

Geschäftsbericht 2025

# Hinter den Fassaden

# Inhalt

<b>Brief an die Aktionärinnen</b>	2
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	4
<b>Corporate Governance Bericht</b>	7
<b>Lagebericht</b>	14
Geschäftsmodell	14
Geschäftsverlauf der GEWOBA	17
Vergütungsbericht	28
Chancen- und Risikobericht	31
Prognosebericht	38
Schlussfolgerung gemäß § 312 Aktiengesetz	40
<b>Jahresabschluss</b>	41
Bilanz	41
Gewinn- und Verlustrechnung	43
Anhang	44
<b>Bestätigungsvermerk</b>	58

01

## **Brief an die Aktionärinnen**

## Brief an die Aktionärinnen

Sehr geehrte Aktionärinnen,

die GEWOBA blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 31,6 Millionen Euro und überschreitet damit den Vorjahreswert von 31,2 Millionen Euro. Das geplante Ergebnis von 29,0 Millionen Euro wurde dabei übertroffen.

Im Jahr 2025 zeigte die krisenbelastete deutsche Wirtschaft erstmals wieder ein leichtes Wachstum. Nach zwei Rezessionsjahren ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresvergleich um 0,2 Prozent gestiegen. Die Entwicklung deutet auf einen beginnenden, zunehmend finanzpolitisch getragenen Aufschwung hin. Wesentliche Wachstumsimpulse resultierten aus den gestiegenen Konsumausgaben sowohl der privaten Haushalte als auch des Staates.

Die Branche der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 Prozent steigern und erreichte damit einen Anteil von knapp 10 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Üblicherweise weist sie nur moderate Zuwächse und geringe Schwankungen auf; gerade diese Beständigkeit unterstreicht ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft, insbesondere in Phasen einer verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Mit der Pflege der Bestandsquartiere sowie 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. Im Zuge der Umsetzung von Neubauvorhaben werden zudem Projekte mit einer nachhaltigen energetischen Ausrichtung realisiert. Dabei konzentriert sich das Unternehmen unter anderem auf einen niedrigen Energieverbrauch, auf die Einsparung von grauer Energie und damit CO<sub>2</sub>-Reduzierung durch die Wahl der Baustoffe und auf die Strom- und Wärmeerzeugung durch Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaik.

Die GEWOBA setzt trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen weiterhin auf den Ausbau lebenswerter, resilienter Quartiere. Dazu werden in den bewirtschafteten Quartieren fehlende Grundrisstypen und notwendige Infrastruktur durch Neubauten ergänzt. Daneben beteiligt sich die GEWOBA an der Bebauung von Grundstücken in zentralen Lagen, zum Beispiel auf Konversionsflächen.

Die GEWOBA steht den Städten Bremen und Bremerhaven als Partner zur Verfügung, sofern das Quartier beziehungsweise der Immobilienbestand für die Stadt und die GEWOBA von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist und ein etwaiger finanzieller Nachteil einer nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung/-entwicklung durch Bereitstellung öffentlicher Mittel ausgeglichen wird.

Zur Bestandspflege investiert die GEWOBA weiterhin auf hohem Niveau in die Instandhaltung und Instandsetzung sowie Modernisierung. Bei den Modernisierungsinvestitionen handelt es sich um umfassende bauliche Maßnahmen, die zu einer

Qualitätsverbesserung des Gebäudes führen. Die Modernisierungsinvestitionen sind daher das zentrale Instrument, um den Immobilienbestand im Rahmen einer langfristigen Bewirtschaftung an die geänderte Marktnachfrage und die jeweilige Konkurrenzsituation anzupassen. Dafür legt die GEWOBA weiterhin den Fokus auf Badmodernisierungen sowie auf die energetische Modernisierung. Im Hinblick auf die Energiewende rückt die Elektromodernisierung mehr und mehr in den Vordergrund. Die Themengebiete Photovoltaik und Elektromobilität beziehungsweise Ladeinfrastruktur gewinnen weiter an Bedeutung. Dafür ist eine Ertüchtigung der Elektroanlagen in den Beständen notwendig, die zugleich auch dem Brandschutz dient. Zur Sicherung der Vermietbarkeit ist für 2026 insgesamt ein Investitionsvolumen von rund 114 Millionen Euro geplant

Die GEWOBA engagiert sich seit Jahrzehnten im Klimaschutz und hat sich den Klimaschutzzielen des Landes Bremen verpflichtet. Im Wirtschaftsplan 2026-2030 wurden die Investitionen zur Erreichung der Klimaneutralität 2038 fortgeschrieben. Ein wesentlicher Teil der Klimainvestitionen wird für die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energiequellen und eine effiziente Wärmenutzung verwendet. Die GEWOBA Energie GmbH (GEG) wird dabei einen erheblichen Teil der Investitionen operativ umsetzen.

Die GEWOBA setzt weiterhin verstärkt auf den Anschluss an Fernwärmenetze, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß signifikant zu reduzieren. Die Ausbaupläne der Fernwärmenetzbetreiber geben dabei die Umstellungsgeschwindigkeit vor.

Sofern kein Fernwärmeanschluss möglich ist, werden vorrangig Wärmepumpen unter Nutzung verfügbarer Umwelt- und Abwärme installiert, um eine effiziente und umweltschonende Wärmeerzeugung zu gewährleisten. An der Gebäudehülle (Dämmung und Fenster) und -technik werden weiterhin Maßnahmen umgesetzt, um den Energieverbrauch zu reduzieren. Diese Maßnahmen werden im Schwerpunkt in den Beständen durchgeführt, die weder heute noch perspektivisch mit Fernwärme versorgt werden. Die Montage von Photovoltaikanlagen unterstützt den Betrieb der Wärmepumpen.

Für das Geschäftsjahr 2026 plant die GEWOBA mit einem Ergebnis von 27,2 Millionen Euro. Zur Erweiterung und Optimierung des Bestands wird der Neubau von Wohnungen weiterhin Schwerpunkt sein. Im Jahr 2026 werden voraussichtlich 289 Wohn- und Gewerbeeinheiten fertiggestellt.

  
Anja Passlack

  
Manfred Corbach

02

## Bericht des Aufsichtsrats

## **Bericht des Aufsichtsrats**

### **der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen**

Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

#### Jahresabschlüsse 2025

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Überwachungs- und Beratungsaufgaben verantwortungsvoll wahrgenommen. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten an den Aufsichtsrat uneingeschränkt nachgekommen und hat diesen regelmäßig schriftlich als auch mündlich über die Geschäftslage und strategische Weiterentwicklung, die Ertragssituation, die Risikolage, das Risikomanagement, die kurz- und langfristige Planung, Investitionen sowie über wichtige Geschäftsvorfälle im Unternehmen und der Konzerntochtergesellschaften unterrichtet. Wesentliche Abweichungen von der Planung wurden im Einzelnen erörtert. Die Aufsichtsratsvorsitzende wurde über wesentliche Entwicklungen im Unternehmen und anstehende Entscheidungen durch den Vorstand informiert.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat zu allen Sachverhalten, die von grundlegender Bedeutung waren, frühzeitig schriftliche Informationen, sofern erforderlich auch kurzfristig, zur Verfügung gestellt. Der Personalausschuss hat im Geschäftsjahr 2025 insgesamt viermal getagt. Im Mai des Berichtsjahres wurde ein Prüfungsausschuss bestellt, der im 4. Quartal zu einer konstituierenden Sitzung getagt hat. Der Aufsichtsrat wurde über Inhalt und Ergebnisse der Ausschusssitzungen unterrichtet. Im Laufe des zweiten Halbjahres 2025 wurde eine Findungskommission, bestehend aus Personalausschuss und Aktionärsvertretern, eingesetzt, die die Nachfolge für den anstehenden Wechsel im Vorstand der Gesellschaft im Jahr 2027 vorbereitet.

Im Berichtsjahr hat der Vorstand in vier ordentlichen und einer außerordentlichen Sitzung den Aufsichtsrat ausführlich über die aktuelle Geschäftslage, grundsätzliche Fragen der Unternehmensentwicklung, die Chancen und Risiken und eine Compliance-Prüfung unterrichtet. Gegenstand des Austausches war die fortlaufende Unterrichtung über die Wirtschafts- und Finanzlage, die Personalentwicklung sowie die Investitionstätigkeit des Unternehmens im Kerngeschäft.

Die RSM Ebner Stolz Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Hamburg, hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 unter Beachtung der Bestimmungen des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz erstmals geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der zum 31. Dezember 2025 aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen wurde dem Aufsichtsrat zur Feststellung empfohlen. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 6. Mai 2026 der Empfehlung entsprechend den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 gebilligt. Der Jahresabschluss ist gemäß § 172 Absatz 1 Aktiengesetz festgestellt. Vorstand und Aufsichtsrat haben der ordentlichen Hauptversammlung einen gemeinsamen Vorschlag zur Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2025 vorgelegt.

Über die Beziehungen der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen zu verbundenen Unternehmen hat der Vorstand für das Jahr 2025 umfassend berichtet. Die Berichte 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.

Die Jahresabschlüsse nebst den Lageberichten der Tochtergesellschaften GEWOBA Energie GmbH, GEWOBA Wohnen GmbH und Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH wurden von der RSM Ebner Stolz Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Hamburg, mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken testiert.

## Relevante Themen im Geschäftsjahr 2025

Bedeutende Themen in den Sitzungen des Aufsichtsrates in diesem Berichtsjahr waren das GEWOBA Modernisierungsprogramm 2026, welches unter anderem Maßnahmen enthielt, um die Umsetzung der Klimaneutralität des Unternehmens bis 2038 zu erreichen, die Berichterstattung der Neubauprojekte sowie der Bericht zum GEWOBA Klimapfad 2025; das klimafreundliche Leben in GEWOBA Haushalten (Energiesparcheck) und die Personalstrategie. Im Aufsichtsrat wurden weiter die Themen Cyber-Security sowie die Verschwiegenheitspflicht im Aufsichtsrat intensiv erörtert.

Dem Aufsichtsrat wurde über eine Compliance Prüfung zu „Unberechtigten Zahlungen an Dritte im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung“ in einer Wohnanlage ausführlich Bericht erstattet. Über das Ergebnis der Prüfung wurde der Aufsichtsrat in mehreren Sitzungen schriftlich und mündlich informiert. Die Berichte haben dem Aufsichtsrat ein umfassendes und gutes Bild der Untersuchungsmaßnahmen, deren Ergebnisse sowie der daraus abgeleiteten Maßnahmen zur Verbesserung gegeben. Der Aufsichtsrat bat den Vorstand, über die Umsetzung der Maßnahmen der Wohnungseigentumsverwaltung weiter zu berichten. Außerdem wurde aufgrund eines Schreibens an die Aufsichtsratsvorsitzende die Ordnungsmäßigkeit des Prozesses „Diskriminierungsfreie Vermietung“ aus 2021 erneut begutachtet und im Gremium erörtert. Das Ergebnis aus 2021 wurde bestätigt.

Die Aufsichtsratsmitglieder wurden zu den Grundlagen der Aufsichtsratsarbeit sowie zum Zusammenspiel der Governance-Systeme geschult.

## Compliance

Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie der faire Umgang mit Geschäftspartnern und Wettbewerbern sind wichtige Grundsätze des Unternehmens. Die Verhaltensrichtlinien, die rechtskonformes Handeln vorschreiben und definieren, sind für alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen im Unternehmen gültig und bindend. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen werden in Schulungen über die Grundlagen von Compliance geschult. Für Fragen und Meldungen von Verdachtsfällen zu Verstößen ist die Compliance-Beauftragte Ansprechpartner. Des Weiteren ist ein Hinweisgeberschutz-System implementiert.

## Veränderungen im Vorstand

Zum 30. September 2025 hat Herr Dr. Christian Jaeger sein Vorstandsmandat niedergelegt. Der Aufsichtsrat hat Herrn Dr. Christian Jaeger für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit seinen Dank ausgesprochen.

Zum Nachfolger hat der Aufsichtsrat Herrn Manfred Corbach ab dem 01.10.2025 als Vorstand bestellt.

## Dank

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens sowie in den Tochtergesellschaften für die im Berichtsjahr geleistete erfolgreiche Arbeit seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Bremen, 6. Mai 2026

Für den Aufsichtsrat

  
Aufsichtsratsvorsitzende

Ozlem Ünsal

Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

03

# Corporate Governance Bericht

## **Corporate Governance Bericht 2025**

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, der Beschäftigten, der 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 strategischen Ausrichtung 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**

Seit Beschluss der Hauptversammlung aus Juni 2024 besteht der Aufsichtsrat aus 18 Mitgliedern. Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats bestimmt sich nach dem Aktiengesetz, dem Drittelbeteiligungsgesetz und eines sich selbst gegebenen Kompetenzprofils. Das Kompetenzprofil benennt konkrete Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu Kriterien wie Internationale Tätigkeit, Vermeidung potenzieller Interessenkonflikte, Altersgrenze, Frauenanteil,

Unabhängigkeit und Vielfalt (Diversity). Die darin benannten Ziele wurden im Wesentlichen erreicht, Ausnahmen sind in der Erklärung in Anlehnung an § 161 AktG benannt.

Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats legt fest, dass nur Wahlvorschläge unterbreitet werden, bei denen sichergestellt ist, dass die Vorgeschlagenen bis zum Ablauf der Amtszeit das 70. Lebensjahr nicht vollendet haben werden.

Ein Mitglied gehört dem Aufsichtsrat seit mehr als 12 Jahren an. Dieses Mitglied unterhält zudem in verantwortlicher Funktion eines konzernfremden Unternehmens eine wesentliche geschäftliche Beziehung mit der GEWOBA. Ungeachtet dessen wird dieses Aufsichtsratsmitglied als unabhängig von der GEWOBA und dem Vorstand der GEWOBA angesehen, da er von einer Anteilseignerin der GEWOBA entsandt ist.

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

Die Besetzung der Ausschüsse und die Dauer der Zugehörigkeit der Mitglieder zum Aufsichtsrat ergibt sich aus nachfolgender Übersicht:

<b>Aufsichtsrat im Jahr 2025</b>	<b>Dauer der Zugehörigkeit der aktuellen Mitglieder bis zum 31.12.2025*</b>	<b>Prüfungs- ausschuss</b>	<b>Personal- ausschuss</b>	<b>Anlage- ausschuss</b>
Senatorin Özlem Ünsal (Vorsitzende)	im 3. Jahr		Vorsitzende	Vorsitzende
Maren Bullermann (stellvertretende Vorsitzende)	im 9. Jahr			
Michaela Bode	im 4. Jahr			Mitglied
Miriam Böhmer	im 2. Jahr			
Jens Eckhoff	im 7. Jahr			
Tobias Junge	im 9. Jahr	Mitglied	Mitglied	
Sofia Leonidakis	im 3. Jahr			
Dr. Tim Nesemann	im 19. Jahr		Mitglied	
Ralph Saxe	im 9. Jahr			
Senatorin Dr. Claudia Schilling	im 3. Jahr	Mitglied		
Jens Schmidt	im 3. Jahr			
Oliver Spink	im 2. Jahr			
Wiebke Stuhrberg	im 2. Jahr	Mitglied		
Rolf Sünderbruch	im 2. Jahr			
Wolfgang Taden	im 6. Jahr	Vorsitzender		
Falk Wagner	im 6. Jahr			Mitglied
Klaus Windheuser	im 3. Jahr			Mitglied
Nils Wolpmann	im 4. Jahr			

\*Angegeben ist die Gesamtdauer der Zugehörigkeit, dabei muss es sich nicht um fortlaufende Wahlperioden handeln.

Aufsichtsrat und Vorstand stehen in einem regelmäßigen Dialog. Im „Bericht des Aufsichtsrats“ informiert der Aufsichtsrat im Rahmen des Geschäftsberichts über die Inhalte seiner Tätigkeit in 2025.

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 persönlichen Besitz von Aktien der Gesellschaft; Aktienoptionsprogramme oder ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme gibt es bei der GEWOBA nicht.

### **Selbstbeurteilung**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben auch im Jahr 2025 für das Geschäftsjahr 2025 die Wirksamkeit der Arbeit des Aufsichtsrats und der Ausschüsse mittels eines Fragebogens bewertet. Daraus ergaben sich für die Zukunft aufzugreifende Themenschwerpunkte u.a. hinsichtlich der Kommunikation im Gremium.

Die Auswertung der Selbstbeurteilung ergab, dass die Arbeit des Aufsichtsrats und der Ausschüsse als wirksam beurteilt wurde.

**Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat der GEWOBA  
in Anlehnung an  
§ 161 Aktiengesetz (AktG) zum  
Deutschen Corporate Governance Kodex  
in der Fassung vom 28. April 2022**

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 an- zuwenden. Über ihre Corporate Governance berichtet die Gesellschaft in ihrem jährlichen Corporate Governance Bericht, der als Teil des GEWOBA- Geschäftsberichtes auf der Internetseite des Unternehmens jährlich veröffentlicht wird. Vorstand und Aufsichtsrat der GEWOBA erklären sich nachfolgend in Anlehnung an § 161 Absatz 1 AktG zu den Empfehlungen des Kodex, denen nicht entsprochen wird oder wurde und denen nicht gefolgt wird oder wurde.

Seit Abgabe der Entsprechungserklärung im April 2024 hat die GEWOBA in freiwilliger Anwendung einen Prüfungsausschuss eingerichtet und es erfolgt die regelmäßige Beurteilung der Wirksamkeit der Aufgabenerfüllung und Selbstbeurteilung des Aufsichtsrates.

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 28. April 2022 seit Abgabe der Entsprechungserklärung im April 2024 mit den nachfolgenden Ausnahmen entsprochen wurde und zukünftig mit den nachfolgenden Ausnahmen entsprochen wird:

**1. A. Leitung und Überwachung**

**Anregung A.8 – Der Vorstand sollte im Falle eines Übernahmeangebots eine außerordentliche Hauptversammlung einberufen**

Die GEWOBA ist keine kapitalmarktorientierte Gesellschaft, so dass der Deutsche Corporate Governance Kodex nur mittelbar anwendbar ist.

2. **C. Zusammensetzung des Aufsichtsrats**

**Empfehlung C.14 – Dem Kandidatenvorschlag soll ein Lebenslauf beigefügt werden**

Die GEWOBA ist keine kapitalmarktorientierte Gesellschaft, so dass der Deutsche Corporate Governance Kodex nur mittelbar anwendbar ist. Von der Veröffentlichung der Lebensläufe auf der Internetseite der GEWOBA wird abgesehen.

3. **D. Arbeitsweise des Aufsichtsrats**

**Empfehlung D.1 – Veröffentlichung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats auf der Internetseite der Gesellschaft**

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

4. **D. Arbeitsweise des Aufsichtsrats**

**Empfehlung D.4 – 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 nicht nur aus Vertretern der Anteilseigner zusammen. Gemäß anwendbarem Drittelbeteiligungsgesetz sind sechs Mandate durch Arbeitnehmervertreter besetzt. Von der Einrichtung eines Nominierungsausschusses hat der Aufsichtsrat abgesehen.

5. **F. Transparenz und Externe Berichterstattung**

**Empfehlungen F.1 und F.2 – Information gegenüber Aktionären, Veröffentlichung Konzernabschluss und Konzernlagebericht**

Die Empfehlungen sind auf die GEWOBA nicht anwendbar. Die GEWOBA ist keine kapitalmarktorientierte Gesellschaft. Der Aktionärskreis ist mit drei Gesellschaftern überschaubar. Die GEWOBA erstellt keinen Konzernabschluss. Wesentliche neue Tatsachen werden den Aktionären berichtet. Der Geschäftsbericht wird nach Erstellung auf der Internetseite veröffentlicht.

6. **F. Transparenz und Externe Berichterstattung**

**Empfehlung F.4 – Angabe in Erklärung zur Unternehmensführung, welche Empfehlung aufgrund vorrangiger gesetzlicher Bestimmungen nicht anwendbar waren**

Die GEWOBA ist keine börsenorientierte spezialgesetzlich regulierte Gesellschaft. Die Empfehlung ist somit nicht anwendbar. Als mitbestimmtes Unternehmen nach dem Drittelbeteiligungsgesetz gibt die GEWOBA nach § 289f Absatz 4 Satz 1 HGB eine Erklärung zur Unternehmensführung ausschließlich für die gemäß § 289f Absatz 2 Nr. 4 HGB gesetzlich vorgeschriebenen Angaben zu Zielgrößen für den Anteil von Frauen in Aufsichtsrat, Vorstand und in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands ab.

7. **G. Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat**

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

Die variablen Vergütungsbestandteile haben langfristige und kurzfristige Bemessungsgrundlagen. Beide variablen Vergütungsbestandteile orientieren sich an einer nachhaltigen Unternehmensführung.

Bremen, 1. April 2026

Für den Vorstand

  
Anja Passlack

  
Manfred Corbach

Für den Aufsichtsrat

  
Senatorin  
Özlem Ünsal

04

# Lagebericht

# 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. Darüber hinaus optimiert die GEWOBA ihren Bestand fortlaufend über die Modernisierung und ergänzt ihn durch den Neubau sowie über den Ankauf von Wohnungen. Daneben ist das Unternehmen auch im Bereich der Eigentumsverwaltung tätig und nimmt weitere Aufgaben über ihre Beteiligungen wahr. Dazu gehören beispielsweise die Energieversorgung für die Mieter sowie Messdienstleistungen, die Nachfragebündelung von Versicherungsleistungen, die Wahrnehmung von Interessen im Bereich der Telekommunikation sowie Stadtentwicklungsthemen im Rahmen von Projektgesellschaften.

Das unternehmerische Handeln der GEWOBA ist im Rahmen ihrer Corporate-Social-Responsibility 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.

Die fortlaufende Digitalisierung spielt eine zentrale Rolle für die wirtschaftliche Effizienz der GEWOBA. Durch gezielte Digitalisierungsprojekte in den Bereichen Prozessoptimierung und Automatisierung steigert das Unternehmen die betriebswirtschaftliche Leistungsfähigkeit und sichert langfristig seine wirtschaftliche Stabilität. Seit 2024 prüft die GEWOBA zudem verstärkt den Einsatz von KI-Technologien, um neue Potenziale für Effizienzsteigerungen und Kostensenkungen zu identifizieren. Digitale Lösungen tragen dazu bei, Abläufe zu optimieren, die Servicequalität zu erhöhen und die Kundenzufriedenheit zu verbessern. Im Jahr 2025 wurde zudem eine neue Hauptabteilung etabliert, in der die Themen IT und Prozessmanagement gebündelt werden, um die digitale Transformation des Unternehmens noch konsequenter und strategisch ausgerichtet voranzutreiben.

## 1.2 Ökonomisches Handeln

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 handelt es sich um umfassende bauliche Maßnahmen, die zu einer Qualitätsverbesserung des Gebäudes führen. Die Modernisierungsinvestitionen sind daher das zentrale Instrument, um den Immobilienbestand im Rahmen einer langfristigen Bewirtschaftung an die geänderte Marktnachfrage und die jeweilige Konkurrenzsituation anzupassen. Dafür legt die GEWOBA weiterhin den Fokus auf Badmodernisierungen sowie auf die energetische Modernisierung.

Im Hinblick auf die Energiewende rückt die Elektromodernisierung mehr und mehr in den Vordergrund. Die Themengebiete Photovoltaik und Elektromobilität beziehungsweise Ladeinfrastruktur gewinnen weiter an Bedeutung. Dafür ist eine Ertüchtigung der Elektroanlagen in den Beständen notwendig, die zugleich auch dem Brandschutz dient.

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. Im Zuge der Umsetzung von Neubauvorhaben werden zudem Projekte mit einer nachhaltigen energetischen Ausrichtung realisiert. Dabei konzentriert sich das Unternehmen unter anderem auf einen niedrigen Energieverbrauch, auf die Einsparung von grauer Energie und damit CO<sub>2</sub>-Reduzierung durch die Wahl der Baustoffe und auf die Strom- und Wärmeerzeugung durch Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaik.

Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen setzt die GEWOBA weiterhin auf den Ausbau lebenswerter, resilienter Quartiere. Dazu werden in den bewirtschafteten Quartieren fehlende Grundrisstypen und notwendige Infrastruktur durch Neubauten ergänzt. Daneben beteiligt sich die GEWOBA an der Bebauung von Grundstücken in zentralen Lagen, zum Beispiel auf Konversionsflächen.

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

Die GEWOBA steht den Städten Bremen und Bremerhaven als Partner zur Verfügung, sofern das Quartier beziehungsweise der Immobilienbestand für die Stadt und die GEWOBA von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist und ein etwaiger finanzieller Nachteil einer nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung/-entwicklung durch Bereitstellung öffentlicher Mittel ausgeglichen wird.

### **1.3 Ökologisches Handeln**

Die GEWOBA engagiert sich seit Jahrzehnten im Klimaschutz und hat sich den Klimaschutzziele des Landes Bremen verpflichtet. Dazu wurde bereits im Jahr 2021 eine Klimaschutzstrategie entwickelt, die im Jahr 2023 in einem Klimapfad operationalisiert wurde. Darüber hinaus wurde im Jahr 2024 ein Konzept zur betrieblichen Klimaneutralität 2032 sowie im Bestand bis 2038 erarbeitet. Die GEWOBA sieht sich als Partnerin Bremens zur Erreichung der Bremischen Klimaziele.

Im Wirtschaftsplan wurden die Investitionen zur Erreichung der Klimaneutralität 2038 fortgeschrieben. Ein wesentlicher Teil der Klimainvestitionen wird für die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energiequellen und eine effiziente Wärmenutzung verwendet. Die GEWOBA Energie GmbH (GEG) wird dabei einen erheblichen Teil der Investitionen operativ umsetzen.

Die GEWOBA setzt weiterhin verstärkt auf den Anschluss an Fernwärmenetze, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß signifikant zu reduzieren. Die Ausbaupläne der Fernwärmenetzbetreiber geben dabei die Umstellungsgeschwindigkeit vor.

Sofern kein Fernwärmeanschluss möglich ist, werden vorrangig Wärmepumpen unter Nutzung verfügbarer Umwelt- und Abwärme installiert, um eine effiziente und umweltschonende Wärmeherzeugung zu gewährleisten. An der Gebäudehülle (Dämmung und Fenster) und -technik werden weiterhin Maßnahmen umgesetzt, um den Energieverbrauch zu reduzieren. Diese Maßnahmen werden im Schwerpunkt in den Beständen durchgeführt, die weder heute noch perspektivisch mit Fernwärme versorgt werden. Die Montage von Photovoltaikanlagen unterstützt den Betrieb der Wärmepumpen.

#### **1.4 Soziales Handeln**

Das soziale Handeln dient dazu, das gesellschaftliche Miteinander in den Quartieren nachhaltig zu stärken. Ein zentraler Bestandteil dieses Engagements ist die finanzielle und materielle Unterstützung sozialer und kultureller Einrichtungen. Dazu zählen unter anderem Sozialträger, Wohlfahrtsverbände, Begegnungsstätten, Bewohnertreffs sowie Mütterzentren. Durch diese Förderung leistet die GEWOBA einen wichtigen Beitrag zur sozialen Infrastruktur und zur Lebensqualität.

Darüber hinaus setzt das Unternehmen auf die Förderung von Gemeinschaftsveranstaltungen, die das nachbarschaftliche Zusammenleben stärken. Mieterveranstaltungen, Straßenfeste, Ausflugsfahrten und Stadtteiljubiläen – diese Initiativen schaffen Begegnungsräume und fördern den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Auch durch Spenden und Sponsoring unterstützt die GEWOBA gezielt Projekte, die das soziale Gefüge in den Quartieren stabilisieren und zur nachhaltigen Entwicklung beitragen.

Dazu gehören zielgruppenspezifische Angebote für unterschiedliche Bewohnergruppen, wie beispielsweise Senioren oder geflüchtete Menschen. Die Förderung von Sicherheit im Wohnumfeld ist ebenfalls ein wichtiges Anliegen, das durch gezielte Maßnahmen aktiv vorangetrieben wird.

Ein weiteres Instrument ist die GEWOBA-Stiftung, die sich der Förderung der Bildung im öffentlichen Schulwesen in Bremen widmet. Bildung ist ein entscheidender Faktor für gesellschaftliche Teilhabe und Chancengleichheit.

Das Unternehmen berücksichtigt individuelle soziale Härten und persönliche Lebenssituationen sowohl bei Mieterhöhungen als auch bei der Entscheidung über mögliche Mietverzichte. Damit wird sichergestellt, dass wirtschaftliche Notlagen einzelner Mieter nicht zu Wohnungsverlusten führen und die soziale Vielfalt in den Quartieren erhalten bleibt.

Eine weitere Perspektive innerhalb der sozialen Dimension sind die Beschäftigten. Zur Sicherstellung der Arbeitgeberattraktivität vergütet die GEWOBA nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft, bietet betriebliches Gesundheitsmanagement an, unter anderem regelmäßige Inhouse-Angebote und unterstützt bei der betrieblichen Altersvorsorge.

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

## **1.5 Beteiligungen**

Über ihre Beteiligungen an Projektgesellschaften nimmt die GEWOBA Einfluss auf die Stadtentwicklung. Unter Beteiligung eines Minderheitsgesellschafters hat die Gesellschaft die GEWOBA Wohnen GmbH gegründet, 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 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 einerseits der klimafreundlichen Energieversorgung der Mieter mit Wärme und Strom und andererseits der smarten Auslesung und Abrechnung gemäß Heizkostenverordnung.

## **2 Geschäftsverlauf**

### **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 Jahr 2025 zeigte die krisenbelastete deutsche Wirtschaft erstmals wieder ein leichtes Wachstum. Nach zwei Rezessionsjahren ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresvergleich um 0,2 Prozent gestiegen. Die Entwicklung deutet auf einen beginnenden, zunehmend finanzpolitisch getragenen Aufschwung hin. Wesentliche Wachstumsimpulse resultierten aus den gestiegenen Konsumausgaben sowohl der privaten Haushalte als auch des Staates.

Im Gegensatz dazu entwickelten sich die Exporte erneut rückläufig. Die außenwirtschaftliche Lage der exportorientierten Unternehmen war stark belastet durch höhere US-Zölle, die Aufwertung des Euro sowie eine zunehmende Konkurrenz aus China. Insgesamt dürfte Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 Prozent im Jahr 2025 den Prognosen zufolge im internationalen Vergleich erneut nur im hinteren Feld rangieren.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer Phase tiefgreifender struktureller Veränderungen und Herausforderungen. Der Zollkonflikt mit den USA hielt zuletzt an, auch im Kontext der territorialpolitischen Spannungen um Grönland, sodass die Unsicherheit über die künftige Entwicklung hoch bleibt und die Exportperspektiven

Deutschlands weiter eintrübt. Zudem deutet sich zunehmend eine gewisse Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel an: Während die exportorientierten Unternehmen in der Vergangenheit regelmäßig von globalen Konjunkturaufschwüngen profitierten, wird die entsprechende Nachfrage inzwischen verstärkt von Wettbewerbern in anderen Wirtschaftsregionen bedient.

Maßgeblich für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren dürften die deutlich erhöhten öffentlichen Investitionen und insbesondere der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungsprogramm zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, zur Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die staatlichen Investitionstätigkeiten spürbar ausweiten und damit das Wirtschaftswachstum merklich stimulieren. Zusätzliche staatliche Ausgaben entfalten dabei auch direkte Impulse auf private Investitionen und den Konsum der Haushalte. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass staatliche Investitionen zwar konjunkturelle Belebungseffekte erzeugen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf der deutschen Wirtschaft jedoch nicht ersetzen.

Die Branche der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 Prozent steigern und erreichte damit einen Anteil von knapp 10 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Üblicherweise weist sie nur moderate Zuwächse und geringe Schwankungen auf; gerade diese Beständigkeit unterstreicht ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft, insbesondere in Phasen einer verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Für das Baugewerbe war 2025 hingegen erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 Prozent, zudem nahm die Zahl der Insolvenzen zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus, und auch das Ausbaugewerbe musste abermals einen Rückschlag hinnehmen. Vergleichsweise besser stellte sich die Lage im Tiefbau dar: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen ermöglichten es, das Vorjahresniveau leicht zu übertreffen.

Im Verlauf des Jahres 2025 ist die Inflationsrate in Deutschland, gemessen als jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex, nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember einen Wert von 1,8 Prozent. Im Jahresdurchschnitt lag die Teuerungsrate – wie bereits 2024 – bei 2,2 Prozent und damit leicht oberhalb des Geldwertstabilitätsziels der Europäischen Zentralbank von 2,0 Prozent.

Ausgelöst wurde der erhebliche Preisdruck bei Baumaterialien zunächst im Jahr 2021, als mit dem Abflauen der Corona-Pandemie die weltweite Nachfrage nach Baustoffen sprunghaft anstieg. Mit Beginn des Kriegs in der Ukraine verschärfen zusätzliche Lieferengpässe sowie eine drastische Verteuerung der Energiepreise die Situation weiter. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau erhöhten sich die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 Prozent.

Zwar haben die Normalisierung der Energiepreise und die Entspannung der Lieferketten für Baustoffe in den vergangenen zwei Jahren die Wachstumsraten der Baupreise deutlich gedämpft, das Preisniveau bleibt jedoch hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im

4. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,2 Prozent und lagen damit – wie bereits in den Vorquartalen – über der allgemeinen Inflationsrate.

Die anhaltende wirtschaftliche Schwäche zeigt inzwischen spürbare Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Mio. Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig; damit stagnierte die Erwerbstätigenzahl gegenüber dem Vorjahr, nachdem sie – mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 – seit 2006 durchgängig gewachsen war und der Zuwachs bereits seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren hatte.

Diese Stagnation resultiert aus gegenläufigen Entwicklungen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung Älterer und von Frauen erhöhten die Erwerbstätigenzahl jeweils um rund eine Viertelmillion Personen. Demgegenüber führte die demografische Entwicklung zu einem Rückgang um rund eine halbe Million Erwerbstätige.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Landesamtes ist die bremische Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr 2025 spürbar angestiegen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag 2,9 Prozent über dem Wert des entsprechenden Vorjahreszeitraums, während das Bruttoinlandsprodukt auf Bundesebene preisbereinigt unverändert blieb. Der Zuwachs im Land Bremen folgt auf einen Rückgang von 1,0 Prozent im Jahr 2024. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist ein deutlicher Anstieg der Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft leistet einen wichtigen Beitrag zur Wirtschaftsleistung Deutschlands. Zugleich bleiben die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau – insbesondere aufgrund hoher Baupreise und Bauzinsen – anspruchsvoll. Nach dem deutlichen Einbruch der Bautätigkeit in den Vorjahren zeichnete sich im Jahr 2025 indes eine spürbare Belebung bei den Baugenehmigungen ab. Von Januar bis September 2025 wurde in Deutschland der Bau von 175.600 Wohnungen in neuen sowie bestehenden Gebäuden genehmigt, ein Plus von 11,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. In neu zu errichtenden Wohngebäuden stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen um 14,2 Prozent. Besonders dynamisch entwickelten sich die Einfamilienhäuser mit einem Zuwachs von 17,4 Prozent. Im Mehrfamilienhausbau – der zahlenmäßig wichtigsten Gebäudeart – nahmen die Baugenehmigungen um 13,0 Prozent zu. Dagegen war bei Zweifamilienhäusern ein Rückgang um 2,8 Prozent zu verzeichnen. Insgesamt deutet dieser Anstieg der Baugenehmigungen auf eine vorsichtige Trendwende hin, wenngleich das Niveau der Bautätigkeit weiterhin vor dem Hintergrund der Kosten- und Finanzierungsbedingungen zu bewerten ist.

Im Land Bremen wurden bis einschließlich November 2025 Baugenehmigungen für 802 neue Wohneinheiten (Vorjahreszeitraum: 948 Wohneinheiten) erteilt.

Nach den Angaben der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) bleibt der Wohnraumbedarf in der Stadt Bremen unverändert hoch. Das Bevölkerungswachstum in der Stadt Bremen und eine steigende Anzahl der Haushalte setzen den Wohnungsmarkt weiterhin unter Druck. Neubauten sollen die starke Nachfrage nach Wohnraum auffangen.

## 2.2 Ertragslage

Die GEWOBA erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von 31,6 Millionen Euro (Vorjahr 31,2 Millionen Euro). Das geplante Ergebnis von 29,0 Millionen Euro wurde damit übertroffen. Unter anderem geringer als geplante Zinsaufwendungen und sonstige betriebliche Aufwendungen sowie höher als geplante sonstige betriebliche Erträge führten zur Planüberschreitung.

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:

	2025		2024		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Entstehung</b>						
Mieten	224.812	62,4	218.844	62,4	5.968	2,7
Umlagen Betriebs- und Heizkosten einschließlich Bestandsveränderungen	110.779	30,7	108.829	31,1	1.950	1,8
Übrige Umsatzerlöse und Erträge (Verkauf von Grundstücken, Betreuungstätigkeit, Andere Lieferungen und Leistungen, Aktivierte Eigenleistungen und Sonstige betriebliche Erträge)	19.150	5,3	17.167	4,9	1.983	11,6
Erträge aus Beteiligungen/Finanzanlagen*	5.618	1,6	5.712	1,6	-94	-1,6
<b>Summe Entstehung</b>	<b>360.359</b>	<b>100,0</b>	<b>350.552</b>	<b>100,0</b>	<b>9.807</b>	<b>2,8</b>
<b>Verwendung</b>						
Betriebs- und Heizkosten	109.494	30,4	107.099	30,6	-2.395	-2,2
Instandhaltungsaufwendungen	59.806	16,6	58.621	16,7	-1.185	-2,0
Übrige Aufwendungen für bezogene Lieferungen/Leistungen, sonstige betriebliche Aufwendungen	24.161	6,7	23.492	6,7	-669	-2,8
Personalaufwendungen	43.107	12,0	42.212	12,0	-895	-2,1
Abschreibungen	63.666	17,7	62.469	17,8	-1.197	-1,9
Zinsaufwendungen	14.311	4,0	12.472	3,6	-1.839	-14,7
Ertragsteuern, sonstige Steuern	14.174	3,9	13.009	3,7	-1.165	-9,0
<b>Summe Verwendung</b>	<b>328.719</b>	<b>91,3</b>	<b>319.374</b>	<b>91,1</b>	<b>-9.345</b>	<b>-2,9</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>31.640</b>	<b>8,7</b>	<b>31.178</b>	<b>8,9</b>	<b>462</b>	<b>1,5</b>

\*Zinserträge wegen geringfügiger Beträge unter Beteiligungen/Finanzanlagen subsumiert

Die Mieterlöse sind um 6,0 Millionen Euro (Vorjahr 6,8 Millionen Euro) gestiegen. Zum Vermietungsergebnis beigetragen haben die Neuvermietungen, Mietanpassungen der Vergleichsmieten (§ 558 BGB), Mietanpassungen aufgrund von Modernisierungen nach § 559 BGB und Neubauzugänge.

Der Anstieg bei den übrigen Umsatzerlösen und Erträgen (2,0 Millionen Euro) resultiert insbesondere aus höheren Erträgen aus Versicherungsentschädigungen.

Zu den Beteiligungserträgen haben die Ausschüttungen der WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, mit 1,8 Millionen Euro und der AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Bosau, mit 2,4 Millionen Euro beigetragen. Gegenüber der Planung fielen beide Ausschüttungen höher aus. Einerseits aufgrund

gegenüber der Planung verbesserter Abschlusszahlen für Multimediaverträge, andererseits aufgrund höher als geplanter Beitragssteigerungen.

Die Personalaufwendungen verzeichnen eine Zunahme von 0,9 Millionen Euro. Dies ist insbesondere auf die Tarifierhöhung im Bereich der Löhne und Gehälter zurückzuführen.

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

Die Ertragsteuern sind, bei etwa gleichbleibendem Jahresüberschuss, gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund von Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz gestiegen.

Die wesentliche Kennzahl für die Ertragslage ist das EBITDA:

	<b>2025</b> T€	<b>2024</b> T€
Jahresüberschuss	31.640	31.178
Zinsergebnis	13.489	12.000
Ertragsteuern	13.977	12.920
<b>EBIT</b>	<b>59.106</b>	<b>56.098</b>
Abschreibungen	63.666	62.469
<b>EBITDA</b>	<b>122.772</b>	<b>118.567</b>

Im Wirtschaftsplan für 2025 hat die GEWOBA ein EBITDA von 119,6 Millionen Euro angesetzt. Die geplante Kennzahl wurde damit überschritten. Unter anderem geringer als geplante sonstige betriebliche Aufwendungen sowie höher als geplante Beteiligungserträge und sonstige betriebliche Erträge führen zur Planüberschreitung.

Der Jahresüberschuss wird wie folgt verwendet:

	<b>2025</b> T€	<b>2024</b> T€
Jahresüberschuss	31.640	31.178
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	15.820	15.428
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>15.820</b>	<b>15.750</b>

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	T€	T€
Ausschüttung an die Aktionäre	15.750	15.750
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	70	0
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>15.820</b>	<b>15.750</b>

### 2.3 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme ist um 99,5 Millionen Euro gestiegen und beträgt 1.897,7 Millionen Euro.

Auf der Aktivseite der Bilanz hat sich das Anlagevermögen um 88,2 Millionen Euro erhöht. Zugängen aus der Modernisierung in Höhe von 60,7 Millionen Euro und aus der Anschaffung und Herstellung neuer Vermögensgegenstände in Höhe von 95,3 Millionen Euro stehen Abschreibungen in Höhe von 63,6 Millionen Euro sowie Buchwertabgänge in Höhe von 4,2 Millionen Euro, im Wesentlichen durch Tilgungszuschüssen und Kostenzuschüssen aus BAB-Förderdarlehen für in Vorjahren fertiggestellte Neubau- und Modernisierungsprojekte, gegenüber.

Die unfertigen Leistungen sind um 15,4 Millionen Euro und die übrigen Aktiva um 3,6 Millionen Euro angestiegen. Die flüssigen Mittel haben um 7,2 Millionen Euro und die zum Verkauf bestimmten Grundstücke um 0,5 Millionen Euro abgenommen.

Auf der Passivseite der Bilanz haben sich die Eigenmittel um 15,9 Millionen Euro, die Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 69,2 Millionen Euro und die übrigen Passiva um 14,7 Millionen Euro erhöht. Die Rückstellungen haben um 0,3 Millionen Euro abgenommen.

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

<b>Mittelherkunft</b>	<b>Mio. €</b>	<b>Mittelverwendung</b>	<b>Mio. €</b>
<b>Vermögensabnahme</b>		<b>Vermögenszunahme</b>	
Abnahme der flüssigen Mittel	7,2	Zunahme des Anlagevermögens	88,2
Abnahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke	0,5	Zunahme der unfertigen Leistungen	15,4
		Zunahme der übrigen Aktiva	3,6
<b>Erhöhung von Passivposten</b>		<b>Verminderung von Passivposten</b>	
Zunahme der Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	69,2	Abnahme der Rückstellungen	0,3
Zunahme der Eigenmittel	15,9		
Zunahme der übrigen Passiva	14,7		

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Eigenkapitalquote in %*	28,1	28,8
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins in %	1,5	1,2
Freie Kreditlinien in Millionen Euro	139,5	144,5

\*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 auf 1,5 Prozent angestiegen. Der durchschnittliche Fremdkapitalzins wird aus dem Verhältnis der Zinsaufwendungen zu dem durchschnittlichen Kreditbestand eines Jahres gebildet.

Das Finanzmanagement der GEWOBA dient insbesondere der Sicherstellung der adäquaten Finanzierung der Mietobjekte. Auf der Grundlage detaillierter Liquiditätspläne war das Unternehmen im Berichtsjahr 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:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
1. Periodenergebnis	31.640	31.178
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	63.666	62.469
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen außer Abzinsungseffekten	-2.873	-2.392
4. +/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2.477	6.391
5. -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-18.977	-9.905
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	14.656	3.252
7. -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-184	-35
8. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	13.769	12.280
9. - sonstige Beteiligungserträge	-5.076	-5.519
10. +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	13.977	12.920
11. -/+ Ertragsteuerzahlungen	-11.500	-19.311
<b>12. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 11)</b>	<b>96.621</b>	<b>91.328</b>
13. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-31
14. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4.365	9.668
15. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-152.814	-143.263
16. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	7
17. + erhaltene Zinsen	236	192
18. + erhaltene Dividenden	5.076	5.519
<b>19. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 13 bis 18)</b>	<b>-143.137</b>	<b>-127.908</b>
20. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	143.794	126.416
21. - Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten davon außerplanmäßig: 29.387 T€ (Vorjahr: 13.557 T€)	-74.760	-58.469
22. - gezahlte Zinsen	-13.995	-12.590
23. - gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-15.750	-15.750
<b>24. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 20 bis 23)</b>	<b>39.289</b>	<b>39.607</b>
25. zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 12, 19, 24)	-7.227	3.027
26. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	15.092	12.065
<b>27. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 25 bis 26)</b>	<b>7.865</b>	<b>15.092</b>

Insgesamt hat sich die wirtschaftliche Lage der GEWOBA trotz weiterhin herausfordernder Rahmenbedingungen positiv entwickelt. Bei dem wesentlichen Leistungsindikator EBITDA wurde der Planwert überschritten. Der positive Geschäftsverlauf, insbesondere im Kerngeschäft Bestandsbewirtschaftung, hat sich bis zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung fortgesetzt.

## 2.4 Geschäftsfelder der GEWOBA

### 2.4.1 Geschäftsfeld Wohnimmobilien

Zum 31. Dezember 2025 bewirtschaftete die GEWOBA insgesamt 43.350 eigene Mietwohnungen und 431 Gewerbeeinheiten. Der Bestand der eigenen Mietwohnungen nahm im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 290 Einheiten zu. Dies ist im Wesentlichen auf die Zugänge aus dem Neubau zurückzuführen. Geografisch verteilen sich die eigenen Mietwohnungen zu 77 Prozent auf die Stadt Bremen, zu 20 Prozent auf Bremerhaven und zu 3 Prozent auf Oldenburg.

Auf allen Teilmärkten konnten 2025 unter Berücksichtigung sozialer Aspekte Mieterhöhungspotentiale genutzt werden, die aus Mietanpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB, aus Neuvermietung und Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB resultierten. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im GEWOBA-Bestand ist von 6,80 Euro pro Quadratmeter auf 6,98 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

Die **Entwicklung der Nettokaltmieten** (Durchschnittswerte des GEWOBA-Wohnungsbestands je Quadratmeter und Monat zum 31. Dezember eines Jahres) stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar und überschreitet die Prognose der letzten Quartalsberichterstattung geringfügig (Prognose: 6,96 Euro):

	2025	2024
<b>Nettokaltmieten</b>	€	€
Bremen	7,29	7,09
Bremerhaven	5,60	5,42
Oldenburg	7,71	7,65
<b>Gesamt</b>	<b>6,98</b>	<b>6,80</b>

Darüber hinaus zeigt sich bei weiteren Kennzahlen im Vergleich zum Vorjahr folgende Entwicklung und stellt hinsichtlich der Leerstandsquote eine geringfügige Verbesserung gegenüber der Prognose der letzten Quartalsberichterstattung dar (Prognose: 0,75 Prozent):

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Anzahl Wohnungen</b>		
Bremen	33.546	33.322
Bremerhaven	8.497	8.431
Oldenburg	1.307	1.307
<b>Gesamt</b>	<b>43.350</b>	<b>43.060</b>

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Durchschnittliche Fläche je Wohnung</b>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Bremen	60,25	60,21
Bremerhaven	57,17	57,11
Oldenburg	63,30	63,31
<b>Gesamt</b>	<b>59,74</b>	<b>59,70</b>

	2025	2024
<b>Leerstandsquote</b>	%	%
Bremen	0,55	0,54
Bremerhaven	1,31	0,90
Oldenburg	0,58	0,50
<b>Gesamt</b>	<b>0,70</b>	<b>0,61</b>

	2025	2024
<b>Mietrückstandsquote</b>	%	%
	1,20	1,05
<b>Fluktuationsquote</b>	6,87	7,07

Im Jahr 2025 hat die GEWOBA insgesamt 113,8 Millionen Euro (Plan: 108,5 Millionen Euro) in **Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung** investiert. Schwerpunkte bildeten die Badmodernisierung, die energetische Modernisierung sowie die Elektromodernisierung der Gebäude. Insgesamt realisierte die GEWOBA 1.328 Elektromodernisierungen, 380 Badmodernisierungen und 821 Wärmedämmungen in Wohn- und Gewerbeeinheiten.

	2025	2024
<b>Bestandsinvestitionen in Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung</b>	Mio. €	Mio. €
	113,8	118,4

(abweichend zur Ermittlung im Vorjahr werden Tilgungszuschüsse nicht mehr von den Bestandsinvestitionen abgezogen)

Das Investitionsvolumen für die **Neubautätigkeit** belief sich 2025 auf 84,1 Millionen Euro. Im Wirtschaftsplan 2025 wurde für den Neubau ein Investitionsvolumen in Höhe von 132,7 Millionen Euro berücksichtigt. Die geringeren Investitionen gegenüber dem Plan ergeben sich unter anderem durch Anpassungen im Planungsprozess. Hierdurch haben sich Baubeginne verschoben.

Die Gesamtzahl der seit 2012 erstellten Wohnungen beläuft sich auf 2.279, davon 1.634 öffentlich gefördert. Hinzu kommen 90 Gewerbeeinheiten, wovon zehn für Kindertagesstätten vorgesehen sind. Die durch die GEWOBA Wohnen GmbH fertiggestellten 154 Wohneinheiten sowie acht Gewerbeeinheiten sind in den zuvor genannten Werten enthalten.

## 2.4.2 Geschäftsfeld Eigentumsverwaltung

Die GEWOBA verwaltete zum 31. Dezember 2025 nach dem Wohnungseigentumsgesetz 13.069 Wohnungen, 167 Gewerbeeinheiten sowie 2.349 Garagen und Einstellplätze. Insgesamt betreut die GEWOBA 281 Eigentümergemeinschaften.

## 2.5 Personal

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

	31.12.2025	31.12.2024
Anzahl Beschäftigte nach Köpfen	546	536
Anzahl Beschäftigte, umgerechnet auf Vollzeitarbeitsplätze	505,9	497,4
Anzahl Teilzeitbeschäftigte nach Köpfen	134	130
Schwerbehindertenquote	6,7%	7,4%
Anzahl Auszubildende nach Köpfen	28	22
Ausbildungsquote*	7,1%	5,6%
Anteil weiblicher Beschäftigter nach Köpfen	44,5%	44,6%
Anteil weiblicher Beschäftigter umgerechnet auf Vollzeitarbeitsplätze	41,4%	41,7%

\* bezogen auf die Zahl der Beschäftigten ohne örtliche Verwaltung

## **3 Vergütungsbericht 2025<sup>1</sup>**

### **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.

Bei den Vorständen wurden im Jahr 2022 Langfristziele für die Jahre 2023 und 2024 vereinbart. Durch eine weitere Vereinbarung aus dem Jahr 2025 gelten diese Ziele nunmehr auch für das Jahr 2025. Bestandteile der Vereinbarung über die variable Vergütung sind, neben den Mehrjahreszielen, die Ergebnissicherung, kosteneffizienter Neubau, Entwicklung einer Personalstrategie sowie der Klimaschutz.

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 2025 beschließt.

Die Vorstände erhalten anstatt eines Dienstwagens ein Mobilitätsbudget beziehungsweise eine BahnCard.

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.

<sup>1</sup> Der Vergütungsbericht 2025 stellt eine Sonstige Information dar, die nicht Gegenstand der Prüfung des Lageberichts durch den Abschlussprüfer ist.

## Vergütung des Vorstands 2025 in Euro:

### Anja Passlack, Vorstand, Vorstand seit 01.01.2022

in Euro	Gewährte Zuwendungen				Zufluss	
	2024	2025	2025 (Min*1)	2025 (Max*1)	2024	2025
Festvergütung	201.606,20	254.073,29	254.073,29	254.073,29	201.606,20	254.073,29
Nebenleistungen	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00
<b>Summe</b>	<b>206.406,20</b>	<b>258.873,29</b>	<b>258.873,29</b>	<b>258.873,29</b>	<b>206.406,20</b>	<b>258.873,29</b>
Einjährige variable Vergütung	63.000,00	63.000,00	0,00	63.000,00	63.000,00	63.000,00
Mehrjährige variable Vergütung <sup>*2</sup>	14.000,00	21.000,00	0,00	21.000,00	0,00	0,00
Deferral <sup>*3</sup> Nachhaltigkeitskomponente (2023-2025)	14.000,00	21.000,00	0,00	21.000,00	0,00	0,00
Sonstiges <sup>*4</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe<sup>*5</sup></b>	<b>283.406,20</b>	<b>342.873,29</b>	<b>258.873,29</b>	<b>342.873,29</b>	<b>269.406,20</b>	<b>321.873,29</b>
Versorgungsaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtvergütung<sup>*6</sup></b>	<b>283.406,20</b>	<b>342.873,29</b>	<b>258.873,29</b>	<b>342.873,29</b>	<b>269.406,20</b>	<b>321.873,29</b>

\*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 Corbach, Vorstand, Vorstand seit 01.10.2025

in Euro	Gewährte Zuwendungen				Zufluss	
	2024	2025	2025 (Min*1)	2025 (Max*1)	2024	2025
Festvergütung	0,00	63.520,32	63.520,32	63.520,32	0,00	63.520,32
Nebenleistungen	0,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	0,00	1.200,00
<b>Summe</b>	<b>0,00</b>	<b>64.720,32</b>	<b>64.720,32</b>	<b>64.720,32</b>	<b>0,00</b>	<b>64.720,32</b>
Einjährige variable Vergütung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mehrjährige variable Vergütung <sup>*2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deferral <sup>*3</sup> Nachhaltigkeitskomponente (2023-2025)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstiges <sup>*4</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe<sup>*5</sup></b>	<b>0,00</b>	<b>64.720,32</b>	<b>64.720,32</b>	<b>64.720,32</b>	<b>0,00</b>	<b>64.720,32</b>
Versorgungsaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtvergütung<sup>*6</sup></b>	<b>0,00</b>	<b>64.720,32</b>	<b>64.720,32</b>	<b>64.720,32</b>	<b>0,00</b>	<b>64.720,32</b>

\*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.

### Dr. Christian Jaeger, Vorstand, Vorstand vom 01.06.2022 bis 30.09.2025

in Euro	Gewährte Zuwendungen				Zufluss	
	2024	2025	2025 (Min*1)	2025 (Max*1)	2024	2025
Festvergütung	201.452,43	162.524,31	162.524,31	162.524,31	201.452,43	162.524,31
Nebenleistungen	4.800,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	4.800,00	3.600,00
<b>Summe</b>	<b>206.252,43</b>	<b>166.124,31</b>	<b>166.124,31</b>	<b>166.124,31</b>	<b>206.252,43</b>	<b>166.124,31</b>
Einjährige variable Vergütung	63.000,00	47.250,00	0,00	47.250,00	63.000,00	63.000,00
Mehrjährige variable Vergütung <sup>*2</sup>	14.000,00	19.250,00	0,00	19.250,00	0,00	0,00
Deferral <sup>*3</sup> Nachhaltigkeitskomponente (2023-2025)	14.000,00	19.250,00	0,00	19.250,00	0,00	0,00
Sonstiges <sup>*4</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe<sup>*5</sup></b>	<b>283.252,43</b>	<b>232.624,31</b>	<b>166.124,31</b>	<b>232.624,31</b>	<b>269.252,43</b>	<b>229.124,31</b>
Versorgungsaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtvergütung<sup>*6</sup></b>	<b>283.252,43</b>	<b>232.624,31</b>	<b>166.124,31</b>	<b>232.624,31</b>	<b>269.252,43</b>	<b>229.124,31</b>

\*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 den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden/die stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende 3.750 Euro. Zusätzlich zu diesem Jahresfixum wird ein Sitzungsgeld in Höhe von 450 Euro pro Sitzung gezahlt.

Die Mitglieder der Ausschüsse erhalten für die Teilnahme an einer Ausschusssitzung ein weiteres Sitzungsgeld in Höhe von jeweils 450 Euro. Darüberhinausgehende Aufwendungen werden den Aufsichtsratsmitgliedern in nachgewiesener Höhe erstattet.

Bezogen auf die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats wurden im Jahr 2025 folgende Vergütungen erfasst (in Euro netto):

	<b>Jahresfixum und Sitzungsgeld</b>	<b>Ausschuss- vergütung</b>	<b>Gesamt- vergütung</b>
Senatorin Özlem Ünsal (Vorsitzende)	7.250,00	1.800,00	9.050,00
Maren Bullermann (stellvertretende Vorsitzende)	6.000,00	0,00	6.000,00
Michaela Bode	4.750,00	0,00	4.750,00
Miriam Böhmer	4.750,00	0,00	4.750,00
Jens Eckhoff	4.750,00	0,00	4.750,00
Tobias Junge	4.750,00	2.250,00	7.000,00
Sofia Leonidakis	4.750,00	0,00	4.750,00
Dr. Tim Nesemann	4.750,00	1.800,00	6.550,00
Ralph Saxe	4.750,00	0,00	4.750,00
Senatorin Dr. Claudia Schilling	4.750,00	450,00	5.200,00
Jens Schmidt	4.750,00	0,00	4.750,00
Oliver Spink	4.750,00	0,00	4.750,00
Wiebke Stuhrberg	4.750,00	0,00	4.750,00
Rolf Sünderbruch	4.750,00	0,00	4.750,00
Wolfgang Taden	4.750,00	450,00	5.200,00
Falk Wagner	4.750,00	0,00	4.750,00
Klaus Windheuser	4.750,00	0,00	4.750,00
Nils Wolpmann	4.750,00	0,00	4.750,00
	<b>89.250,00</b>	<b>6.750,00</b>	<b>96.000,00</b>

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

## **4 Chancen- und Risikobericht**

Die GEWOBA arbeitet nach einem nachhaltigen Geschäftsmodell (Corporate Social Responsibility), das darauf ausgerichtet ist, die Immobilien – Gebäude und Grünflächen – unter wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten verantwortungsvoll zu bewirtschaften, weiterzuentwickeln und behutsam zu ergänzen. Im Mittelpunkt der Strategie steht die gesellschaftliche Verantwortung mit einer ausgewogenen Umsetzung ökonomischer, ökologischer und sozialer Ziele. Kerngeschäft ist die wertorientierte Bewirtschaftung und zukunftsgerichtete Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Als Anbieterin von Wohnraum in zusammenhängenden Quartieren übernimmt die GEWOBA zudem Verantwortung für das nachbarschaftliche Miteinander sowie für die soziale Infrastruktur im Quartier.

Die Strategieumsetzung erfolgt über ein strukturiertes Steuerungssystem. Sie stützt sich auf eine regelmäßige Überprüfung der Strategien, deren Ziele und Maßnahmen jährlich definiert und über eine Balanced- und Risiko-Scorecard gesteuert werden. Ergänzend stellen das Controlling, das interne Kontrollsystem und die Interne Revision des Unternehmens eine Überwachung und Anpassung sicher. Darüber hinaus unterstützt das Portfoliomanagement die gezielte Werterhaltung und Wertsteigerung des Immobilienbestands und bildet die Basis für strategische Investitionsentscheidungen.

Auf die veränderten Rahmenbedingungen der letzten Jahre, darunter Baukostenentwicklungen, Zinssteigerungen sowie fehlende Förderprogramme und gesetzliche Vorgaben zum Klimaschutz, hat sich die GEWOBA konsequent eingestellt. Definierte Handlungsfelder und angepasste Strategien bilden weiter die Grundlage, um die wirtschaftliche Stabilität zu sichern, lebenswerte Quartiere weiterzuentwickeln und die Klimaziele bis 2038 zu erreichen. Daraus resultieren beispielsweise die jährlichen Investitionsprogramme, mit Investitionen aufgrund von gesetzlichen Anforderungen, Investitionen in den Bestand zur Sicherstellung der dauerhaften Vermietungsfähigkeit der Wohnungen, die Transformation des Gebäudebestands zu einem klimaneutralen Portfolio (Klimapfad) sowie Investitionen in geförderten Neubau. Die damit verbundenen Chancen und Risiken gilt es zu steuern. Auch unter herausfordernden Bedingungen bleibt der Fokus auf der Balance zwischen ökonomischen, sozialen und ökologischen Zielen, um den langfristigen Erfolg der GEWOBA weiter zu gewährleisten.

### **4.1 Integriertes Kontroll- und Überwachungssystem**

#### **4.1.1 Aufbau des Kontroll- und Überwachungssystems**

Um in einem zunehmend dynamischer und komplexer werdenden Geschäftsumfeld als Unternehmen erfolgreich agieren zu können und dabei die Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit sämtlicher Prozesse sowie die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien zu sichern, hat die GEWOBA ein integriertes Kontroll- und Überwachungssystem etabliert, das in seiner Gesamtheit alle relevanten Geschäftsprozesse umfasst.

Das integrierte unternehmensweite Kontroll- und Überwachungssystem hat als wesentliche Elemente klare Verantwortlichkeiten, eine strukturierte Zusammenarbeit und einen geregelten Informationsaustausch zwischen den verschiedenen Verantwortungsbereichen. Das Vier-Augen-Prinzip und die Funktionstrennung sind dabei

grundlegende Prinzipien der Organisation. Darüber hinaus stellt der Vorstand der GEWOBA durch Richtlinien für alle relevanten Geschäftsprozesse ein wirtschaftliches, ordnungsgemäßes und gesetzeskonformes Handeln sicher.

Auf Basis dieser Grundprinzipien und der anzuwendenden Vorschriften folgt das Kontroll- und Überwachungssystem der GEWOBA dem „Three Lines of Defense“-Modell, das die auf drei unterschiedlichen Ebenen ineinandergreifenden Strukturelemente zur systematischen Adressierung von Unternehmensrisiken beschreibt.

- Die 1. Ebene besteht aus allen Unternehmensfunktionen, die das operative Geschäft verantworten und auf deren Tagesgeschäft sich unternehmerische Risiken auswirken können. Sie sind Risikoeigentümer und damit dafür zuständig, Risiken in ihrem operativen Geschäft frühzeitig zu erkennen, zu beurteilen, zu steuern, zu überwachen und zu reduzieren.
- Die 2. Ebene umfasst vor allem Funktionen wie Controlling, Risikomanagement und Compliance, die das operative Geschäft steuern und überwachen. Hierzu gehören die Festlegung von Vorgaben, Richtlinien und Prozessen sowie die Überwachung von Risiken und die Berichterstattung an den Vorstand.
- Die 3. Ebene bildet die Interne Revision. Sie prüft als objektive und unabhängige Prüfungs- und Beratungsinstanz sowohl das operative Geschäft (1. Ebene) als auch die Steuerungs- und Überwachungsmechanismen (2. Ebene). Gegenüber dem Vorstand und dem Aufsichtsrat soll sie sicherstellen, dass die Risiken wirksam erkannt, bewertet und gesteuert werden.

Ergänzt werden diese drei Ebenen durch externe Instanzen, zu denen insbesondere Wirtschaftsprüfer, Behörden und die Aufsicht zählen. Sie tragen zur Überwachungsstruktur der Organisation zusätzlich bei und stehen mit den drei Ebenen im Austausch und bereichern diese durch externe Expertise.

Dieses Modell wurde erweitert, indem die Kontroll- und Überwachungsinstrumente mit den Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit in Form einer Risiko-Instrumente-Matrix verknüpft worden sind. Auf dieser Basis werden Ist- und Soll-Zustand analysiert sowie Verbesserungspotenziale identifiziert und Maßnahmen zur Optimierung entwickelt.

#### **4.1.2 Angemessenheit und Wirksamkeit des Kontroll- und Überwachungssystems<sup>2</sup>**

Der dreistufige Aufbau des integrierten Kontroll- und Überwachungssystems bei der GEWOBA und die dazu eingeführten Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen sollen sicherstellen, dass die relevanten Geschäftsprozesse ordnungsgemäß, wirtschaftlich und im Einklang mit gesetzlichen Bestimmungen und unternehmensinternen Richtlinien durchgeführt werden. Allerdings kann auch ein gut funktionierendes und als wirksam beurteiltes System nicht in jedem Fall gewährleisten, dass die vom Unternehmen verfolgten Ziele erreicht werden, insbesondere nicht, wenn die ergriffenen

<sup>2</sup> Die Aussage zur Angemessenheit und Wirksamkeit des Kontroll- und Überwachungssystems stellt eine sonstige Information dar, die nicht Gegenstand der Prüfung des Lageberichts durch den Abschlussprüfer ist.

Kontrollmaßnahmen vorsätzlich umgangen werden. Um dies proaktiv zu verhindern beziehungsweise aufzudecken, hat die GEWOBA auf den verschiedenen Stufen des Systems der internen Kontrollen Überwachungsinstanzen etabliert. Der Internen Revision kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Die interne Überwachung der Einhaltung von Vorschriften und Richtlinien sowie der Durchführung von Kontrollen wird ergänzt durch Informationen, die die GEWOBA von externen Überprüfungen, zum Beispiel im Rahmen von Jahresabschlussprüfungen, Betriebsprüfungen oder Datenschutz-Aufsichtsprüfungen erhält. Diese Erkenntnisse werden bei der Aktualisierung und den notwendigen Anpassungen des Kontroll- und Überwachungssystems bei der laufenden Weiterentwicklung berücksichtigt, in welche der Aufsichtsrat mit einer regelmäßigen Unterrichtung eingebunden ist. Über die Ergebnisse der prozessabhängigen, permanenten Überwachungshandlungen, der internen Revisionstätigkeiten und der externen Überprüfungen wird der Vorstand der GEWOBA laufend informiert. Diese bilden in ihrer Gesamtheit die Basis für seine Beurteilung der Angemessenheit und Wirksamkeit des Systems.

Im Geschäftsjahr 2025 lagen dem Vorstand keine Informationen vor, die auf eine mangelnde Angemessenheit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems zum 31. Dezember 2025 schließen lassen könnten.

## **4.2 Chancenbericht**

Chancen werden als künftige Trends und Ereignisse definiert, die sich nachhaltig positiv auf die Unternehmensziele auswirken können. Chancen bieten weiter die fortschreitende Digitalisierung mit Prozessoptimierungen sowie Automatisierungen und der gezielte Einsatz von KI-Technologie. Weiterhin sind die Neubau- und Bestandsinvestitionen ein zentraler Bestandteil, um das nachhaltige Geschäftsmodell zu stärken, die wirtschaftliche Stabilität zu sichern, lebenswerte Quartiere weiterzuentwickeln und die anvisierten Klimaziele zu erreichen.

Digitalisierung wird bei der GEWOBA gezielt eingesetzt, um die Erreichung der Unternehmensziele zu unterstützen. Dafür werden Projekte zur Prozessoptimierung sowie Automatisierung weiter vorangetrieben. Weiterhin wird sich seit 2024 verstärkt mit KI-Technologie beschäftigt. Dazu wurde eine KI-Arbeitsgruppe eingerichtet, erste Use Cases identifiziert und in Testumgebungen erprobt. Parallel wurden Leitplanken für einen sicheren KI-Einsatz definiert sowie Kompetenzen und Skills im Unternehmen aufgebaut. Die Gesamtheit der Maßnahmen zielen darauf ab, die Servicequalität zu verbessern, zusätzliche Kundenkanäle zu erschließen, die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und zugleich Prozesskosten zu reduzieren. Beispielhaft ist das Projekt InDigWa („Integrierte Digitalisierung der Wasserversorgung“) zu nennen, das auf die nachhaltige und ressourcenschonende Wasserversorgung in den Quartieren abzielt. Gemeinsam mit verschiedenen Partnern aus Forschung, Technologie und Wohnungswirtschaft werden digitale, übertragbare Modelle für einen effizienten und nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser entwickelt. In einem Testquartier in Bremen werden dafür konkrete Anwendungsfälle erprobt, etwa die effizientere Nutzung von Regenwasser für die Bewässerung sowie datenbasierte, digital gesteuerte Maßnahmen in Gebäuden und Wohnungen, um den Wasser- und Energieverbrauch zu reduzieren und damit zur Senkung der Betriebskosten beizutragen.

Weiterhin sieht die GEWOBA Chancen durch fortgeführte Investitionen in den eigenen Bestand. Im Mittelpunkt stehen dabei Neubauinvestitionen im geförderten Wohnraum, der gezielte Bestandserhalt sowie die Weiterentwicklung des eigenen Bestands mit Modernisierungsschwerpunkten in den Bereichen Elektro- und Badmodernisierung sowie Investitionen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung. Hierzu zählen insbesondere die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien, die Integration von Wärmenetzen mit Konkretisierungen zu Fernwärmeausbaugebieten sowie der Ausbau von Photovoltaikanlagen und Maßnahmen zur effizienten Wärmenutzung. Die Investitionsplanung folgt dem Ansatz, unterschiedliche Gewerke sinnvoll zu kombinieren, um die Wirkung der Investitionen zu maximieren. So lässt sich die technische Ausstattung der Gebäude auf einem aktuellen Stand halten, die Erreichung der Klimaziele (Klimapfad) unterstützen und die Attraktivität der Immobilien steigern, während der ergebniswirksame Aufwand zugleich so gering wie möglich gehalten wird.

### **4.3 Risikobericht**

Risiken werden als Gefahr verstanden, dass Ereignisse (exogene Faktoren) oder Entscheidungen und Handlungen (endogene Faktoren) das Unternehmen daran hindern, die festgelegten Ziele zu erreichen und dadurch die nachhaltige Unternehmensstrategie erfolgreich zu realisieren. Um den Unternehmenserfolg langfristig sicherzustellen, ist ein angemessenes und wirksames Risikomanagementsystem ein zentrales Element in der Unternehmenssteuerung. Das Risikomanagement der GEWOBA ist ein zentraler Bestandteil der Unternehmenssteuerung und dient der frühzeitigen Identifikation und Steuerung wesentlicher Risiken. Faktoren wie volatile wirtschaftliche Rahmenbedingungen, beispielsweise in Form von Baukostensteigerungen, Änderung des Zins- und Inflationsniveaus, Unsicherheiten im Förderumfeld sowie regulatorische Vorgaben und Cyber-Bedrohungen können Risiken für Investitionen und die Ertragslage darstellen. Auch Herausforderungen im Zuge der Energiewende können sich nach wie vor auf Investitionsentscheidungen und Finanzierungsbedingungen auswirken. Eine Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage sowie weitere regulatorische Eingriffe könnten die Mietbelastung privater Haushalte erhöhen und dazu führen, dass beispielsweise geplante Mietsteigerungen nicht vollständig realisierbar sind und Mietausfälle infolge sinkender Bonität zunehmen. Dies ist jedoch bislang weitgehend ausgeblieben.

Instrumentell wird dies durch die unternehmensspezifisch entwickelte und jährlich fortgeschriebene Risiko Scorecard sowie durch das Controlling unterstützt. Zudem unterstützt das Portfoliomanagement die gezielte Werterhaltung und Wertsteigerung des Immobilienbestands und bildet die Basis für strategische Investitionsentscheidungen. Darüber hinaus verfügt das Unternehmen über ein internes Kontrollsystem sowie eine Interne Revision. Das Risikoinventar, das sich am Balanced-Scorecard Konzept der GEWOBA orientiert, gliedert sich in vier Kategorien von Risiken auf der Markt- und Wertebene sowie auf der Prozess- und Potenzialebene. Anhand des Inventars werden die aktuellen Einzelrisiken erkannt und umfassend unter anderem im Rahmen eines Risikoworkshops sowie über die unterjährige Risikoberichterstattung analysiert. Die Risikobewertung erfolgt für jedes Einzelrisiko und als Risikoaggregation hinsichtlich des Risikoausmaßes, der Eintrittswahrscheinlichkeit und des Risikoerwartungswertes. Für die Einzelrisiken

erfolgt zudem eine Einschätzung zur Risikoentwicklung für weitere drei Jahre in Anlehnung an den Betrachtungszeitraum der Wirtschaftsplanung.

Im Nachfolgenden werden die für das Unternehmen bedeutenden strategischen Risikosachverhalte erläutert, deren konkrete Ausprägungen aber gegenwärtig, weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit, bestandsgefährdende Ergebnisauswirkungen haben. Aktuelle sowie mögliche zukünftige Entwicklungen zu diesen Sachverhalten werden kontinuierlich beobachtet und auf einen möglichen Handlungsbedarf hin bewertet. Bei Erforderlichkeit werden weitere entsprechende Risikosteuerungsmaßnahmen ergriffen.

#### **4.3.1 Risiken auf der Markt- und Wertebene**

Markt- und Wertrisiken bestehen in möglichen Verschlechterungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Diese Risiken können wesentliche oder bestandsgefährdende Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben und werden im Rahmen des Risikomanagementsystems regelmäßig analysiert und überwacht.

In den letzten Jahren führten globale Konflikte und Krisen sowie gesetzliche Anforderungen zu veränderten Rahmenbedingungen. Die Herausforderungen lagen insbesondere in den Themen Zinssteigerungen, Lieferengpässe, Baukostensteigerungen sowie veränderte Förderbedingungen und gestiegene gesetzliche Anforderungen zum Klimaschutz. Diese skizzierten Herausforderungen konnten unter anderem durch ein vorausschauendes Finanzmanagement, prozessoptimiertes Handeln und die bewusste Auswahl von Neubauten, die sich unter den gegebenen Förderbedingungen wirtschaftlich rechnen lassen, gehandelt werden. Vor diesem Hintergrund haben sich die geänderten Rahmenbedingungen in diesem Maße nicht negativ auf die Bestandsbewirtschaftung und Unternehmensplanung ausgewirkt. Leerstands- und Forderungsausfallrisiken sind weiter gering. Baukosten, Zinsniveau und Förderbedingungen bleiben weiterhin zentrale Einflussfaktoren für Investitionen. Da die GEWOBA fast ausschließlich geförderten Wohnraum neu erstellt und diese Projekte mit entsprechenden Förderprogrammen unterlegt sind, sind die geförderten Mieten weiterhin marktgängig und das Vermietungsrisiko damit begrenzt. Zudem wird auf Basis der gegenwärtigen Leerstands- und Mietmarktdaten für die Standorte der GEWOBA sowie der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung kurz- bis mittelfristig nicht von einer nachteiligen Entwicklung für das Unternehmen ausgegangen.

Darüber hinaus hat sich die GEWOBA auf die Klimaschutzvorgaben zur Klimaneutralität 2038 eingestellt. Erforderliche investive Maßnahmen im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung werden über die erstellte Klimastrategie und den beschlossenen Klimapfad umgesetzt. Die Investitionen werden jährlich an sich verändernde Rahmenbedingungen angepasst, wie zum Beispiel an die Konkretisierung der Fernwärmeausbaubereiche. Die angekündigten CO<sub>2</sub>-Preiserhöhungen haben derzeit nur begrenzte Auswirkungen und sind in der Unternehmensplanung berücksichtigt. Im Rahmen des VSME-Prozesses führt die GEWOBA eine Klimarisikoanalyse durch, um potenzielle Klimarisiken und Klimafolgen für das Unternehmen und die Bestände zu bewerten und daraus entsprechende Maßnahmen abzuleiten.

Zu den bedeutenden strategischen Risikosachverhalten auf dieser Ebene gehören die Finanzierungsrisiken, die aus Zins- und Liquiditätsrisiken, Risiken der Refinanzierungsfähigkeit, möglichen Veränderungen der Bonität sowie aus Anpassungen der staatlichen Förderbedingungen resultieren können.

Vor dem Hintergrund eines als realistisch eingeschätzten Anstiegs langfristiger Zinsen kann das Risiko in dauerhaft erhöhten Finanzierungskosten bestehen. Zur Begrenzung dieses Risikos werden ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil der Zinsbindungen sowie ein begrenzter Einsatz variabler Zinsvereinbarungen eingesetzt. Zudem wurden für die Wirtschaftsjahre 2026 bis 2029 bestehende beziehungsweise offene Zinspositionen aus Prolongationen ganz oder teilweise gesichert. Im Geschäftsjahr 2025 ergaben sich keine negativen Abweichungen vom geplanten Zinsergebnis.

Ein wesentliches weiteres Risiko besteht in der Sicherstellung der Refinanzierungsfähigkeit, insbesondere vor dem Hintergrund des erhöhten Finanzierungsbedarfs für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Dieses Risiko wird durch ausreichende Betriebsmittelkreditlinien, eine breit diversifizierte Refinanzierungsbasis sowie durch vorhandene Beleihungsreserven begrenzt. Die Einhaltung der als relevant eingestuftes Kreditnebenabreden (Covenants) wird regelmäßig überprüft, da deren Nichteinhaltung potenziell negative Auswirkungen auf zukünftige Finanzierungsmöglichkeiten und die Ertragslage haben könnte. Die GEWOBA wird seit mehreren Jahren von einer unabhängigen Ratingagentur bewertet. Das bestätigte Investment-Grade-Rating (Long-Term-Rating „A“ mit stabilem Ausblick) wirkt sich positiv auf den Zugang zu Finanzierungsquellen aus und reduziert das Bonitätsrisiko.

Darüber hinaus können Veränderungen in der Förderpolitik, insbesondere im Bereich der KfW-Förderprogramme, die Wirtschaftlichkeit von Neubau- und Modernisierungsprojekten beeinflussen. Verschärfte Förderbedingungen oder reduzierte Fördervolumina können zu Anpassungen in der Investitionsplanung führen. Zur Begrenzung dieses Risikos werden Förderanträge frühzeitig gestellt. Ergänzend ist die Einführung eines zentralen Fördermittelmanagements zur Hebung projektbezogener Förderquoten sowie zur Sicherstellung der Einhaltung von Fördermodalitäten in 2026 vorgesehen. In der Gesamtschau werden die Finanzierungsrisiken gegenwärtig als gering bis mittel eingestuft. Den Teilrisiken aus Fördermittelveränderungen sowie der Nichteinhaltung von Kreditnebenabreden kommt dabei eine höhere Bedeutung zu.

#### **4.3.2 Risiken auf der Prozess- und Potenzialebene**

Prozess- und Potenzialrisiken können die operative Effizienz und die strategische Entwicklung des Unternehmens beeinflussen. Während Prozessrisiken aus optimierbaren Abläufen, Systemausfällen oder Fehlern im Rahmen des operativen Geschäftes resultieren, betreffen Potenzialrisiken langfristige Herausforderungen beziehungsweise Vorgaben oder strategische Anpassungen.

Auf der Prozess- und Potenzialebene wurde als bedeutender strategischer Risikosachverhalt die Sicherstellung einer stabilen IT-Infrastruktur einschließlich Vermeidung erheblicher Systemausfälle, Datenverluste oder Cyberangriffe identifiziert. Insbesondere aufgrund des zunehmenden Technologiewandels und steigenden externen Anforderungen an die IT-Sicherheit, der Professionalität und Häufigkeit von Cyberangriffen auch auf Wohnungsunternehmen. Im Rahmen steigender externer

Anforderungen an die IT-Sicherheit eines Unternehmens sowie resultierend aus der IT-Strategie wurden weitere Schutzmaßnahmen implementiert, die regelmäßig bei Erforderlichkeit angepasst werden. Dazu gehören unter anderem verstärkte freiwillige Penetrationstests, erweiterte Schutzmechanismen gegen Ransomware sowie eine Anpassung der Cyber-Versicherung. Insgesamt werden die Risiken auf der Prozess- und Potenzialebene als gering bis mittel eingestuft. Der IT-Sicherheit mit der Sicherstellung einer stabilen IT-Infrastruktur wird dabei eine höhere Bedeutung beigemessen, um die Stabilität und Zukunftsfähigkeit des Unternehmens zu sichern.

#### **4.4 Auswirkungen des Nahost-Krieges**

Der gegenwärtige Krieg in Nahost führt mit seinem Ausbruch am 28. Februar 2026 möglicherweise auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GEWOBA, zum Beispiel in nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten, steigenden Energie- und Beschaffungskosten mithin Betriebskosten der Mieter sowie in der Unterbrechung von Lieferketten niederschlagen. Ebenso können Fluchtbewegungen auch Auswirkungen in Deutschland zeigen. Die GEWOBA beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

#### **4.5 Gesamtbeurteilung von Chancen und Risiken**

Die angeführten Chancen und Risiken werden im Rahmen der Geschäftstätigkeit und über die strategischen Steuerungsinstrumente weiterverfolgt. Die Einschätzung der Chancen- und Risikolage insbesondere vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Rahmenbedingungen hat im Vergleich zum Vorjahr keine neuartigen beziehungsweise bedeutsam veränderten Risiken hervorgebracht, sodass die Gesamtbeurteilung der Chancen- und Risikolage im Wesentlichen unverändert ist.

Über die genannten Chancen- und Risikosachverhalte hinaus werden folgende Aspekte mit einer möglichen Ergebnisauswirkung kontinuierlich verfolgt: Themen zur CO<sub>2</sub>-Besteuerung, Entwicklungen des Mietmarkts und des Mietspiegels Bremens einschließlich der Mietbelastungsquote, ein möglicher (Teil-) Wegfall der Umlagefähigkeit der Grundsteuer sowie potenzielle Klimarisiken und notwendige Klimaanpassungen für Unternehmen und die Bestände.

Die identifizierten Chancen werden einzeln und in ihrer Gesamtheit hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung als gering bis mittel eingestuft. Die vorstehend beschriebenen Risiken weisen in Anbetracht ihres möglichen Risikoausmaßes, ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihres Risikoerwartungswertes weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit einen bestandsgefährdenden Charakter auf und werden als gering bis mittel eingestuft. Auch unter herausfordernden Rahmenbedingungen hält die GEWOBA an einer ausgewogenen Balance zwischen ökonomischen, sozialen und ökologischen Zielen fest, um ihren langfristigen Erfolg zu sichern. Chancen und Risiken werden dabei bewusst in ein angemessenes Verhältnis gesetzt, sodass weiterhin von einer stabilen Unternehmensentwicklung auszugehen ist.

## 5 Prognosebericht

Die GEWOBA plant für 2026 ein Jahresergebnis von 27,2 Millionen Euro und ein EBITDA in Höhe von 124,5 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 Schwerpunkt sein. Im Planjahr 2026 werden voraussichtlich 289 Wohn- und Gewerbeeinheiten fertiggestellt. Auch zukünftig sind Wohnraumförderprogramme erforderlich, um eine Fortführung des geförderten Wohnungsbaus in Bremen unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit sicherzustellen.

Investitionen in den Wohnungsbestand bleiben von wesentlicher Bedeutung. Zur Sicherung der Vermietbarkeit ist für 2026 ein Investitionsvolumen von rund 114 Millionen Euro geplant. Den Schwerpunkt bilden weiterhin die Badmodernisierung, die energetische Modernisierung und die Anpassungen der Elektroanlagen inklusive der Zähleranlagen. Zusätzlich sind regelmäßige laufende Instandhaltungen und Instandsetzungen sowie weitere Modernisierungen der Bestände erforderlich.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind mit 7,08 Euro pro Quadratmeter geplant.

Für 2026 wird mit einer Leerstandsquote von 0,84 Prozent gerechnet.

Die GEWOBA plant für 2026 Mietsteigerungen unter Berücksichtigung des jeweiligen Mietpiegels. Im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum wird es einen weiter anhaltenden Nachfragedruck auf den Mietwohnungsmarkt geben. Bezüglich der Nachfragesituation wird sich die GEWOBA auch zukünftig der Wohnungsvermittlung für besondere Zielgruppen, wie zum Beispiel Geflüchtete und Alleinerziehende, stellen. Die Entwicklung der Mietnebenkosten hat sich in der Vergangenheit insbesondere im Bereich der Heizkosten durch starke Steigerungen ausgezeichnet.

Die GEWOBA verfolgt weiterhin ihren im Jahr 2023 aufgestellten Klimapfad. Die Erreichung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2038 wird unter Berücksichtigung des bisherigen Gesamtinvestitionsaufwandes weiterhin angestrebt. Die enthaltenen Klimainvestitionen der einzelnen Kalenderjahre haben sich insbesondere aufgrund weiterer Fernwärmeausbaugebiete sowie veränderter zeitlicher Umsetzungen im Fernwärmeausbau in Bremen im Vergleich zur bisherigen Planung verändert.

Im Rahmen der Investitionen in energetische Modernisierungen (Energieträgerwechsel und Wärmedämmung) und Investitionen durch die Tochtergesellschaft GEG im Bereich der Energiewechselträger und der Installation von PV-Anlagen ergeben sich CO<sub>2</sub>-Einsparungen von rund 685 Tonnen pro Jahr. Insgesamt werden für sämtliche Klimainvestitionen Ausgaben (einschließlich Investitionen durch die GEG) in Höhe von rund 24,7 Millionen Euro im Jahr 2026 (Vorjahr: rund 30,4 Millionen Euro) getätigt. In den Folgejahren (2027 – 2030) werden rund 123,4 Millionen Euro investiert. Daraus ergeben sich CO<sub>2</sub>-Einsparungen ab 2031 in Höhe von nachhaltig rund 4.033 Tonnen pro Jahr (einschließlich Installation von PV-Anlagen).

Im Bereich der Finanzierung der Investitionen hat die GEWOBA einen Kapitalmarktzins von 4,0 Prozent zugrunde gelegt. Dieser Zins gilt für Prolongationen und Neuauftnahmen von Krediten (zum Beispiel für Ankäufe und Neubau). Für die Modernisierungsmaßnahmen und den Neubau wird die GEWOBA auch weiterhin zum Teil zinsvergünstigte Mittel aus verschiedenen Förderprogrammen der KfW und des Landes Bremen nutzen. Die Beteiligungen tragen mit einem Ergebnis von 3,7 Millionen Euro zum geplanten Jahresüberschuss 2026 bei.

## **6 Erklärung zur Unternehmensführung**

Die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen hat sich gemäß dem Gesetz über die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, dem Vorstand und den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands gegeben.

Der Aufsichtsrat der GEWOBA hat sich zum Ziel gesetzt, den Frauenanteil im Aufsichtsgremium bis zum 31. Dezember 2027 auf 50 Prozent zu erhöhen. Der Frauenanteil des 18-köpfigen Aufsichtsrats liegt derzeit bei 39 Prozent.

Die Besetzung des Aufsichtsrats wird durch die Ernennung der Aktionäre und den Ausgang der Wahl der Vertreterinnen und Vertreter der Beschäftigten nach dem Drittelbeteiligungsgesetz bestimmt.

Der Vorstand der GEWOBA besteht aktuell aus zwei Mitgliedern in geschlechterparitätischer Besetzung. Der Aufsichtsrat der GEWOBA hat als Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand, solange dieser aus zwei Vorstandsmitgliedern besteht, einen Frauenanteil von 50 Prozent bis zum 31. Dezember 2027 festgelegt.

Für den Frauenanteil der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands wurde eine Zielgröße von 30 Prozent, für den Frauenanteil der zweiten Führungsebene ebenfalls eine Zielgröße von 30 Prozent festgelegt. Die Quoten beziehen sich auf Führungskräfte mit direkter Führungsverantwortung. Als Frist für die Erreichung der Ziele wurde der 31. Dezember 2027 bestimmt.

Zum 31. Dezember 2025 betrug der Frauenanteil auf der ersten Führungsebene unter dem Vorstand 38 Prozent und auf der zweiten Führungsebene 24 Prozent.

## 7 Schlusserklärung gemäß § 312 Aktiengesetz

Die GEWOBA hat für das Geschäftsjahr 2025 einen Bericht über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Hierin hat die GEWOBA erklärt, dass sie bei allen Rechtsgeschäften nach den Umständen, die zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, eine angemessene Gegenleistung vereinbart und erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen haben nicht vorgelegen.

Bremen, 31. März 2026

Der Vorstand

  
Anja Passlack

  
Manfred Corbach

05

# Jahresabschluss

## Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite	31.12.2025	31.12.2024
	€	T€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Software	11.917,00	23
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.515.703.035,18	1.412.672
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	71.645.116,97	72.308
3. Grundstücke ohne Bauten	4.157.507,82	5.215
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	95.333,40	95
5. technische Anlagen und Maschinen	840.657,00	513
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.018.000,00	1.147
7. Anlagen im Bau	103.132.450,40	104.735
8. Bauvorbereitungskosten	2.424.813,08	1.797
9. geleistete Anzahlungen	1.841.048,50	14.215
	<b>1.700.857.962,35</b>	<b>1.612.697</b>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	13.504.390,16	13.504
2. Beteiligungen	1.011.167,03	1.011
3. andere Finanzanlagen	2.490.610,75	2.491
	<b>17.006.167,94</b>	<b>17.006</b>
Anlagevermögen insgesamt	<b>1.717.876.047,29</b>	<b>1.629.726</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten		
a) noch nicht erschlossen oder erschlossen erworben	1.697.225,01	2.150
b) im Zustand der Erschließung	1.026,77	1
2. unfertige Leistungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten	161.261.029,29	145.820
	<b>162.959.281,07</b>	<b>147.971</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.243.162,14	1.137
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	81.115,09	41
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.741,62	0
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	218.948,08	215
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	36.525,88	34
6. sonstige Vermögensgegenstände	5.073.615,82	2.268
	<b>6.683.108,63</b>	<b>3.695</b>
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.865.315,21	15.092
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	2.270.587,54	1.724
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.897.654.339,74</b>	<b>1.798.208</b>
<u>Bilanzvermerk</u>		
Treuhandvermögen	<b>22.893.709,22</b>	<b>22.355</b>

<b>Passivseite</b>	31.12.2025	31.12.2024
	€	T€
<b>A. Eigenkapital</b>		
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	437.760.133,33	421.940
	<b>446.456.958,97</b>	<b>430.637</b>
IV. Bilanzgewinn	15.819.825,63	15.750
Eigenkapital insgesamt	<b>549.829.958,96</b>	<b>533.940</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	28.245.855,00	30.609
2. Steuerrückstellungen	3.165.919,00	615
3. sonstige Rückstellungen	54.074.138,55	54.574
	<b>85.485.912,55</b>	<b>85.798</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	100.000.000,00	100.000
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	962.190.858,37	892.580
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.140.910,77	5.540
4. erhaltene Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten	174.062.483,17	160.818
5. erhaltene Anzahlungen sonstiger Art	197.358,70	338
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.021.615,82	8.530
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	292.049,78	170
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.198.869,59	5.780
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.706.110,46	1.659
8. sonstige Verbindlichkeiten	829.363,73	1.220
davon aus Steuern: 422.910,59 € (Vorjahr: 812 T€)	<b>1.260.639.620,39</b>	<b>1.176.635</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.698.847,84	1.835
Bilanzsumme	<b>1.897.654.339,74</b>	<b>1.798.208</b>
Bilanzvermerk		
Treuhandverpflichtungen	<b>22.893.709,22</b>	<b>22.355</b>

# GEWOBA

## Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

### Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025	2024
	€	T€
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	316.323.083,19	315.684
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	8
c) aus Betreuungstätigkeit	6.057.620,89	5.943
d) aus Verkauf von Gebäuden aus dem Anlagevermögen	145.400,00	2
e) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.312.800,70	3.948
	<b>326.838.904,78</b>	<b>325.585</b>
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	15.441.135,07	8.503
3. andere aktivierte Eigenleistungen	1.419.431,00	1.668
4. sonstige betriebliche Erträge	11.042.100,84	9.085
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	171.756.277,12	168.248
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.480,21	10
c) Aufwendungen für Verkauf von Gebäuden aus dem Anlagevermögen	5.611,09	5
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.441.585,80	1.571
	<b>173.215.954,22</b>	<b>169.834</b>
<b>6. Rohergebnis</b>	<b>181.525.617,47</b>	<b>175.007</b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	35.739.970,63	34.833
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	7.366.614,47	7.379
davon für Altersversorgung: 310.704,79 € (Vorjahr: 985 T€)	<b>43.106.585,10</b>	<b>42.212</b>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	63.666.326,26	62.469
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	20.246.267,75	19.378
10. Erträge aus Beteiligungen	4.619.386,22	5.065
davon Erträge aus verbundenen Unternehmen: 400.000,00 € (Vorjahr: 400 T€)		
11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	176.375,91	174
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	280.024,33	280
13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	542.037,17	192
davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen: 306.274,00 € (Vorjahr: 15 T€)		
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	14.310.709,07	12.472
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 137.295,00 € (Vorjahr: 333 T€)		
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13.976.532,16	12.920
<b>16. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>31.837.020,76</b>	<b>31.267</b>
17. sonstige Steuern	197.369,50	89
<b>18. Jahresüberschuss</b>	<b>31.639.651,26</b>	<b>31.178</b>
19. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	15.819.825,63	15.428
<b>20. Bilanzgewinn</b>	<b>15.819.825,63</b>	<b>15.750</b>

# **GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen**

## **ANHANG zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025**

### **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 2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) unter Berücksichtigung der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der Fassung vom 14. Juni 2023 – 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.

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (Software) sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Sie wird über drei Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten (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.

Zuschüsse auf Bauleistungen werden in der Entwicklung des Anlagevermögens im Anlagenspiegel unter den Abgängen ausgewiesen.

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

Die Nutzungsdauern werden bei Bedarf an abweichende tatsächliche Verhältnisse angepasst.

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

Die Geschäfts- und anderen Bauten werden grundsätzlich einheitlich mit vier Prozent pro Jahr abgeschrieben. Ein im Jahr 2024 fertiggestelltes, mit Gewerbe- und Wohneinheiten gemischt genutztes Bauvorhaben wird aufgrund längerer Nutzungsdauer mit 2 Prozent pro Jahr abgeschrieben.

Die GEWOBA hat im Jahr 2025 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1,1 Millionen Euro auf Bauvorbereitungskosten für ein Wohngebäude vorgenommen (Vorjahr: 3,2 Millionen Euro auf Anlagen im Bau für ein Wohngebäude).

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 1,4 Prozent (0,8 Millionen Euro) höher. Bis zur vollständigen Abschreibung der entsprechenden Vermögensgegenstände (Laufzeit, geschätzt: circa 50 Jahre) werden geringere Abschreibungen und 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 Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten bis 1.190 Euro (einschließlich Umsatzsteuer) werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Die sofortige aufwandswirksame Behandlung dieser Anlagegüter ist für die Ertragslage der Gesellschaft ohne wesentliche Bedeutung.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Bei voraussichtlich 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 Anschaffungskosten (i.d.R. zu Nennwerten) angesetzt. In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind Wertberichtigungen aufgrund erkennbarer Risiken aktivisch gekürzt.

Die flüssigen Mittel sind zu Anschaffungskosten (zum Nennwert) am Bilanzstichtag angesetzt.

Für anteilige Ausgaben aus der Zeit vor dem Abschlussstichtag, die Aufwendungen für Folgejahre darstellen, wurde ein aktiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet. Die Abgrenzung erfolgt zeitanteilig entsprechend der Fälligkeit und Laufzeit.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Anwendung der Heubeck-Richttafeln 2018 G unter Anwendung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten zehn Geschäftsjahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,06 Prozent gebildet. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Absatz 6 HGB beträgt ./ 0,4 Millionen Euro (Vorjahr: ./ 0,2 Millionen Euro). In Höhe eines positiven Unterschiedsbetrags besteht eine Ausschüttungssperre, sofern nicht entsprechende Rücklagen vorhanden sind. 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 und als Rententrend 2,5 Prozent zugrunde gelegt. Es wurde eine Beitragsbemessungsgrenze in Höhe von 8.450 Euro (Vorjahr: 8.050 Euro) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde aufgrund der geringen Anzahl aktiver Mitarbeiter 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 2,22 Prozent bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Die Fluktuation wurde firmenspezifisch beurteilt und der Bezügetrend mit drei Prozent angesetzt. Die übrigen zugrunde gelegten versicherungsmathematischen Annahmen entsprechen den bei den Rückstellungen für Pensionen gewählten Annahmen.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrags angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, um alle zum Bilanzstichtag drohenden Verluste und ungewissen Verbindlichkeiten abzudecken. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Die Abzinsung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten "sonstige Zinsen und ähnliche Erträge", die Aufzinsung in dem Posten "Zinsen und ähnliche Aufwendungen" gesondert berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten zukünftige Geschäftsjahre betreffende Erträge. Die Abgrenzung erfolgt zeitanteilig entsprechend der Fälligkeit und Laufzeit.

## **Angaben zur Bilanz**

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

Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + (-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2025	Kumulierte Abschreibungen am 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge/ Umbuchungen entfallende Abschreibungen	A U	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
entgeltlich erworbene Software	6.694.039,31	0,00	34.539,80	0,00	6.659.499,51	6.671.410,31	10.712,00	34.539,80	A	6.647.582,51	11.917,00	22.629,00
	<u>6.694.039,31</u>	<u>0,00</u>	<u>34.539,80</u>	<u>0,00</u>	<u>6.659.499,51</u>	<u>6.671.410,31</u>	<u>10.712,00</u>	<u>34.539,80</u>		<u>6.647.582,51</u>	<u>11.917,00</u>	<u>22.629,00</u>
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.603.399.575,72	68.170.492,81	2.522.889,49	97.576.944,58	2.766.624.123,62	1.190.727.720,02	59.343.670,62	21.302,20 -871.000,00	A U	1.250.921.088,44	<u>1.515.703.035,18</u>	1.412.671.855,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	137.477.694,06	2.038.115,69	0,00	0,00	139.515.809,75	65.170.063,59	2.700.629,19	0,00		67.870.692,78	<u>71.645.116,97</u>	72.307.630,47
Grundstücke ohne Bauten	5.214.683,40	43.155,71	0,00	-1.100.331,29	4.157.507,82	0,00	0,00	0,00		0,00	<u>4.157.507,82</u>	5.214.683,40
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	95.333,40	0,00	0,00	0,00	95.333,40	0,00	0,00	0,00		0,00	<u>95.333,40</u>	95.333,40
Einbauten in fremde Grundstücke	170.000,00	0,00	0,00	0,00	170.000,00	170.000,00	0,00	0,00		170.000,00	<u>0,00</u>	0,00
technische Anlagen und Maschinen	1.544.694,41	428.806,91	88.054,33	0,00	1.885.446,99	1.031.449,41	101.394,91	88.054,33	A	1.044.789,99	<u>840.657,00</u>	513.245,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.779.688,95	262.612,35	305.580,77	0,00	2.736.720,53	1.632.657,95	387.670,35	301.607,77	A	1.718.720,53	<u>1.018.000,00</u>	1.147.031,00
Anlagen im Bau	118.270.579,36	78.714.261,83	1.675.000,00	-79.512.390,79	115.797.450,40	13.536.000,00	0,00	871.000,00	U	12.665.000,00	<u>103.132.450,40</u>	104.734.579,36
Bauvorbereitungskosten	1.797.001,78	1.750.060,49	1.122.249,19	0,00	2.424.813,08	0,00	1.122.249,19	1.122.249,19	A	0,00	<u>2.424.813,08</u>	1.797.001,78
geleistete Anzahlungen	14.215.539,00	4.589.732,00	0,00	-16.964.222,50	1.841.048,50	0,00	0,00	0,00		0,00	<u>1.841.048,50</u>	14.215.539,00
	<u>2.884.964.790,08</u>	<u>155.997.237,79</u>	<u>5.713.773,78</u>	<u>0,00</u>	<u>3.035.248.254,09</u>	<u>1.272.267.890,97</u>	<u>63.655.614,26</u>	<u>1.533.213,49</u>		<u>1.334.390.291,74</u>	<u>1.700.857.962,35</u>	<u>1.612.696.899,11</u>
<b>Finanzanlagen</b>												
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	<u>13.504.390,16</u>	13.504.390,16
Beteiligungen	1.011.167,03	0,00	0,00	0,00	1.011.167,03	0,00	0,00	0,00		0,00	<u>1.011.167,03</u>	1.011.167,03
andere Finanzanlagen	2.490.610,75	0,00	0,00	0,00	2.490.610,75	0,00	0,00	0,00		0,00	<u>2.490.610,75</u>	2.490.610,75
	<u>17.006.167,94</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>17.006.167,94</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>	<u>17.006.167,94</u>	<u>17.006.167,94</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<u>2.908.664.997,33</u>	<u>155.997.237,79</u>	<u>5.748.313,58</u>	<u>0,00</u>	<u>3.058.913.921,54</u>	<u>1.278.939.301,28</u>	<u>63.666.326,26</u>	<u>1.567.753,29</u>		<u>1.341.037.874,25</u>	<u>1.717.876.047,29</u>	<u>1.629.725.696,05</u>

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

Gegen das verbundene Unternehmen GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen, bestehen Forderungen in Höhe von 209 Tausend Euro (Vorjahr: 207 Tausend Euro) aus dem Gewinn- und Verlustübernahmevertrag sowie 10 Tausend Euro (Vorjahr: 8 Tausend Euro) aus der laufenden Verrechnung.

Bei den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, werden Forderungen in Höhe von 37 Tausend Euro (Vorjahr: 34 Tausend Euro) aus der laufenden Verrechnung ausgewiesen.

Soweit zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen Differenzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, bestehen, werden die sich daraus ergebenden Steuerbe- bzw. -entlastungen als latente Steuern angesetzt. Aktive latente Steuern entstehen insbesondere durch die steuerliche Teilwertaufstockung bei den Wohn- und Geschäftsbauten sowie aus den Bewertungsunterschieden bei den Pensionsrückstellungen. Die Bewertung der latenten Steuern erfolgte mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen, die im Zeitpunkt des voraussichtlichen Abbaus der Differenzen gelten. Dabei wurde die zum Bilanzstichtag bereits beschlossene schrittweise Senkung des Körperschaftsteuersatzes gemäß § 23 KStG von derzeit 15 Prozent auf 10 Prozent bis zum Jahr 2032 berücksichtigt. Der anzuwendende Steuersatz beträgt z.Zt. 27 Prozent. Die aktiven latenten Steuern wurden in Ausübung des Aktivierungswahlrechts nicht bilanziert.

Ab dem Jahr 2023 hat sich die GEWOBA Energie GmbH, Bremen, gegenüber der GEWOBA verpflichtet, mit der Installation von Photovoltaikanlagen und dem Einbau moderner und effizienter Heizanlagen über die bezuschusste Nutzungsdauer zur Erreichung der Klimaneutralität beizutragen. Durch die Gegenleistungsverpflichtung werden diese Zuschüsse seit 2023 in einen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt, der über den Nutzungszeitraum aufwandswirksam aufgelöst wird.

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

Die Kapitalrücklage betrifft eine Sonderrücklage gemäß § 35 des Gesetzes über die Eröffnungsbilanz und die Kapitalneufestsetzung (DM-Bilanzgesetz a.F.).

Es wurden 15,8 Millionen Euro aus dem Jahresüberschuss 2025 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Gemäß den Empfehlungen des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft wurden im Jahresabschluss 2025 sonstige Rückstellungen aus Bauverträgen in Höhe von 27,4 Millionen Euro (Vorjahr: 24,7 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	12.005
- Umrüstung Wasserzähler	4.416
- Unterhaltungskosten für Nahwärmenetze	4.235
- Personal	3.505

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

Gegenüber der GEWOBA Energie GmbH, Bremen, bestehen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 1.706 Tausend Euro (Vorjahr: 1.659 Tausend Euro) aus der laufenden Verrechnung.

In dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten ist per 31.12.2025 eine Förderung aus einem Mietpreis- und Belegungsbindungsvertrag in Höhe von 1.296 Tausend Euro enthalten, welche bis 31.12.2041 rätierlich vereinnahmt wird.

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt per 31.12.2025	(Vorjahr)	Restlaufzeit						gesichert		Art der Sicherung
			unter 1 Jahr		über 1 Jahr		davon		(Vorjahr)		
			unter 1 Jahr (Vorjahr)	über 1 Jahr	über 5 Jahre	über 5 Jahre (Vorjahr)	€	€			
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
Anleihen	100.000.000,00	(100.000.000,00)	0,00	(0,00)	100.000.000,00	(100.000.000,00)	100.000.000,00	(100.000.000,00)	0,00	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	962.190.858,37	(892.580.070,00)	49.261.399,91	(43.625.210,85)	912.929.458,46	(848.954.859,15)	737.321.225,97	(680.041.674,20)	957.190.858,37	(892.580.070,00)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.140.910,77	(5.539.885,28)	289.918,24	(398.282,92)	4.850.992,53	(5.141.602,36)	3.574.143,59	(3.912.648,56)	5.140.910,77	(5.539.885,28)	Grundpfandrecht
erhaltene Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten	174.062.483,17	(160.817.950,06)	174.062.483,17	(160.817.950,06)	-	-	-	-	-	-	
erhaltene Anzahlungen sonstiger Art	197.358,70	(338.064,70)	197.358,70	(338.064,70)	-	-	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.021.615,82	(8.529.782,42)	8.021.615,82	(8.529.782,42)	-	-	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	292.049,78	(170.180,34)	292.049,78	(170.180,34)	-	-	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.198.869,59	(5.779.530,14)	6.889.539,91	(4.162.357,13)	1.309.329,68	(1.617.173,01)	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.706.110,46	(1.658.910,37)	1.706.110,46	(1.658.910,37)	-	-	-	-	-	-	
sonstige Verbindlichkeiten	829.363,73	(1.220.271,51)	829.363,73	(1.034.271,51)	0,00	(186.000,00)	-	-	-	-	
<b>insgesamt</b>	<b>1.260.639.620,39</b>	<b>(1.176.634.644,82)</b>	<b>241.549.839,72</b>	<b>(220.735.010,30)</b>	<b>1.019.089.780,67</b>	<b>(955.899.634,52)</b>	<b>840.895.369,56</b>	<b>(783.954.322,76)</b>	<b>962.331.769,14</b>	<b>(898.119.955,28)</b>	

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Bilanzklarheit werden die als Betriebskosten weiterberechneten Grundsteuern in Höhe von 8,5 Millionen Euro (Vorjahr: 12,1 Millionen Euro) nicht unter dem Posten „sonstige Steuern“ ausgewiesen, sondern unter den „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“. Den ausgewiesenen „Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit“, welche die weiterberechneten Betriebskosten enthalten, werden damit die relevanten Aufwendungen gegenübergestellt. Die Umsatzerlöse wurden vollständig im Inland erzielt.

In den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind folgende Beträge enthalten:

	T€
- Erträge aus der Erstattung von Versicherungsschäden; in gleicher Höhe bestehen Instandhaltungsaufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit	6.189 (Vorjahr: 4.934)
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	2.813 (Vorjahr: 2.875)
- Sonstige periodenfremde Erträge	1.183 (Vorjahr: 934)

Aus dem mit der GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen, geschlossenen Gewinn- und Verlustübernahmevertrag wurden im Jahr 2025 Erträge aus Gewinnabführungsverträgen in Höhe von 176 Tausend Euro (Vorjahr: 174 Tausend Euro) berücksichtigt. Hierbei ist eine Ausgleichszahlung an einen außenstehenden Gesellschafter in Höhe von 33 Tausend Euro (Vorjahr: 33 Tausend Euro) in Abzug gebracht worden.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen das Geschäftsjahr 2025.

## Sonstige Angaben

Vorstand und Aufsichtsrat der GEWOBA haben freiwillig die Erklärung gemäß § 161 AktG abgegeben. Sie ist auf der Homepage [www.gewoba.de](http://www.gewoba.de) einsehbar.

Die auf Treuhandbankkonten angelegten Sicherheitsleistungen der Mieter (22,9 Millionen Euro) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten. In gleicher Höhe bestehen Treuhandverpflichtungen.

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	Bürgschaftsrahmen zum 31. Dezember 2025 (Vorjahr) T€	beanspruchter Bürgschaftsrahmen zum 31. Dezember 2025 (Vorjahr) T€
Bürgschaften zur Absicherung der Forderungen von fünf (im Vorjahr: fünf) Kreditinstituten gegen die GEWOBA Energie GmbH	40.249 (36.449)	16.444 (18.337)
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 Hauptschuldern 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€
Aktivierungsfähige Aufwendungen bis 2030 für Elektromodernisierung/Zählerzentralisierung	89.277 (Vorjahr: 79.300)
Noch nicht abgewickelten Auftragsvergaben	81.585 (Vorjahr: 76.334)
Aufwandsinvestitionen für Schadstoffbeseitigung im Wohnungsbestand (Asbest)	27.141 (Vorjahr: 32.703)
Langfristigen Mietverträgen	1.534 (Vorjahr: 1.034)

## Übersicht über den Anteilsbesitz gemäß § 285 Nummer 11 HGB

Gesellschaft	Anteil am Kapital	Vorläufi- ger Jahresab- schluss für	Eigenkapital	Jahres- ergebnis
	%		T€	T€
Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Bremen	100,0	2025	37	./ 6
GEWOBA Energie GmbH, Bremen	100,0	2025	16.237	1.954
GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen	90,9	2025	13.700	209
PGS Projektgesellschaft Stadtwerder Beteiligungs GmbH, Bremen	25,0	2024*	92	1
PGS Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH & Co. KG, Bremen	25,0	2024*	202	./ 29
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	25,3	2024*	2.756	12.968
ImmoMediaNet GmbH & Co. KG, Schenefeld	—**	2024*	33.992	12.181

\* Testierter Jahresabschluss.

\*\* Tochtergesellschaft der WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg (mittelbarer Anteil: 25,3 %).

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2025 im Durchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer wurde wie folgt ermittelt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Geringfügig Beschäftigte	Gesamt
Angestellte	263	133	0	396
Gewerbliche Arbeitnehmer und Hauswarte	124	0	1	125
Gesamt	<u>387</u>	<u>133</u>	<u>1</u>	<u>521</u>
	===	===	=	===

Außerdem wurden im Durchschnitt 22 Auszubildende beschäftigt.

Gegenüber unserem Abschlussprüfer RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, wurde im Jahr 2025 ein Honorar in Höhe von 101 Tausend Euro (netto) für Abschlussprüfungsleistungen 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, die zugleich den Konzernabschluss für den größten und den kleinsten Kreis der Unternehmen aufstellt. Dieser ist im Unternehmensregister einzusehen.

Aufgrund der Einbeziehung in den nach den Regelungen des HGB aufgestellten Konzernabschluss der Hanseatische Wohnungs-Beteiligungs-Gesellschaft mbH ist die GEWOBA gemäß § 291 HGB von der Verpflichtung befreit, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen.

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 31,64 Millionen Euro ab. Gemäß § 17 Absatz 3 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 15,82 Millionen Euro in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, aus dem zum 31. Dezember 2025 ausgewiesenen Bilanzgewinn von 15,82 Millionen Euro einen Teilbetrag von 15,75 Millionen Euro (das entspricht 18 Prozent des Grundkapitals) an die Aktionäre auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 0,07 Millionen Euro den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

## **Organe der Gesellschaft**

### **Aufsichtsrat**

Vorsitzende

Senatorin Özlem Ünsal, Bremen

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Stellvertretende Vorsitzende

Maren Bullermann, Lilienthal

Technische Angestellte

Arbeitnehmervertreterin

Michaela Bode, Bremen

Kaufmännische Angestellte

Arbeitnehmervertreterin

Miriam Böhmer, Bremen

Kaufmännische Angestellte

Arbeitnehmervertreterin

Jens Eckhoff, Bremen

Geschäftsführer

Mitglied der Bremischen Bürgerschaft

Tobias Junge, Achim

Kaufmännischer Angestellter

Arbeitnehmervertreter

Sofia Leonidakis, Bremen

Politologin (FH)

Mitglied der Bremischen Bürgerschaft

Dr. Tim Neemann, Bremen

Vorsitzender des Vorstands

Die Sparkasse Bremen AG

Ralph Saxe, Bremen

Sozialpädagoge

Mitglied der Bremischen Bürgerschaft

Senatorin Dr. Claudia Schilling, Bremerhaven

Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration

Jens Schmidt, Bremen

Referatsleiter in der Senatskanzlei

Oliver Spink, Stuhr  
Kaufmännischer Angestellter  
Arbeitnehmersvertreter

Wiebke Stuhrberg, Bremerhaven  
Staatsrätin  
Der Senator für Finanzen

Rolf Sünderbruch, Geestland  
Vorsitzender des Vorstands  
Weser-Elbe Sparkasse

Wolfgang Taden, Bremen  
Direktor  
Leiter Gesamtbanksteuerung  
Die Sparkasse Bremen AG

Falk Wagner, Bremen  
Finanzverwaltungsangestellter  
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft

Klaus Windheuser, Bremen  
Mitglied des Vorstands  
Die Sparkasse Bremen AG

Nils Wolpmann, Bremen  
Gewerkschaftssekretär ver.di  
Arbeitnehmersvertreter

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder beliefen sich auf 96 Tausend Euro.

## **Vorstand**

Manfred Corbach, Bremen  
Unternehmenskommunikation/Marketing, Immobilienwirtschaft, Bestandstechnik/Im-  
mobilienbewertung, Neubau/Stadtentwicklung  
Ab 01.10.2025

Anja Passlack, Bremen  
Betriebswirtschaft, Personalmanagement/Interne Dienste, Immobiliendienstleistun-  
gen

Dr. Christian Jaeger, Bremen  
Unternehmenskommunikation/Marketing, Immobilienwirtschaft, Bestandstechnik/Im-  
mobilienbewertung, Neubau/Stadtentwicklung  
Bis 30.09.2025

Gemeinsam verantworteten beide jeweils aktiven Vorstände die Aufgabenfelder  
Recht/Compliance/Interne Revision, IT/Prozessmanagement.

Die Vorstandsmitglieder waren hauptberuflich für die Gesellschaft tätig.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands beliefen sich auf 616 Tausend Euro.

An zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands wurden 63 Tausend Euro gezahlt. Die Pensionsrückstellungen für zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands beliefen sich zum 31. Dezember 2025 auf 586 Tausend Euro.

### **Nachtragsbericht**

Nach dem 31. Dezember 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft eingetreten. Hinsichtlich möglicher Auswirkungen des Krieges im Nahen Osten verweisen wir auf unsere Ausführungen im Risikobericht im Lagebericht.

Bremen, 31. März 2026

Der Vorstand

  
Anja Passtäck

  
Manfred Corbach

06

## Bestätigungsvermerk

## 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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte 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 Prüfungsurteile*

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.

### *Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote), aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### *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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Unternehmenstätigkeit 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 der Gesellschaft.
- 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Bremen, 13. April 2026

RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Nicolai Hansen  
Wirtschaftsprüfer

Frank Hübner  
Wirtschaftsprüfer