
	€	T€
A. EIGENKAPITAL		
I. GEZEICHNETES KAPITAL.....	87.500.000,00	87.500
II. KAPITALRÜCKLAGE.....	53.174,36	53
III. GEWINNRÜCKLAGEN		
1. Gesetzliche Rücklage.....	8.696.825,64	8.697
2. Andere Gewinnrücklagen.....	370.029.548,10	355.857
	<u>378.726.373,74</u>	<u>364.554</u>
IV. BILANZGEWINN.....	15.750.000,00	15.750
EIGENKAPITAL INSGESAMT.....	482.029.548,10	467.857
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	32.313.285,00	33.027
2. Steuerrückstellungen.....	295.175,00	1.969
3. Sonstige Rückstellungen.....	<u>33.172.347,22</u>	<u>20.111</u>
	65.780.807,22	55.107
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	788.603.065,88	753.757
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	4.374.543,99	4.704
3. Erhaltene Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.....	93.269.819,18	91.007
4. Erhaltene Anzahlungen sonstiger Art.....	124.757,20	125
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	6.910.384,91	8.241
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit.....	154.067,92	95
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	5.595.684,15	4.471
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.....	1.382.541,24	1.233
9. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht...	81.495,24	81
10. Sonstige Verbindlichkeiten.....	<u>499.814,48</u>	<u>112</u>
davon aus Steuern: 408.651,71 € (Vorjahr: 71 T€)	900.996.174,19	863.826
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	156.018,77	137
BILANZSUMMEN	1.448.962.548,28	1.386.927
Bilanzvermerk		
Treuhandverpflichtungen.....	<u>29.601.768,48</u>	<u>27.856</u>

G E W O B A

Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020	2019
	€	T€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	269.809.582,93	246.821
b) aus Betreuungstätigkeit.....	5.038.341,16	4.826
c) aus Verkauf von Gebäuden aus dem Anlagevermögen.....	1.219.800,00	2.660
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	<u>5.456.549,55</u>	<u>4.251</u>
	<u>281.524.273,64</u>	<u>258.558</u>
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen.....	5.079.441,58	23.367
3. Andere aktivierte Eigenleistungen.....	1.298.349,99	1.081
4. Sonstige betriebliche Erträge.....	5.990.597,76	5.307
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....	138.995.803,46	139.315
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke.....	16.500,00	0
c) Aufwendungen für Verkauf von Gebäuden aus dem Anlagevermögen.....	297.444,74	756
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.....	<u>2.971.594,26</u>	<u>2.252</u>
	<u>142.281.342,46</u>	<u>142.323</u>
6. Rohergebnis.....	<u>151.611.320,51</u>	<u>145.990</u>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter.....	30.591.851,25	29.314
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung.....	<u>5.566.259,98</u>	<u>5.507</u>
davon für Altersversorgung: 95.950,62 € (Vorjahr: 133 T€)		
	<u>36.158.111,23</u>	<u>34.821</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	47.762.203,81	44.721
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	19.198.511,10	17.997
10. Erträge aus Beteiligungen.....	3.822.990,26	4.018
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen.....	260.022,59	280
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	23.252,62	22
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme.....	175.449,91	177
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	11.431.540,64	13.053
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 2.144.945,00 € (Vorjahr: 2.605 T€)		
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.....	10.981.807,70	9.929
16. Ergebnis nach Steuern.....	<u>30.009.961,59</u>	<u>29.612</u>
17. Sonstige Steuern.....	86.926,92	96
18. Jahresüberschuss.....	<u>29.923.034,67</u>	<u>29.516</u>
19. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen.....	14.173.034,67	13.766
20. Bilanzgewinn.....	<u>15.750.000,00</u>	<u>15.750</u>

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

ANHANG 2020

Allgemeine Angaben

Die GEWOBA hat ihren Sitz in Bremen und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Bremen unter der Registernummer HRB 17359 HB.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 – mit einzelnen der Klarheit und Übersichtlichkeit dienenden Erweiterungen – aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird unverändert das Gesamtkostenverfahren angewandt. Der Abschluss wurde unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

Die entgeltlich erworbene Software ist zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Sie wird über drei Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung angesetzt. Aktiviert werden neben dem Erwerb von Gegenständen und der Herstellung neuer Immobilien auch die Erweiterung bestehender Immobilien sowie Aufwendungen für deren wesentliche Verbesserung im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen.

In die Herstellungskosten sind neben den aus Leistungen Dritter resultierenden Einzelkosten auch Personal- und Sachkosten für eigene Leistungen als Fertigungsgemeinkosten einbezogen.

Die Abschreibungen der Wohnbauten erfolgen nach Maßgabe der vorsichtig geschätzten (Rest-) Nutzungsdauer, und zwar grundsätzlich:

- für alle bis zum 31. Dezember 1959 fertig gestellten Gebäude linear auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren,
- für zwischen dem 1. Januar 1960 und dem 31. Dezember 1989 fertig gestellte Gebäude linear mit einer schrittweise auf 50 Jahre reduzierten Nutzungsdauer.

Bei den ab dem 1. Januar 1990 erworbenen beziehungsweise fertig gestellten Wohnanlagen wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt. Dabei erfolgt die Abschreibung für die von 1991 bis 2005 fertig gestellten Wohnanlagen de-

gressiv in Anlehnung an § 7 Absatz 5 EStG, während die übrigen Gebäude linear abgeschrieben werden.

Die Nutzungsdauern werden bei Bedarf an abweichende tatsächliche Verhältnisse angepasst.

Ab 2019 werden Nachaktivierungen aus Modernisierungen bei den Wohnbauten mit 3,33 Prozent pro Jahr abgeschrieben.

Die Geschäfts- und anderen Bauten werden einheitlich mit vier Prozent pro Jahr abgeschrieben.

Aufgrund von in Vorjahren übertragenen Teilen aus dem Sonderposten mit Rücklageanteil nach § 6 b EStG sind die Abschreibungen im laufenden Geschäftsjahr verringert. Unter Berücksichtigung dieser Effekte wären die planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr um 1,9 Prozent (0,9 Millionen Euro) höher. Bis zur vollständigen Abschreibung der entsprechenden Vermögensgegenstände (Laufzeit, geschätzt: circa 50 Jahre) werden entsprechend höhere Steuern anfallen.

Die Abschreibung auf technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear entsprechend einer voraussichtlichen Nutzungsdauer zwischen drei und 20 Jahren vorgenommen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 1.000 Euro netto werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Bei dauernden Wertminderungen werden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Grundstücke ohne Bauten und die unfertigen Leistungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten werden zu Anschaffungskosten bewertet, soweit nicht nach dem Niederstwertprinzip eine niedrigere Bewertung vorzunehmen ist.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten angesetzt. In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind Wertberichtigungen aufgrund erkennbarer Risiken aktivisch gekürzt.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck unter Anwendung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten zehn Geschäftsjahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,3 Prozent gebildet. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Absatz 6 HGB beträgt 2,4 Millionen Euro. Dieser Betrag unterliegt einer Ausschüttungssperre. Die Bewertung erfolgte nach den anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens (Projected-Unit-Credit-Methode). Als erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden wie im Vorjahr drei Prozent, als Rententrend 1,5 Prozent zugrunde gelegt. Für die Entwicklung der Beitragsbemessungs-

grenze wurden drei Prozent veranschlagt. Fluktuation wurde aufgrund der geringen Anzahl der Anwärter und ihres Alters vernachlässigt. Der Zinsänderungsaufwand wird im Finanzergebnis dargestellt.

Die Rückstellungen für die Jubiläumsverpflichtungen wurden ebenfalls auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Der Rechnungszinssatz beträgt 1,6 Prozent bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Die Fluktuation wurde mit einem Prozent angesetzt. Die übrigen zugrunde gelegten versicherungsmathematischen Annahmen entsprechen den bei den Rückstellungen für Pensionen gewählten Annahmen.

Die Steuerrückstellungen und die Sonstigen Rückstellungen sind in der Höhe ange setzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für die Erfüllung der zugrunde liegenden Verpflichtungen notwendig sind. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden soweit erforderlich bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrages berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Bei den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, werden gegen die PGS Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH & Co. KG, Bremen, Forderungen in Höhe von 27 Tausend Euro (Vorjahr: 26 Tausend Euro) sowie gegen die Alt-Hastedt Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Bremen, in Höhe von 4 Tausend Euro (Vorjahr: 4 Tausend Euro), jeweils aus der laufenden Verrechnung, ausgewiesen.

Aktive latente Steuern entstehen aus Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und Steuerbilanz (insbesondere durch die steuerliche Teilwertaufstockung bei den Wohn- und Geschäftsbauten, aber auch durch abweichende Ansätze bei den langfristigen Personalrückstellungen), die bei ihrem Ausgleich in späteren Jahren zu Steuerentlastungen führen. Die aktiven latenten Steuern wurden in Ausübung des Aktivierungswahlrechts nicht bilanziert. Der anzuwendende Steuersatz beträgt 32 Prozent.

	Bruttoverwerte Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.12.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + (-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2020	Kumulierte Abschreibungen am 01.01.2020	Abschreibungs- betriebendes Geschäfts- jahr	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Erlieglich erworbene Software	7.077.091,04	178.731,00	141.557,79	0,00	7.114.264,25	6.882.781,04	136.734,00	141.557,79	6.877.957,25	236.307,00	194.310,00
	7.077.091,04	178.731,00	141.557,79	0,00	7.114.264,25	6.882.781,04	136.734,00	141.557,79	6.877.957,25	236.307,00	194.310,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.138.088.341,72	51.027.258,47	5.975.105,09	24.617.705,73	2.207.758.200,83	937.581.733,29	45.594.152,55	437.667,27	982.738.278,57	1.225.619.922,26	1.200.506.548,43
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	82.421.219,14	14.045.812,45	0,00	2.659.175,72	99.160.207,31	55.175.877,94	1.693.968,21	0,00	56.869.866,15	42.236.341,16	27.245.341,20
Grundstücke ohne Bauten	8.299.027,53	2.552.470,90	10.706,83	-2.338.701,23	8.502.090,37	0,00	0,00	0,00	0,00	8.502.090,37	8.299.027,53
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	98.333,40	0,00	0,00	0,00	95.333,40	0,00	0,00	0,00	0,00	95.333,40	95.333,40
Einbauten in fremde Grundstücke	170.000,00	0,00	0,00	0,00	170.000,00	0,00	0,00	0,00	170.000,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.510.080,58	70.473,20	105.803,00	0,00	1.474.750,78	1.137.791,58	71.728,20	105.803,00	1.103.716,78	371.034,00	372.289,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.433.232,21	503.295,85	394.442,84	0,00	2.542.085,22	1.609.127,21	265.600,85	324.616,84	1.550.111,22	991.974,00	824.105,00
Anlagen im Bau	15.675.025,41	50.246.569,56	0,00	-23.129.962,36	42.751.642,61	0,00	0,00	0,00	0,00	42.791.642,61	15.675.025,41
Bauvorbereitungskosten	5.095.265,09	3.706.965,87	0,00	-1.719.019,72	7.087.211,24	0,00	0,00	0,00	0,00	7.087.211,24	5.099.265,09
Geleistete Anzahlungen	69.208,14	1.328,43	0,00	48.208,14	1.328,43	0,00	0,00	0,00	0,00	1.328,43	69.208,14
	2.253.460.733,22	122.154.174,73	6.486.057,76	0,00	2.369.528.850,19	985.674.590,02	47.625.469,81	868.087,11	1.042.431.972,72	1.327.096.877,47	1.258.186.143,20
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	13.504.390,16	0,00	0,00	0,00	13.504.390,16	0,00	0,00	0,00	0,00	13.504.390,16	13.504.390,16
Beteiligungen	1.112.591,51	0,00	0,00	0,00	1.112.591,51	0,00	0,00	0,00	0,00	1.112.591,51	1.112.591,51
Andere Finanzanlagen	2.490.385,75	255,00	0,00	0,00	2.490.610,75	0,00	0,00	0,00	0,00	2.490.610,75	2.490.385,75
	17.107.337,42	255,00	0,00	0,00	17.107.592,42	0,00	0,00	0,00	0,00	17.107.592,42	17.107.337,42
Anlagevermögen insgesamt	2.278.045.161,68	122.333.160,73	6.627.615,55	0,00	2.393.750.706,86	1.002.557.371,06	47.762.203,81	1.049.309.644,90	1.049.309.929,97	1.244.440.776,89	1.275.487.790,62

Das Grundkapital von 87,5 Millionen Euro ist eingeteilt in 34.200.000 Stückaktien.

Die Kapitalrücklage betrifft eine Sonderrücklage gemäß § 27 des Gesetzes über die Eröffnungsbilanz und die Kapitalneufestsetzung (DM-Bilanzgesetz).

Es wurden 14,2 Millionen Euro aus dem Jahresüberschuss 2020 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Gemäß den Empfehlungen des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft wurden im Jahresabschluss 2020 erstmals sonstige Rückstellungen aus Bauverträgen in Höhe von 13 Millionen Euro ergebnisneutral gebildet. Der gegenläufige Abschlussposten dieser Bauleistungen auf der Aktivseite sind Anlagen im Bau.

Weitere „Sonstige Rückstellungen“ beinhalten im Wesentlichen:

	T€
Rückstellungen für	
- unterlassene Instandhaltung/ausstehende Instandhaltungsrechnungen	9.151
- Personal	3.263
- Unterhaltungskosten für Nahwärmenetze	3.140
- Erschließungskosten für unbebaute Grundstücke	1.111
- Instandsetzung technischer Anlagen	1.075

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit und Sicherung ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ergeben sich in Höhe von 1.243 Tausend Euro (Vorjahr: 1.089 Tausend Euro) aus der laufenden Verrechnung gegenüber der GEWOBA Energie GmbH, Bremen, sowie in Höhe von 143 Tausend Euro (Vorjahr: 144 Tausend Euro) als Verpflichtung aus dem Gewinn- und Verlustübernahmevertrag und gegenläufig 4 Tausend Euro aus der laufenden Verrechnung gegenüber der GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen Verbindlichkeiten aus der laufenden Verrechnung gegenüber der PBG Projektgesellschaft Borgfeld GmbH & Co. KG, Bremen, in Höhe von 81 Tausend Euro (Vorjahr: 81 Tausend Euro).

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten	in gesamt per 31.12.2020		(Vorjahr)		Restlaufzeit				gesichert (Vorjahr)
	€	€	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	788.603.065,88	(753.756.899,54)	127.409.325,17	(121.825.041,34)	661.193.740,71	(631.931.858,20)	482.001.367,67	(444.092.811,55)	708.603.234,22
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.374.543,99	(4.704.088,78)	341.866,51	(205.179,94)	4.032.677,48	(4.496.908,84)	3.001.061,91	(3.569.697,11)	4.374.543,99
Erhaltene Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten	93.269.819,18	(91.007.228,50)	93.269.819,18	(91.007.228,50)	-	-	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen sonstiger Art	124.757,20	(124.757,20)	124.757,20	(124.757,20)	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.910.384,91	(8.240.762,12)	6.910.384,91	(8.240.762,12)	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Bereuungstätigkeit	154.067,92	(94.658,59)	154.067,92	(94.658,59)	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.595.684,15	(4.471.226,84)	4.368.601,43	(3.627.600,59)	1.227.082,72	(843.626,25)	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.382.541,24	(1.233.553,73)	1.382.541,24	(1.233.553,73)	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	81.495,24	(80.710,12)	81.495,24	(80.710,12)	-	-	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	499.814,48	(111.657,96)	499.814,48	(111.667,96)	-	-	-	-	-
insgesamt	900.996.174,19	(863.825.553,38)	234.542.673,28	(226.551.160,09)	666.453.500,91	(637.274.393,29)	485.002.429,58	(447.662.508,66)	712.977.778,21
									(683.454.328,59)

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Bilanzklarheit werden die als Betriebskosten weiterberechneten Grundsteuern in Höhe von 11,8 Millionen Euro (Vorjahr: 11,5 Millionen Euro) nicht unter dem Posten „Sonstige Steuern“ ausgewiesen, sondern unter den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“. Den ausgewiesenen „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“, welche die weiterberechneten Betriebskosten enthalten, werden damit die relevanten Aufwendungen gegenübergestellt.

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind folgende Beträge von wesentlicher Bedeutung enthalten:

	T€
- Erträge aus der Erstattung von Versicherungsschäden; in gleicher Höhe bestehen Instandhaltungsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	3.528
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	1.772
- Sonstige periodenfremde Erträge	430

Aus dem mit der GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen, geschlossenen Gewinn- und Verlustübernahmevertrag wurden in 2020 Aufwendungen aus Verlustübernahmen in Höhe von 175 Tausend Euro (Vorjahr: 177 Tausend Euro) berücksichtigt. Hiervon entfällt eine Ausgleichszahlung an einen außenstehenden Gesellschafter in Höhe von 33 Tausend Euro (Vorjahr: 33 Tausend Euro).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen das Geschäftsjahr 2020.

Sonstige Angaben

Vorstand und Aufsichtsrat der GEWOBA haben freiwillig die Erklärung gemäß § 161 AktG abgegeben. Sie ist auf der Homepage www.gewoba.de einsehbar.

Die aus der Trägerschaft für Stadtsanierung/Entwicklungsträgerschaft resultierenden Treuhandvermögen (9,7 Millionen Euro) und die auf Treuhandbankkonten angelegten Sicherheitsleistungen der Mieter (19,9 Millionen Euro) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten. In gleicher Höhe bestehen Treuhandverpflichtungen.

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	beanspruchter Bürgschaftsrahmen	Bürgschaftsrahmen zum 31. Dezember 2020 (Vorjahr)	Bürgschaftsrahmen zum 31. Dezember 2020 (Vorjahr)
	T€	T€	T€
Bürgschaften zur Absicherung der Forderungen von fünf (im VJ: drei) Kreditinstituten gegen die GEWOBA Energie GmbH	27.624 (19.500)	20.182 (15.082)	
Bürgschaft zur Absicherung eines für die PGS Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH & Co. KG eingeräumten Avalkreditrahmens	400 (400)	100 (100)	

Die GEWOBA geht Haftungsverhältnisse nur nach sorgfältiger Risikoabwägung und grundsätzlich nur in Zusammenhang mit ihrer eigenen oder der Geschäftstätigkeit verbundener Unternehmen beziehungsweise Beteiligungsgesellschaften ein. Auf Basis einer kontinuierlichen Evaluierung der Risikosituation der eingegangenen Haftungsverhältnisse, insbesondere durch das Beteiligungscontrolling, und unter Berücksichtigung der bis zum Aufstellungszeitpunkt gewonnenen Erkenntnisse geht die GEWOBA derzeit davon aus, dass die den Haftungsverhältnissen zugrunde liegenden Verpflichtungen von den jeweiligen Hauptschuldnern erfüllt werden können. Die GEWOBA schätzt daher bei allen aufgeführten Haftungsverhältnissen das Risiko einer Inanspruchnahme als nicht wahrscheinlich ein.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus:	T€
Noch nicht abgewickelten Auftragsvergaben	75.757 (Vorjahr: 82.093)
Aufwandsinvestitionen für Schadstoffbeseitigung im Wohnungsbestand (Asbest)	55.000 (Vorjahr: 59.000)
Langfristigen Mietverträgen	1.355 (Vorjahr: 2.775)

Übersicht über den Anteilsbesitz gemäß § 285 Nummer 11 HGB

Gesellschaft	Anteil am Kapital	Vorläufiger Jahresabschluss für	Eigenkapital	Jahresergebnis
	%		T€	T€
Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Bremen	100,0	2020	66	./. 5
GEWOBA Energie GmbH, Bremen	100,0	2020	8.109	2.758
GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen	90,9	2020	13.700	./. 143
Alt-Hastedt Entwicklungsgesellschaft Beteiligungs GmbH, Bremen	50,0	2020	31	1
Alt-Hastedt Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Bremen	50,0	2020	14	./. 7
PBG Projektgesellschaft Borgfeld GmbH & Co. KG, Bremen	31,3	2020	500	637
PBG Projektgesellschaft Borgfeld Beteiligungs GmbH, Bremen	31,2	2020	83	3
PGS Projektgesellschaft Stadtwerder Beteiligungs GmbH, Bremen	25,0	2020	88	0
PGS Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH & Co. KG, Bremen	25,0	2020	400	./. 61
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	22,6	2019*	2.755	12.373
ImmoMediaNet GmbH & Co. KG, Schenefeld	**	2019*	22.241	18.946

* Testierter Jahresabschluss.

** Tochtergesellschaft der WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg (mittelbarer Anteil: 22,6 %).

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer wurde wie folgt ermittelt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Geringfügig Beschäftigte	Gesamt
Angestellte	259	106	2	367
Gewerbliche Arbeitnehmer und Hauswarte	122	0	1	123
Gesamt	381	106	3	490
	====	====	=	====

Außerdem wurden durchschnittlich 20 Auszubildende beschäftigt.

Gegenüber unserem Abschlussprüfer KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde in 2020 ein Honorar in Höhe von 77 Tausend Euro (netto) für Abschlussprüfungsleistungen, in Höhe von 14 Tausend Euro (netto) für Steuerberatungsleistungen und in Höhe von 1 Tausend Euro (netto) für andere Bestätigungsleistungen erfasst.

Die Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Der Jahresabschluss der GEWOBA wird in den Konzernabschluss der Hanseatische Wohnungs-Beteiligungs-Gesellschaft mbH, Bremen, einbezogen. Dieser ist im Bundesanzeiger einzusehen.

Aufgrund der Einbeziehung in den nach den Regelungen des HGB aufgestellten Konzernabschluss der Hanseatische Wohnungs-Beteiligungs-Gesellschaft mbH ist die GEWOBA von der Verpflichtung befreit, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen.

Nach dem 31. Dezember 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 29,92 Millionen Euro ab. Gemäß § 17 Absatz 3 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 14,17 Millionen Euro in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den zum 31. Dezember 2020 ausgewiesenen Bilanzgewinn von 15,75 Millionen Euro vollständig (das entspricht 18 Prozent des Grundkapitals) an die Aktionäre auszuschütten.

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Vorsitzende
Bürgermeisterin Dr. Maike Schaefer, Bremen

Stellvertretende Vorsitzende
Ulrike Hoßfeld, Delmenhorst
Kaufmännische Angestellte
Arbeitnehmervertreterin

Dr. Ralph Baumheier, Bremen
Leiter der Abteilung Koordination und Planung in der Senatskanzlei

Joachim Döpp, Bremen
Mitglied des Vorstands
Die Sparkasse Bremen AG
Bis 24.06.2020

Annette Düring, Bremen
Gewerkschaftssekretärin
Arbeitnehmervertreterin

Thomas Fürst, Osterholz-Scharmbeck
Mitglied des Vorstands
Die Sparkasse Bremen AG
Ab 24.06.2020

Tobias Junge, Achim
Kaufmännischer Angestellter
Arbeitnehmervertreter

Andreas Lanisnik, Bremen
Kaufmännischer Angestellter
Arbeitnehmervertreter
Ab 24.06.2020

Dr. Tim Nesemann, Bremen
Vorsitzender des Vorstands
Die Sparkasse Bremen AG

Ralf Paegelow, Bremen
Kaufmännischer Angestellter
Arbeitnehmervertreter
Bis 24.06.2020

Thomas Röwekamp, Bremerhaven
Bürgermeister a. D.
Rechtsanwalt und Notar
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft

Klaus-Rainer Rupp, Bremen
Ingenieur
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft
Bis 24.06.2020

Ralph Saxe, Bremen
Sozialpädagoge
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft

Ralf Schumann, Bremen
Rentner
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft
Ab 24.06.2020

Carsten Speckmann, Wardenburg
Gewerblicher Angestellter
Arbeitnehmervertreter

Senatorin Anja Stahmann, Bremen
Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport

Wolfgang Taden, Bremen
Direktor
Leiter Gesamtbanksteuerung
Die Sparkasse Bremen AG

Falk Wagner, Bremen
Finanzverwaltungsangestellter
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder beliefen sich auf 73 Tausend Euro.

Vorstand

Peter Stubbe (Vorsitzender), Bremen
Unternehmenskommunikation/Marketing, Personalmanagement/Interne Dienste,
Immobilienwirtschaft, Bestandstechnik/Immobilienbewertung, Neu-
bau/Stadtentwicklung

Manfred Sydow, Bremen
Betriebswirtschaft/Finanzen, Immobiliendienstleistungen

Gemeinsam verantworten beide Vorstände Recht/Compliance/Interne Revision,
Unternehmensentwicklung/Controlling/IT.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands beliefen sich auf 606 Tausend Euro.

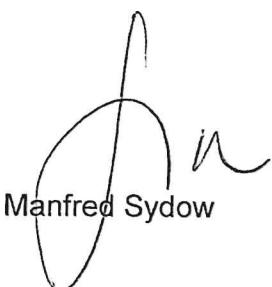
An ein ehemaliges Mitglied des Vorstands wurden 56 Tausend Euro gezahlt. Die Pensionsrückstellungen für ein ehemaliges Mitglied des Vorstands beliefen sich zum 31. Dezember 2020 auf 632 Tausend Euro.

Bremen, 26. Februar 2021

Der Vorstand
Peter Stubbé



Manfred Sydow



BESTÄTI- GUNGS- VERMERK



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigelegte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigelegte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfingurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise

ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmensaktivität zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystern und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmens-tätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der

deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsysteem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Bremen, den 24. März 2021

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Signiert von
Olaf Buske
am 25.03.2021

Buske
Wirtschaftsprüfer

Signiert von
Peter Rudolf Drechsler
am 24.03.2021

Drechsler
Wirtschaftsprüfer

