





# Inhalt

<b>Brief an die Aktionäre</b>	2
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	5
<b>Corporate Governance Bericht</b>	8
<b>Lagebericht</b>	11
Geschäftsmodell	11
Geschäftsverlauf der GEWOBA	15
Vergütungsbericht	26
Chancen- und Risikobericht	29
Prognosebericht	34
Schlusserklärung gemäß § 312 Aktiengesetz	35
<b>Jahresabschluss</b>	36
Bilanz	37
Gewinn- und Verlustrechnung	38
Anhang	39
<b>Bestätigungsvermerk</b>	52

# Brief an die Aktionäre

## Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2021 stand wie das vorangegangene Jahr unter dem Einfluss der Corona Pandemie und hat vielfältige Herausforderungen für die GEWOBA und ihre Tochtergesellschaften mit sich gebracht. Dennoch zieht das Unternehmen eine positive Bilanz. Die GEWOBA konnte ihren Jahresüberschuss mit 30,6 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr leicht steigern und das geplante Ergebnis überschreiten.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die Lage auf den Immobilienmärkten bilden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Unternehmens. Die deutsche Wirtschaft konnte sich nach dem Einbruch im Vorjahr aufgrund der anhaltenden Pandemiesituation und der zunehmenden Liefer- und Materialengpässe nur langsam erholen. Im Vergleich zum Krisenjahr 2020 hat sich die Wirtschaftsleistung in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht, dennoch konnte - trotz der Zuwächse - das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht werden. Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Vorjahr kaum Spuren hinterlassen hatte, haben Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehenden stark gestiegenen Baupreise die Entwicklung dieses Sektors geschwächt. Als stabilisierender Faktor hat sich in den beiden Krisenjahren die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwiesen. Die Wachstumsrate war moderat und nur wenigen Schwankungen unterlegen.

Dieses Bild der Wohnungswirtschaft spiegelt sich bei der GEWOBA weitgehend wider. Sie hat frühzeitig mit umfangreichen Maßnahmen auf die Corona-Pandemie reagiert und ihre internen Arbeitsabläufe und kundenorientierten Prozesse an die Herausforderungen angepasst. Dadurch konnte ein weitgehend störungsfreier Geschäftsbetrieb aufrechterhalten werden. Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass mögliche Risiken im Mietbereich wie hohe Mietausfälle und Mietrückstände nicht eingetreten sind und somit eine Anpassung der Geschäftsstrategie nicht notwendig war. Dies alles hat zu der stabilen Geschäftsentwicklung der GEWOBA in 2021 beigetragen. Daher hat das Unternehmen weiterhin auf hohem Niveau in den Neubau von Wohnungen und die Modernisierung ihrer Bestände investieren können.

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

Zur nachhaltigen Pflege und zukunftsorientierten Entwicklung ihres Bestands investiert die GEWOBA auf hohem Niveau in die Instandhaltung und Instandsetzung. Dabei liegt der Schwerpunkt weiterhin auf der Erneuerung der Bäder und der energetische Gebäudemodernisierung. Im Hinblick auf die anstehende Energiewende rückt die Elektromodernisierung mehr und mehr in den Vordergrund. Die Themengebiete Photovoltaik und Elektromobilität beziehungsweise Ladeinfrastruktur gewinnen zunehmend an Bedeutung. Dafür ist eine Ertüchtigung der Elektroanlagen in den Beständen notwendig, die zugleich einer Verbesserung des Brandschutzes dient.

Mit vier verkauften Wohneinheiten und einem Ergebnis von 0,2 Millionen Euro trägt die Privatisierung von Wohnungen zum Jahresüberschuss 2021 bei. Zum 1. Januar 2022 befanden sich noch 31 für die Privatisierung vorgesehene Wohnungen im Portfolio, davon wurden bereits 19 veräußert.

Im Hinblick auf die Sicherstellung der Liquidität und zur Finanzierung der Bestands- und Neubauinvestitionen hat die GEWOBA 2021 erstmalig den Kapitalmarkt über die Begebung einer Namensschuldverschreibung in Höhe von 100 Millionen Euro mit unterschiedlichen Laufzeiten bis längstens 2051 in Anspruch genommen. Die Namensschuldverschreibung wurde überwiegend von Banken und institutionellen Anlegern gezeichnet. Für diese Schuldverschreibung sind keine Sicherheiten im grundbuchrechtlichen Sinne zu stellen, so dass der Immobilienbestand nicht mit Grundschulden belastet wird und die Beleihungsreserven der GEWOBA geschont werden. Aus dem im Vorjahr mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) in Luxemburg geschlossenen Rahmenkreditvertrag über 170 Millionen Euro wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 100 Millionen Euro abgerufen, weitere 70 Millionen Euro werden in 2022 folgen.

Die GEWOBA ist den Klimaschutzzielen des Landes Bremen verpflichtet. Mit dem Bremischen Klimaschutz- und Energiegesetz (BremKEG) von 2015 wurden die bremischen Klimaziele für 2050 festgelegt. Die Zielsetzung für 2030 wird durch die Enquete-Kommission „Klimaschutzstrategie für das Land Bremen“ vorbereitet. Die Empfehlungen der Kommission liegen seit Dezember 2021 vor. Mit Blick auf die zu erwartenden politischen Beschlüsse zum Bremer Klimaziel 2030 wird die GEWOBA ihre Klimastrategie weiterentwickeln. Die langfristige Zielsetzung leitet die GEWOBA aus dem BremKEG von 2015 ab und strebt mit dem Klimaziel für 2050 eine Reduktion der relativen CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber 1990 um 80 Prozent an.

Die GEWOBA kann dabei in folgenden fünf Handlungsfeldern Einfluss auf die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen nehmen:

- Wohnen – Wärme- und Stromabnahme im Bestand
- Geschäftsbetrieb – Verwaltungs- und Betriebsgebäude sowie betriebliche Mobilität
- Mobilität der Mieter – Motorisierter Individualverkehr
- Bauen – Graue Emissionen durch Herstellung und Transport von Baustoffen
- Gebäudeumfeld – Kohlenstoffbindung durch Grünflächen/Bäume

Die Klimaschutzstrategie konzentriert sich in erster Linie auf die Vermeidung beziehungsweise Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen aus dem Bereich Wohnen, die den größten Anteil an den Treibhausemissionen der GEWOBA ausmachen. Als Eigentümerin kann die GEWOBA zusammen mit ihrer Tochtergesellschaft GEWOBA Energie GmbH (GEG) die Effizienz des Gebäudebestandes und der Gebäudetechnik unmittelbar beeinflussen und optimieren. Die energetische Sanierung der Gebäude durch

Wärmedämmung der Gebäudehülle bildete in der Vergangenheit den Schwerpunkt für die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und ist für einen großen Teil des Gebäudebestands abgeschlossen. Deshalb werden in Zukunft verstärkt Investitionen in die Energieversorgung mit erneuerbaren Energien notwendig. Über die GEG und die GEWOBA selbst werden Maßnahmen zur Optimierung der Heizanlagen und zur Netzsanierung durchgeführt sowie Investitionen in wärmetechnische Anlagen (Erstellung von Blockheizkraftwerken, Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaik getätigt. Auch als Einkäuferin von Wärme und Allgemeinstrom treibt die GEWOBA die Umstellung auf erneuerbaren Energien durch die Vertragsgestaltung mit der GEG und mit dritten Energieversorgungsunternehmen voran.

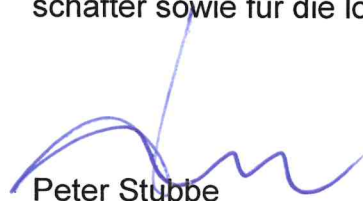
Die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus dem Geschäftsbetrieb betreffen den Energieverbrauch der selbstgenutzten Verwaltungs- und Betriebsgebäude (Heizung, Warmwasser und Strom) sowie die betriebliche Mobilität der Beschäftigten für Arbeits- und Dienstwege sowie der Kunden und Lieferanten. Zu den wesentlichen Klimaschutzmaßnahmen für die selbstgenutzten Liegenschaften der GEWOBA zählen unter anderem die Sanierung des Bürohauses in Bremen und die Kompensation nicht vermeidbarer CO<sub>2</sub>-Emissionen durch den Bremer Klimafonds.

Die Mobilität der Mieter betrifft die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus dem motorisierten Individualverkehr. Die GEWOBA unterstützt die Mieterschaft bei einer nachhaltigen Mobilität unter anderem durch Fußverkehrs- und Fahrradfreundlichkeit in den Quartieren, autoreduziertes Wohnen und Nutzung des ÖPNV mit guten Anbindungen.

Die Bautätigkeit selbst verursacht auch CO<sub>2</sub> Emissionen aus der Herstellung und dem Transport von Baustoffen. Bei der Umsetzung von Neubauten verfolgt die GEWOBA Projekte mit einer nachhaltigen energetischen Ausrichtung.

Das Handlungsfeld „Gebäudeumfeld“ betrifft die Bewirtschaftung der Grünflächen mit Baumbestand, die einen hohen ökologischen Wert haben. Die GEWOBA stellt sicher, dass dieser Baumbestand weiter wächst beziehungsweise durch ausgleichende Ersatzpflanzungen erhalten bleibt.

Für das Geschäftsjahr 2022 plant die GEWOBA mit einem Ergebnis von 27,3 Millionen Euro. Das Plan-Ergebnis 2022 liegt damit nur leicht über dem des Planjahres 2021. Die möglichen Folgen eines andauernden Ukraine-Kriegs mit gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, Unterbrechung von Lieferketten und Lieferengpässen bei Baumaterialien sowie nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten können negative Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GEWOBA haben. Eine Quantifizierung der Einflussfaktoren ist allerdings zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht verlässlich möglich. Dennoch wird das Unternehmen alles daransetzen, seine Aufgaben als verlässlicher und stabiler Partner für die Mieter, Kunden und Gesellschafter sowie für die lokale Politik und die Wirtschaft zu erfüllen.



Peter Stubbe



Anja Passlack

# Bericht des Aufsichtsrats



## **Bericht des Aufsichtsrats**

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

Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

#### Jahresabschlüsse 2021

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr seine nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll und mit großer Sorgfalt wahr. Er hat den Vorstand bei der Führung des Unternehmens beraten und seine Tätigkeit kontrolliert. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten umfänglich nachgekommen und hat den Aufsichtsrat regelmäßig, schriftlich wie mündlich, zeitnah und umfassend über Lage und Entwicklung des Unternehmens sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle im Unternehmen und der Konzerntochtergesellschaften informiert. Zu allen anstehenden Entscheidungen von grundlegender Bedeutung wurde der Aufsichtsrat frühzeitig mündlich und schriftlich informiert; sofern zeitlich erforderlich, wurden auch kurzfristig aktualisierte Informationen zur Verfügung gestellt. Aufgrund der anhaltenden Pandemie wurden die Aufsichtsrats- und die Personalausschusssitzungen in 2021 weiter als Videokonferenz durchgeführt.

Im Berichtsjahr hat der Vorstand in vier ordentlichen und einer außerordentlichen Sitzung den Aufsichtsrat ausführlich über die aktuelle Geschäftslage, grundsätzliche Fragen der Unternehmensentwicklung und eine Compliance-Prüfung unterrichtet. Der Personalausschuss des Aufsichtsrats hat 2021 dreimal getagt. Im Laufe des ersten Halbjahres 2021 wurde mit einer Findungskommission, bestehend aus Personalausschuss und Aktionärsvertretern, die Nachfolge für den anstehenden Wechsel im Vorstand der Gesellschaft im Jahr 2022 abschließend geregelt. Der Aufsichtsrat wurde über die Beratungsinhalte durch die Aufsichtsratsvorsitzende unterrichtet.

Der zum 31. Dezember 2021 aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen wurde dem Aufsichtsrat zur Feststellung empfohlen. Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Bremen, hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 unter Beachtung der Bestimmungen des § 53 HGrG geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 29. April 2022 der Empfehlung entsprechend den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 gebilligt und damit festgestellt. Vorstand und Aufsichtsrat haben der ordentlichen Hauptversammlung einen gemeinsamen Vorschlag zur Gewinnverwendung vorgelegt.

Über die Beziehungen der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen zu verbundenen Unternehmen hat der Vorstand für das Jahr 2021 umfassend berichtet. Der Bericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft, es wurden keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichtes erhoben. Die Jahresabschlüsse und Lageberichte der Tochtergesellschaften GEWOBA Energie GmbH, GEWOBA Wohnen GmbH und Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH wurden mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken testiert.



2021 hat der Aufsichtsrat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und der Konzerntochtergesellschaften regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Der Aufsichtsrat war bei allen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen frühzeitig eingebunden.

Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus intensiv die strategische und operative Wirtschaftsplanung beraten und mit dem Vorstand Chancen und Risiken des Unternehmens erörtert. Gegenstand des Austausches war die fortlaufende Unterrichtung über die Wirtschafts- und Finanzlage, die Personalentwicklung und die Investitionstätigkeit des Unternehmens.

## Relevante Themen

Einen wichtigen Anteil an der Aufsichtsrats Tätigkeit nahmen die Beratungen zum Stand der Neubauaktivitäten und die neuen Herausforderungen in der Beschaffung und den Kostensteigerungen der Baumaterialien und Akquise von Handwerksunternehmen sowohl im Neubau als auch im Bestand ein.

Die Inhalte der von der Enquete Kommission Bremen entwickelten Klimaschutzstrategie für das Land Bremen und deren Auswirkungen auf die Gesellschaft bildeten einen Schwerpunkt der Beratungen mit dem Aufsichtsrat zum Ende des Berichtsjahres.

Veranlasst durch die anhaltenden Corona-Pandemie ist es weiter zu einer Digitalisierung im Unternehmen gekommen, flankiert von einer optimierten technischen Ausstattung der Beschäftigten. Durch ein gutes und immer aktuell weiterentwickeltes Hygienekonzept hat die Gesellschaft auch während der Pandemie ohne wirtschaftliche Einbußen ihren Geschäftsbetrieb erfolgreich fortgeführt.

Im Frühsommer 2021 hat der Aufsichtsrat in Folge eines Berichtes des Vorstandes einen Sonderprüfungsauftrag zum Thema „Diskriminierungsfreie Vermietung“ erteilt. Über das Ergebnis der Prüfung wurde der Aufsichtsrat in mehreren Sitzungen schriftlich und mündlich informiert. Der Abschlussbericht hat 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 aller angedachten Maßnahmen Anfang 2022 zu berichten.

## Veränderungen im Aufsichtsrat


Im Jahr 2021 ist ein Mitglied satzungsgemäß aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden und ein neues Mitglied aus dem Aktionärskreis hinzugekommen. Der Aufsichtsrat dankt dem ausgeschiedenen Mitglied für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Dank

Für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete erfolgreiche Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen sowie ihrer Tochtergesellschaften seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Bremen, 29. April 2022

Für den Aufsichtsrat

  
Aufsichtsratsvorsitzende

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

# Corporate Governance Bericht



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

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

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

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

Vorstand und Aufsichtsrat der GEWOBA erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen und Anregungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 16. Dezember 2019 seit Abgabe der Entsprechungserklärung im April 2021 mit den nachfolgenden Ausnahmen entsprochen wurde und zukünftig mit den nachfolgenden Ausnahmen entsprochen wird:

**1. B. Besetzung des Vorstands**

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

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

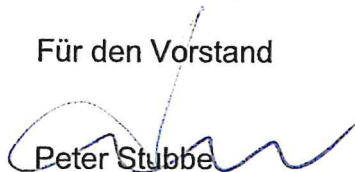
2. **D. Arbeitsweise des Aufsichtsrates**  
**Empfehlung D 1 – Veröffentlichung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates auf der Internetseite der Gesellschaft**  
Die GEWOBA ist keine kapitalmarktorientierte Gesellschaft, der Deutsche Corporate Governance Kodex ist nur mittelbar anwendbar, daher wird von der Veröffentlichung auf der Internetseite abgesehen.
3. **D. Arbeitsweise des Aufsichtsrates**  
**Empfehlung D 4 – Besondere Kenntnisse des Vorsitzenden im Prüfungsausschuss sowie der Aufsichtsratsvorsitzende soll nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben.**  
Die Empfehlung ist nicht anwendbar, da kein Prüfungsausschuss gebildet ist.
4. **D. Arbeitsweise des Aufsichtsrates**  
**Empfehlung D 5 - Bildung eines Nominierungsausschusses**  
Nach dieser Empfehlung soll der Aufsichtsrat einen Nominierungsausschuss bilden, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vorschlägt. Der Aufsichtsrat der GEWOBA setzt sich nach dem auf die Gesellschaft anwendbaren Aktiengesetz nur aus Vertretern der Anteilseigner zusammen. Gemäß Stimmbindungsvertrag vom 28. April 1997 sind fünf Mandate durch Arbeitnehmervertreter besetzt. Von der Einrichtung eines Nominierungsausschusses hat der Aufsichtsrat abgesehen. Die Wahlvorschläge an die Hauptversammlung werden vom Aufsichtsrat als Gesamtorgan erteilt, sodass auch die Arbeitnehmervertreter daran beteiligt sind.
5. **D. Arbeitsweise des Aufsichtsrates**  
**Empfehlung D 11 – Regelmäßige Beurteilung der Qualität der Abschlussprüfung durch den Prüfungsausschuss**  
Die Empfehlung findet keine Anwendung. Die Aufgaben werden bei der GEWOBA durch das Plenum wahrgenommen.
6. **D. Arbeitsweise des Aufsichtsrates**  
**Empfehlung D 13 - Selbstbeurteilung**  
Die übersichtliche Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder ermöglicht eine effiziente Arbeitsweise des Aufsichtsrates, die durch umfangreiche Berichte des Vorstands unterstützt wird.
7. **F. Transparenz und Externe Berichterstattung**  
**Empfehlung F 1-3 – Konzernabschluss, Finanzdaten**  
Die GEWOBA ist keine kapitalmarktorientierte Gesellschaft. Der Aktionärskreis ist mit drei Gesellschaftern überschaubar. Des Weiteren erstellt die GEWOBA keinen Konzernabschluss. Aus den dargestellten Gründen sind diese genannten Empfehlungen nicht oder nur teilweise auf die GEWOBA anwendbar. Finanzdaten werden nicht an Externe herausgegeben.
8. **G. Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat**

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

Die variablen Vergütungsbestandteile haben eine langfristige und eine kurzfristige Bemessungsgrundlage. Beide variablen Vergütungsbestandteile orientieren sich zurzeit an einer nachhaltigen Unternehmensführung.

Bremen, 29. April 2022

Für den Vorstand



Peter Stubbe



Anja Passlack

Für den Aufsichtsrat



Bürgermeisterin  
Dr. Maike Schaefer



# Lage- bericht

# **1 Geschäftsmodell**

## **1.1 Gegenstand und Ziele des Unternehmens**

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

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

## **1.2 Ökonomische Ziele**

Die GEWOBA investiert auf hohem Niveau in die Instandhaltung und Instandsetzung ihrer Bestände und verfolgt damit im Rahmen ihrer Investitionsstrategie das Ziel der Bestandspflege.

Bei den Modernisierungsinvestitionen 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; begleitend dazu werden Maßnahmen zur Barrierereduzierung in den Gebäuden und im Wohnumfeld vorgenommen.

Im Hinblick auf die anstehende Energiewende rückt die Elektromodernisierung mehr und mehr in den Vordergrund. Die Themengebiete Photovoltaik und Elektromobilität beziehungsweise Ladeinfrastruktur gewinnen zunehmend 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.

Die Neubauprojekte orientieren sich an drei Maßstäben:

- Auf der Ebene der Stadtentwicklung beteiligt sich die GEWOBA an der Bebauung von Grundstücken in zentralen Lagen, zum Beispiel auf städtischen Konversionsflächen. Auch in Zusammenarbeit mit Bauträgern realisiert sie gleichermaßen Mengeneffekte und Projekte zur Durchmischung von Bewohnerstrukturen.
- Auf der Ebene des Stadtteils sind die Stadtteil- und Ortsteilzentren Dreh- und Angelpunkt des sozialen Geschehens. Die meist zentral gelegenen Neubauten vereinen unter einem Dach verschiedene Wohnnutzungen und ein umfangreiches Angebot an Dienstleistungen, die es im Stadtteil noch nicht ausreichend gibt.
- Auch mit Blick auf die Quartiere setzt die GEWOBA auf Innenentwicklung. Der vorhandene Bestand, der vorwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren stammt, wird durch kleinteilige Ergänzungsbauten mit wenigen Wohneinheiten – die im Bestand so nicht vorhanden sind – qualitativ ausgebaut.

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

### **1.3 Ökologische Ziele**

Die GEWOBA ist den Klimaschutzzielen des Landes Bremen verpflichtet. Mit dem Bremischen Klimaschutz- und Energiegesetz (BremKEG) von 2015 wurden die bremischen Klimaziele für 2050 festgelegt. Die Zielsetzung für 2030 wird durch die Enquete-Kommission „Klimaschutzstrategie für das Land Bremen“ vorbereitet. Die Empfehlungen der Kommission liegen seit Dezember 2021 vor. Mit Blick auf die zu erwartenden politischen Beschlüsse zum Bremer Klimaziel 2030 wird die GEWOBA ihre Klimastrategie weiterentwickeln.

Die langfristige Zielsetzung leitet die GEWOBA aus dem BremKEG von 2015 ab und strebt mit dem Klimaziel für 2050 eine Reduktion der relativen CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber 1990 um 80 Prozent an.

Die GEWOBA kann dabei in folgenden fünf Handlungsfeldern Einfluss auf die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen nehmen:

- Wohnen – Wärme- und Stromabnahme im Bestand
- Geschäftsbetrieb -Verwaltungs- und Betriebsgebäude sowie betriebliche Mobilität
- Mobilität der Mieter – Motorisierter Individualverkehr
- Bauen – Graue Emissionen durch Herstellung und Transport von Baustoffen
- Gebäudeumfeld – Kohlenstoffbindung durch Grünflächen/Bäume



Die Klimaschutzstrategie konzentriert sich in erster Linie auf die Vermeidung beziehungsweise Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen aus dem Bereich Wohnen, die den größten Anteil an den Treibhausemissionen der GEWOBA ausmachen. Als Eigentümerin kann die GEWOBA zusammen mit ihrer Tochtergesellschaft GEWOBA Energie GmbH (GEG) die Effizienz des Gebäudebestandes und der Gebäudetechnik unmittelbar beeinflussen und optimieren. Die energetische Sanierung der Gebäude durch Wärmedämmung der Gebäudehülle bildete in der Vergangenheit den Schwerpunkt für die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und ist für einen großen Teil des Gebäudebestands abgeschlossen. Deshalb werden in Zukunft verstärkt Investitionen in die Energieversorgung mit erneuerbaren Energien notwendig. Über die GEG und die GEWOBA selbst werden Maßnahmen zur Optimierung der Heizanlagen und zur Netzsanierung durchgeführt sowie Investitionen in wärmetechnische Anlagen (Erstellung von Blockheizkraftwerken, Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaik) durchgeführt. Auch als Einkäuferin von Wärme und Allgemeinstrom treibt die GEWOBA die Umstellung auf erneuerbaren Energien durch die Vertragsgestaltung mit der GEG und mit dritten Energieversorgungsunternehmen voran.

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus dem Geschäftsbetrieb betreffen den Energieverbrauch der selbstgenutzten Verwaltungs- und Betriebsgebäude (Heizung, Warmwasser und Strom) sowie die betriebliche Mobilität der Beschäftigten für Arbeits- und Dienstwege sowie der Kunden und Lieferanten. Zu den wesentlichen Klimaschutzmaßnahmen für die selbstgenutzten Liegenschaften der GEWOBA zählen unter anderem die Sanierung des Bürohauses der GEWOBA und die Kompensation nicht vermeidbarer CO<sub>2</sub>-Emissionen durch den Bremer Klimafonds. Durch das betriebliche Mobilitätsmanagement der GEWOBA soll die Verkehrsvermeidung und -reduzierung sowie der Einsatz klimafreundlicher Verkehrsmittel realisiert werden.

Die Mobilität der Mieter betrifft die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus dem motorisierten Individualverkehr. Die GEWOBA unterstützt die Mieterschaft für eine nachhaltige Mobilität unter anderem durch Fußverkehrs- und Fahrradfreundlichkeit in den Quartieren, Autoreduziertes Wohnen und Nutzung des ÖPNV durch gute Anbindungen.

Die Bautätigkeit selbst verursacht auch CO<sub>2</sub> Emissionen aus der Herstellung und dem Transport von Baustoffen. Bei der Umsetzung von Neubauten verfolgt die GEWOBA Projekte mit einer nachhaltigen energetischen Ausrichtung. Der Schwerpunkt liegt im Bereich eines niedrigen Energieverbrauchs, Einsparung von grauer Energie durch die Wahl der Baustoffe (zum Beispiel Holzbau) sowie durch serielles und modulares Bauen mit einem hohem Vorfertigungsgrad der Bauteile.

Das Gebäudeumfeld betrifft die Bewirtschaftung der Grünflächen mit Baumbestand, die einen hohen ökologischen Wert darstellen. Die GEWOBA stellt sicher, dass dieser Baumbestand weiter wächst beziehungsweise durch ausgleichende Ersatzpflanzungen erhalten bleibt.

## 1.4 Soziale Ziele

Die sozialen Ziele der GEWOBA beinhalten insbesondere:

- finanzielle und materielle Unterstützung von sozialen und kulturellen Einrichtungen in den Quartieren (dazu gehören zum Beispiel Pflege- und Sozialdienste, Wohlfahrtsverbände, Begegnungsstätten und Bewohnertreffs sowie Mütterzentren)
- Gemeinschaftsveranstaltungen (dazu gehören Mieterveranstaltungen, Straßenfeste, Ausflugsfahrten, Stadtteiljubiläen)
- Spenden und Sponsoring
- Maßnahmen zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne einer sozialen Stabilisierung von Quartieren
- Zielgruppenspezifische Angebote (zum Beispiel für Senioren oder Geflüchtete)
- Maßnahmen für mehr Sicherheit im Quartier
- die GEWOBA-Stiftung zur Förderung der Bildung im öffentlichen Schulwesen in Bremen

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

## 1.5 Beteiligungen

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

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

Die 100-prozentige Beteiligung an der GEG dient – im Rahmen der Ausweitung der Wertschöpfungskette – der optimierten Energieversorgung der Mieter. Die GEG versorgt Mieterhaushalte mit Wärme und Strom und ist darüber hinaus im Bereich der Messdienstleistungen tätig. Rund 80 Prozent des Wohnungsbestands der GEWOBA sind mit fernauslesbaren Zählern ausgerüstet. Damit werden schon heute die gesetzlichen Anforderungen erfüllt, die für alle Vermieter ab 2026 vorgeschrieben sind. Das aktive Handeln der GEG unterstützt die Klimaziele der GEWOBA. Über alle Handlungsfelder erzielt die GEG eine jährliche CO<sub>2</sub>-Einsparung von 7.150 Tonnen. Insbesondere die Dekarbonisierung der Wärme- und Stromversorgung durch die Modernisierung der Heizanlagen mit Kraft-Wärme-Kopplungs-Technik zählt auf dieses positive Ergebnis ein. Die Erzeugung erfolgt ausschließlich dezentral und damit ohne Verteilverluste von der Erzeugung bis zum Kunden. Wesentlich sind die Entwicklung von Quartierslösungen und die Nutzung von regenerativen Energien. Die GEG installiert und betreibt inzwischen 17 Photovoltaik-Anlagen mit 368 Kilowattpeak Leistung.

## **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.

In 2021 war die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland weiterhin durch die Corona Pandemie geprägt. Die deutsche Wirtschaft konnte sich nach dem Einbruch im Vorjahr aufgrund der anhaltenden Pandemiesituation und der zunehmenden Liefer- und Materialengpässe nur langsam erholen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war 2021 um 2,7 Prozent höher als in 2020.

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020 hat sich die Wirtschaftsleistung 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht, dennoch konnte - trotz der Zuwächse - das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht werden. Bei den Industrie- und Dienstleistungen, deren Produktion durch die Corona-Pandemie im Vorjahr massiv eingeschränkt worden war, stieg die Bruttowertschöpfung deutlich um 4,4 Prozent beziehungsweise um 5,4 Prozent.

Im Baugewerbe hingegen, in dem die Corona-Pandemie im Vorjahr kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht um -0,4 Prozent zurück. Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehenden stark gestiegenen Baupreise haben die Entwicklung dieses Sektors geschwächt.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 2021 rund 10,8 Prozent der Bruttowertschöpfung ausmachte, hat sich in den beiden Krisenjahren als stabilisierender Faktor erwiesen. Die Wachstumsrate war für gewöhnlich moderat, aber nur wenigen Schwankungen unterlegen. Die Wirtschaftsleistung stieg 2021 um 1,0 Prozent, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019.

Die Verbraucherpreise für die allgemeinen Lebenshaltungskosten der privaten Haushalte und die Baupreise verzeichneten 2021 hohe Steigerungsraten. Die Inflationsrate - gemessen als Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat - erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 Prozent einen historischen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Verbraucherpreise um 3,1 Prozent, auch dies der höchste Stand seit fast dreißig Jahren. Dazu beigetragen hat insbesondere die massive Verteuerung der Energieprodukte (Heizöl, Gas und Strom) sowie der Preisanstieg bei den Lebensmitteln. Die Nettokaltmieten dagegen stiegen nur um 1,4 Prozent und wirkten preisdämpfend aufgrund des relativ hohen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im November 2021 um 14,4 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen und verzeichneten damit den höchsten Anstieg seit August 1970. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Baupreise um 9,1 Prozent.

Die Gründe für den Preisanstieg liegen in der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 und der hohen Nachfrage nach Baumaterialien, die die Bauunternehmen unter erheblichen Preisdruck setzt. Die Materialknappheit an



Baustoffen ist Folge der weltweit, sprunghaft angestiegenen Nachfrage nach Holz, Stahl und Dämmstoffen durch das Abflauen der Corona-Krise.

Der Arbeitsmarkt erwies sich in einem weiterhin schwierigen Umfeld als robust. Die Wirtschaftsleitung 2021 wurde von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren in etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr, allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen. Zuwächse gab es im Bereich der öffentlichen Dienstleister (Gesundheitswesen und Erziehung), Information und Kommunikation und dem Baugewerbe, wohingegen es im Handel, Verkehr und Gastgewerbe zu Beschäftigungsverlusten kam. Insgesamt wurde bei der Beschäftigung das Vorkrisenniveau jedoch noch nicht wieder erreicht.

Die bremische Wirtschaft hat sich nach einem deutlichen Rückgang im Vorjahr leicht erholt. Im ersten Halbjahr 2021 nahm das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um 1,2 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu. Damit liegt das Wachstum im Land Bremen unter dem Bundestrend. Im Bundesdurchschnitt kam es in diesem Zeitraum zu einem Anstieg von 2,9 Prozent.

Die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort im Land Bremen nahm im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Prozent ab. Während der Dienstleistungsbereich nahezu unverändert blieb, ging die Zahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe mit 1,1 Prozent zurück. Insgesamt war die Zahl der Erwerbstätigen im Land Bremen zum zweiten Mal in Folge rückläufig.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft trägt in hohem Maße zur Wirtschaftsleistung Deutschlands bei. Dabei ist die Anzahl der Baugenehmigungen ein wichtiger Indikator für die Wohnungswirtschaft. Bundesweit hat die Zahl der genehmigten Wohnungsneubauten um 2,6 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat (November 2020) zugenommen. Für den Zeitraum Januar bis November 2021 ergibt sich ein Anstieg um 2,8 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten. Im Land Bremen wurden bis einschließlich November 2021 Baugenehmigungen für 1.884 neue Wohneinheiten (Vorjahreszeitraum: 1.326 Wohneinheiten) erteilt.

Nach den Angaben der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) steht der Bremer Wohnungsmarkt wie in den meisten Ballungsgebieten in Deutschland unter Preisdruck. Aufgrund des Bevölkerungs- und Haushaltswachstums in Bremen und des niedrigen Zinsniveaus übersteigt die Nachfrage nach Wohneigentum von Eigennutzern und Kapitalanlegern das Angebot. Auch die erhöhte Bautätigkeit kann den Bedarf nicht decken. Die durchschnittlichen Kaufpreise für den Neubau sind im Fünf-Jahres-Vergleich (bis 2020) um 33,8 Prozent gestiegen, bis 2025 prognostiziert die WFB einen weiteren Anstieg um rund 10 Prozent. Die Mietpreise für Neubauten entwickelten sich weniger dynamisch. Von 2015 bis 2020 sind die durchschnittlichen Mieten für Neubauten um rund 15 Prozent gestiegen, bis 2025 werden Mietsteigerungen für Neubauten von rund 12 Prozent prognostiziert.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen

auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, unter anderem mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

## 2.2 Ertragslage

Die GEWOBA blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 zurück. Das Unternehmen konnte seinen Jahresüberschuss mit 30,6 Millionen Euro (Vorjahr 29,9 Millionen Euro) leicht steigern und das geplante Ergebnis von 27,0 Millionen Euro überschreiten.

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

	2021		2020		Ergebnis- veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Entstehung</b>						
Mieten	198.907	65,4	194.185	65,2	4.722	2,4
Umlagen Betriebs- und Heizkosten einschließlich Bestandsveränderungen	86.830	28,5	85.713	28,8	1.117	1,3
Umsatzerlöse aus der Wohnungsprivatisierung	245	0,1	1.220	0,4	-975	-79,9
Übrige Umsatzerlöse und Erträge (Verkauf von Grundstücken, Betreuungstätigkeit, Andere Lieferungen und Leistungen, Aktivierte Eigenleistungen und Sonstige betriebliche Erträge)	14.019	4,6	12.774	4,3	1.245	9,7
Erträge aus Beteiligungen/Finanzanlagen*	4.354	1,4	4.106	1,3	248	6,0
<b>Summe Entstehung</b>	<b>304.355</b>	<b>100,0</b>	<b>297.998</b>	<b>100,0</b>	<b>6.357</b>	<b>2,1</b>
<b>Verwendung</b>						
Betriebs- und Heizkosten	83.972	27,6	83.457	28,0	-515	-0,6
Instandhaltungsaufwendungen	54.264	17,8	52.701	17,7	-1.563	-3,0
Aufwendungen für die Wohnungsprivatisierung	86	0,0	297	0,1	211	71,0
Übrige Aufwendungen für bezogene Lieferungen/Leistungen, sonstige betriebliche Aufwendungen	24.464	8,0	25.199	8,6	735	2,9
Personalaufwendungen	37.987	12,5	36.158	12,1	-1.829	-5,1
Abschreibungen	50.128	16,5	47.762	16,0	-2.366	-5,0
Zinsaufwendungen	10.588	3,5	11.432	3,8	844	7,4
Ertragsteuern, sonstige Steuern	12.222	4,0	11.069	3,7	-1.153	-10,4
<b>Summe Verwendung</b>	<b>273.711</b>	<b>89,9</b>	<b>268.075</b>	<b>90,0</b>	<b>-5.636</b>	<b>-2,1</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>30.644</b>	<b>10,1</b>	<b>29.923</b>	<b>10,0</b>	<b>721</b>	<b>2,4</b>

\*Zinserträge wegen geringfügiger Beträge unter Beteiligungen/Finanzanlagen subsummiert

Die Mieterlöse sind um 4,7 Millionen Euro (Vorjahr + 6,3 Millionen Euro) gestiegen. Zum Vermietungsergebnis beigetragen haben die Neuvermietungen, Mietanpassungen der Vergleichsmieten (§ 558 BGB) sowie Mietanpassungen aufgrund von Modernisierungen nach § 559 BGB. Der planmäßig geringere Anstieg gegenüber dem

Vorjahr um 1,6 Millionen Euro ist insbesondere auf geringere Fertigstellungen von Neubauten und Umlagen aus der Modernisierung zurückzuführen.

Die rückläufigen Umsatzerlöse aus der Wohnungsprivatisierung resultieren aus den wirtschaftlichen Übergängen von nur vier Wohneinheiten, das sind elf weniger als im Vorjahr. Die korrespondierenden Aufwendungen für die Wohnungsprivatisierung haben entsprechend abgenommen. Das Verkaufsportfolio umfasst zu Beginn des Jahres 2021 noch 31 Wohnungen.

Der Anstieg bei den übrigen Umsatzerlösen und Erträgen (+1,2 Millionen Euro) ist insbesondere durch höhere Versicherungserstattungen und Auflösung von Rückstellungen bei den sonstigen betrieblichen Erträgen verursacht.

Zu den Beteiligungserträgen haben die Ausschüttungen der WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, mit 2,4 Millionen Euro und der AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Bosau, mit 1,4 Millionen Euro beigetragen.

Auf der Verwendungsseite sind die Instandhaltungsaufwendungen, insbesondere durch höhere Aufwendungen für die laufende Instandhaltung, um insgesamt 1,6 Millionen Euro gestiegen.

Die Personalaufwendungen verzeichnen eine Zunahme von 1,8 Millionen Euro. Bei den Löhnen und Gehältern und - entsprechend bei den sozialen Abgaben - haben sich die Tarifierhöhungen zum 1. Januar 2021 und 1. November 2021 ausgewirkt (+0,9 Millionen Euro). Bei den Aufwendungen für Altersversorgung (+0,9 Millionen Euro) ist die Zunahme auf die höheren Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen zurückzuführen. Auch hier haben sich die Tarifierhöhungen in 2021 ausgewirkt; darüber hinaus war das Vorjahr durch hohe Auflösungen aufgrund von Sterbefällen geprägt.

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

Die Zinsaufwendungen sind um 0,8 Millionen Euro zurückgegangen. Dies ist insbesondere durch Zinsentlastungen bei den Bestandsdarlehen aufgrund des im Zeitverlauf abnehmenden Zinsanteils bei Annuitätendarlehen sowie durch Prolongationen zu günstigeren Zinskonditionen verursacht. Darüber hinaus wurden objektbezogene Aufwendungen über einen längeren Zeitraum durch Fazilitäten finanziert.

Für die energetische Modernisierung und den Neubau wurden 2021 weiterhin zinsgünstige Fördermittel der KfW und des Landes Bremen in Anspruch genommen. Die im Wirtschaftsplan 2021 mit 1,55 Prozent angesetzten Kapitalmarktzinssätze für Prolongationen und Neuaufnahmen wurden im Geschäftsjahr unterschritten. Hierzu hat auch die Aufnahme zinsgünstiger Mittel bei der Europäischen Investitionsbank, Luxembourg, (EIB), beigetragen.

Die Ertragsteuern und sonstige Steuern sind um 1,2 Millionen Euro angestiegen. Ursächlich hierfür sind das im Vergleich zum Vorjahr höhere handelsrechtliche Ergebnis vor Steuern sowie das rückläufige Volumen steuerlicher Abschreibungen auf das Anlagevermögen aus früheren Teilwertaufstockungen sowie ein weiterer Rückgang der steuermindernden Übertragungen der Rücklage nach § 6b EStG.

Die wesentliche Kennzahl für die Ertragslage ist das EBITDA:

	<b>2021</b> T€	<b>2020</b> T€
Jahresüberschuss	30.644	29.923
Zinsergebnis	10.320	11.148
Ertragsteuern	12.110	10.982
<b>EBIT</b>	<b>53.074</b>	<b>52.053</b>
Abschreibungen	50.128	47.762
<b>EBITDA</b>	<b>103.202</b>	<b>99.815</b>

Im Wirtschaftsplan für 2021 hat die GEWOBA ein EBITDA von 99,3 Millionen Euro angesetzt. Die geplante Kennzahl wurde damit überschritten.

Der Jahresüberschuss wird wie folgt verwendet:

	<b>2021</b> T€	<b>2020</b> T€
Jahresüberschuss	30.644	29.923
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	14.894	14.173
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>15.750</b>	<b>15.750</b>

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

	<b>2021</b> T€	<b>2020</b> T€
Ausschüttung an die Aktionäre	15.750	15.750
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>15.750</b>	<b>15.750</b>

## 2.3 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme ist um 74,3 Millionen Euro gestiegen und beträgt 1.523,3 Millionen Euro.

Auf der Aktivseite der Bilanz hat sich das Anlagevermögen um 56,2 Millionen Euro erhöht. Zugängen aus der Modernisierung in Höhe von 51,5 Millionen Euro und aus der Anschaffung und Herstellung neuer Vermögensgegenstände in Höhe von 58,5 Millionen Euro stehen Abschreibungen in Höhe von 50,1 Millionen Euro sowie Buchwertabgänge in Höhe von 3,7 Millionen Euro gegenüber.

Die flüssigen Mittel sind um 3,1 Millionen Euro, die unfertigen Leistungen um 14,6 Millionen Euro sowie die übrigen Aktiva um 0,4 Millionen Euro angestiegen.

Auf der Passivseite der Bilanz haben sich die Eigenmittel um 14,9 Millionen Euro, die Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um



47,1 Millionen Euro, die Rückstellungen um 0,3 Millionen Euro und die übrigen Passiva um 12,0 Millionen Euro erhöht.

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>	
./.		Zunahme der flüssigen Mittel	3,1
		Zunahme der unfertigen Leistungen	14,6
		Zunahme der übrigen Aktiva	0,4
		Zunahme des Anlagevermögens	56,2
<b>Erhöhung von Passivposten</b>		<b>Verminderung von Passivposten</b>	
Zunahme der Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	47,1	./.	
Zunahme der übrigen Passiva	12,0		
Zunahme der Rückstellungen	0,3		
Zunahme der Eigenmittel	14,9		

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Eigenkapitalquote in %*	31,6	32,2
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins in %	1,1	1,2
Freie Kreditlinien in Millionen Euro	134,5	59,7

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

Der durchschnittliche Fremdkapitalzins des Geschäftsjahres ist von 1,2 Prozent auf 1,1 Prozent leicht gesunken. Dieser Rückgang ist insbesondere durch Prolongationen zu günstigeren Zinssätzen verursacht. Darüber hinaus wurden objektbezogene Aufwendungen über einen längeren Zeitraum durch Fazilitäten finanziert. Der durchschnittliche Fremdkapitalzins wird aus dem Verhältnis der Zinsaufwendungen zu dem durchschnittlichen Kreditbestand eines Jahres gebildet.

Zur Sicherstellung des langfristigen Finanzierungsbedarfs hat die GEWOBA 2021 erstmalig den Kapitalmarkt über die Begebung von Namensschuldverschreibungen in

Höhe von 100 Millionen Euro mit einer Laufzeit bis längstens 2051 in Anspruch genommen. Die Namensschuldverschreibungen wurden überwiegend von Banken und institutionellen Anlegern gezeichnet. Für diese Schuldverschreibungen sind keine Sicherheiten im grundbuchrechtlichen Sinne zu stellen, so dass der Immobilienbestand nicht mit Grundschulden belastet wird und die Beleihungsreserven der GEWOBA geschont werden können. Auf Basis von Kreditnebenabreden sind in Relation zu den Namensschuldverschreibungen aber Verkehrswerte freizuhalten. Daneben ist ein Rating-Trigger vereinbart.

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

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

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
		<b><u>T€</u></b>	<b><u>T€</u></b>
1.	Periodenergebnis	30.644	29.923
2.	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	50.128	47.762
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen außer Abzinsungseffekten	556	-2.797
4.	+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1.266	-165
5.	-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-15.076	-4.611
6.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	11.967	2.672
7.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-162	-916
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	10.560	11.409
9.	- Sonstige Beteiligungserträge	-4.326	-4.083
10.	+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	12.110	10.982
11.	-/+ Ertragsteuerzahlungen	-10.826	-12.491
<b>12.</b>	<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 11)</b>	<b>84.309</b>	<b>77.685</b>
13.	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-59	-179
14.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.850	6.534
15.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-112.237	-109.154
16.	+ Erhaltene Zinsen	28	23
17.	+ Erhaltene Dividenden	4.326	4.083
<b>18.</b>	<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 13 bis 17)</b>	<b>-104.092</b>	<b>-98.693</b>
19.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	267.802	130.962
20.	- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten davon außerplanmäßig: 103.570 T€ (Vorjahr: 51.601 T€)*	-220.680	-96.445
21.	- Gezahlte Zinsen	-8.526	-9.287
22.	- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-15.750	-15.750
<b>23.</b>	<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 19 bis 22)</b>	<b>22.846</b>	<b>9.480</b>
24.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 12, 18, 23)	3.063	-11.528
25.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.773	23.301
<b>26.</b>	<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 24 bis 25)</b>	<b>14.836</b>	<b>11.773</b>

\* Die außerplanmäßigen Tilgungen betreffen Zinsprolongationen (89.054 T€), Umschuldungen (10.369 T€), Teilverzichte (469 T€), Tilgungszuschüsse (3.558 T€) sowie Sondertilgungen (120 T€).

Insgesamt hat sich die wirtschaftliche Lage der GEWOBA in 2021 stabil entwickelt. Bei dem wesentlichen Leistungsindikator EBITDA wurde der Planwert überschritten. Dies hat zu dem insgesamt über dem Plan liegenden Jahresüberschuss beigetragen. Der stabile Geschäftsverlauf, insbesondere im Kerngeschäft Bestandsbewirtschaftung, hat sich bis zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung fortgesetzt.

## 2.4 Geschäftsfelder der GEWOBA

### 2.4.1 Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten

Zum 31. Dezember 2021 bewirtschaftete die GEWOBA insgesamt 42.379 eigene Mietwohnungen und 404 Gewerbeeinheiten. Der Bestand der eigenen Mietwohnungen nahm im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 54 Einheiten zu. Dies ist insbesondere auf die Zugänge aus dem Neubau (53 Wohnungen) und Abgänge aus der Wohnungsprivatisierung (4 Wohnungen) zurückzuführen. Geografisch verteilen sich die eigenen Mietwohnungen zu 76,9 Prozent auf die Stadt Bremen, zu 20,0 Prozent auf Bremerhaven und zu 3,1 Prozent auf Oldenburg.

Auf allen Teilmärkten konnten 2021 - unter Berücksichtigung ökologischer und 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 6,22 Euro pro Quadratmeter auf 6,37 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:

	2021	2020
Nettokaltmieten	€	€
Bremen	6,66	6,51
Bremerhaven	5,05	4,90
Oldenburg	7,05	6,97
<b>Gesamt</b>	<b>6,37</b>	<b>6,22</b>

Die GEWOBA ist im Wirtschaftsplan 2021 von einer Nettokaltmiete von 6,36 Euro pro Quadratmeter ausgegangen. Diese wurde geringfügig überschritten.

Die **durchschnittliche Leerstandsquote** zum 31. Dezember 2021 lag bei 1,10 Prozent und damit 0,02 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert. Der Wirtschaftsplan 2021 sah eine Leerstandsquote von 1,10 Prozent vor. Der geplante Wert wurde damit erreicht.

	2021 %	2020 %
<b>Leerstandsquote</b>		
Bremen	0,75	0,83
Bremerhaven	2,54	2,13
Oldenburg	0,67	0,48
<b>Gesamt</b>	<b>1,10</b>	<b>1,08</b>

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

	2021 %	2020 %
<b>Mietrückstandsquote</b>	0,83	0,85
<b>Fluktuationsquote</b>	9,26	8,77

In 2021 hat die GEWOBA insgesamt 100,2 Millionen Euro (Plan: 98,5 Millionen Euro) in **Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung** investiert. Schwerpunkte bildeten weiterhin die Badmodernisierung sowie die energetische Modernisierung der Gebäude. Insgesamt realisierte die GEWOBA 1.133 Badmodernisierungen (Plan: 1.035 Badmodernisierungen) und 467 Wärmedämmungen (Plan: 450 Wärmedämmungen).

	2021 Mio. €	2020 Mio. €
<b>Bestandsinvestitionen in Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung</b>	100,2	103,2

Das Investitionsvolumen für die **Neubautätigkeit** belief sich 2021 auf 58,0 Millionen Euro. Darin enthalten ist auch der Ankauf von vier Grundstücken für Neubauvorhaben. Im Wirtschaftsplan 2021 wurde für den Neubau ein Investitionsvolumen in Höhe von 79,1 Millionen Euro berücksichtigt. Die geringeren Investitionen gegenüber dem Plan sind durch verschobene Baubeginne und Verzögerungen im Bauablauf verursacht.

In 2021 befanden sich 544 Wohnungen (davon 478 öffentlich gefördert) und 22 Gewerbeeinheiten im Bau. Der Wirtschaftsplan 2021 sah insgesamt 964 Wohn- und Gewerbeeinheiten vor. Zum 31. Dezember 2021 wurden 53 Wohnungen (davon 45 öffentlich gefördert) fertiggestellt. Mit ihren Neubauprogrammen hat die GEWOBA seit 2012 bis Ende 2021 insgesamt 1.399 Wohnungen fertiggestellt, davon sind 874 Wohnungen öffentlich gefördert.

## 2.4.2 Immobilienvertrieb

Im Berichtsjahr hat die GEWOBA vier Wohnungen (Vorjahr: 15 Wohneinheiten) veräußert. Die Anzahl der Verkäufe (wirtschaftliche Übergänge) liegt unterhalb des Plans,



der ursprünglich 15 Verkäufe vorsah. Die wirtschaftlichen Übergänge von 19 in 2021 verkauften Wohnungen wurden Anfang 2022 vollzogen. Insgesamt tragen die Privatisierungen mit 0,2 Millionen Euro zum Jahresüberschuss bei.

### 2.4.3 Eigentumsverwaltung

Die GEWOBA verwaltete zum 31. Dezember 2021 nach dem Wohnungseigentumsgesetz 14.260 Wohnungen, 176 Gewerbeeinheiten sowie 2.642 Garagen und Einstellplätze. Insgesamt betreut die GEWOBA 337 Eigentümergemeinschaften.

## 2.5 Personal

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

	31.12.2021	31.12.2020
Anzahl Beschäftigte nach Köpfen	515	517
Anzahl Beschäftigte, umgerechnet auf Vollzeitarbeitsplätze	482,2	483,7
Anzahl Teilzeitbeschäftigte nach Köpfen	111	110
Schwerbehindertenquote	6,9%	6,7%
Anzahl Auszubildende nach Köpfen	18	19
Ausbildungsquote*	4,9%	5,1%
Anteil weiblicher Beschäftigter nach Köpfen	42,3%	42,2%
Anteil weiblicher Beschäftigter umgerechnet auf Vollzeitarbeitsplätze	39,4%	39,3%

\* bezogen auf die Zahl der Beschäftigten ohne örtliche Verwaltung

## **3 Vergütungsbericht 2021**

### **3.1 Vergütung des Vorstands**

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

Voraussetzung für die Auszahlung der Tantieme an die Mitglieder des Vorstands sind die Bestätigung der Zielerreichung durch den Personalausschuss und der Beschluss zur Auszahlung im Aufsichtsrat in der Sitzung, die über den Jahresabschluss 2021 beschließt.

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

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

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

## Vergütung des Vorstands 2021 in Euro:

### Anlage zum Vergütungsbericht 2021

Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender, Vorstand seit 01.09.2011

in Euro	Gewährte Zuwendungen				Zufluss	
	2020	2021	2021 (Min*1)	2021 (Max*1)	2020	2021
Festvergütung	225.244,29	225.850,39	225.850,39	225.850,39	225.244,29	225.850,39
Nebenleistungen	12.029,12	12.281,12	12.281,12	12.281,12	12.029,12	12.281,12
<b>Summe</b>	<b>237.273,41</b>	<b>238.131,51</b>	<b>238.131,51</b>	<b>238.131,51</b>	<b>237.273,41</b>	<b>238.131,51</b>
Einjährige variable Vergütung	63.000,00	63.000,00	0,00	63.000,00	63.000,00	63.000,00
Mehrfährige 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 (2019-2021)	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>314.273,41</b>	<b>322.131,51</b>	<b>238.131,51</b>	<b>322.131,51</b>	<b>300.273,41</b>	<b>301.131,51</b>
Versorgungsaufwand	19.125,00	19.125,00	19.125,00	19.125,00	19.125,00	19.125,00
<b>Gesamtvergütung<sup>6</sup></b>	<b>333.398,41</b>	<b>341.256,51</b>	<b>257.256,51</b>	<b>341.256,51</b>	<b>319.398,41</b>	<b>320.256,51</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.

### Anlage zum Vergütungsbericht 2021

Manfred Sydow, Vorstand, Vorstand seit 01.03.2003

in Euro	Gewährte Zuwendungen				Zufluss	
	2020	2021	2021 (Min*1)	2021 (Max*1)	2020	2021
Festvergütung	197.375,64	197.574,96	197.574,96	197.574,96	197.375,64	197.574,96
Nebenleistungen	7.780,84	7.785,04	7.785,04	7.785,04	7.780,84	7.785,04
<b>Summe</b>	<b>205.156,48</b>	<b>205.360,00</b>	<b>205.360,00</b>	<b>205.360,00</b>	<b>205.156,48</b>	<b>205.360,00</b>
Einjährige variable Vergütung	63.640,80	63.640,80	0,00	63.640,80	63.640,80	63.640,80
Mehrfährige variable Vergütung <sup>2</sup>	14.142,40	21.213,60	0,00	21.213,60	0,00	0,00
Deferral <sup>3</sup> Nachhaltigkeitskomponente (2019-2021)	14.142,40	21.213,60	0,00	21.213,60	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>282.939,68</b>	<b>290.214,40</b>	<b>205.360,00</b>	<b>290.214,40</b>	<b>268.797,28</b>	<b>269.000,80</b>
Versorgungsaufwand	17.387,92	17.146,99	17.146,99	17.146,99	17.387,92	17.146,99
<b>Gesamtvergütung<sup>6</sup></b>	<b>300.327,60</b>	<b>307.361,39</b>	<b>222.506,99</b>	<b>307.361,39</b>	<b>286.185,20</b>	<b>286.147,79</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 die stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende 3.750 Euro. Zusätzlich zu diesem Jahresfixum wird das Sitzungsgeld in Höhe von insgesamt 1.800 Euro pro Jahr gezahlt.

Die Mitglieder der Ausschüsse erhalten für die Teilnahme an einer Ausschusssitzung ein weiteres Sitzungsgeld in Höhe von jeweils 450 Euro. Darüberhinausgehende Aufwendungen werden den Aufsichtsratsmitgliedern in nachgewiesener Höhe erstattet. Bezogen auf die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats ergibt sich für das Jahr 2021 folgende Vergütung (in Euro netto):

	<b>Jahresfixum und Sitzungsgeld</b>	<b>Ausschuss- vergütung</b>	<b>Gesamt- vergütung</b>
Bürgermeisterin, Senatorin Dr. Maike Schaefer (Vorsitzende)	7.250,00	1.350,00	8.600,00
Ulrike Hoßfeld (stellvertretende Vorsitzende)	6.000,00	0,00	6.000,00
Dr. Ralph Baumheier	4.750,00	0,00	4.750,00
Annette Düring	4.750,00	0,00	4.750,00
Jens Eckhoff (ab 3.12.2021)	658,33	0,00	658,33
Thomas Fürst	4.750,00	0,00	4.750,00
Tobias Junge	4.750,00	1.350,00	6.100,00
Andreas Lanisnik	4.750,00	0,00	4.750,00
Dr. Tim Nesemann	4.750,00	1.350,00	6.100,00
Thomas Röwekamp (bis 03.12.2021)	4.300,00	0,00	4.300,00
Ralph Saxe	4.750,00	0,00	4.750,00
Ralf Schumann	4.750,00	0,00	4.750,00
Carsten Speckmann	4.750,00	0,00	4.750,00
Anja Stahmann	4.750,00	0,00	4.750,00
Wolfgang Taden	4.750,00	0,00	4.750,00
Falk Wagner	4.750,00	0,00	4.750,00
	<b>75.208,33</b>	<b>4.050,00</b>	<b>79.258,33</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 Unternehmensstrategie der GEWOBA ist auf eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts im Sinne eines Drei-Säulen-Modells ausgerichtet. Im Rahmen dieses Modells wird eine nachhaltige Unternehmensentwicklung durch die ausgewogene Umsetzung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Zielen erreicht. Die nachhaltige Unternehmensstrategie setzt sich aus verschiedenen Teilstrategien zusammen, die regelmäßig unter Abwägung der Chancen und Risiken evaluiert werden. Konkrete Maßnahmen werden jährlich abgestimmt und instrumentell durch eine unternehmensspezifisch entwickelte und jährlich fortgeschriebene Balanced Scorecard und Risiko Scorecard gesteuert. Zur langfristigen Werterhaltung und Wertsteigerung des Wohnungsbestands verwendet die GEWOBA ein integriertes Portfoliomanagementsystem, mit dessen Hilfe Investitionsentscheidungen getroffen werden.

### **4.1 Chancenbericht**

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

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

Eine positive wirtschaftliche Entwicklung hat Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Chancen könnten sich durch eine deutlich bessere regionale Konjunkturentwicklung gegenüber den bisherigen Prognosen ergeben. Des Weiteren sieht die GEWOBA Chancen durch Investitionen in den eigenen Bestand, insbesondere durch Neubauinvestitionen sowie Modernisierungen (CO<sub>2</sub>-Reduzierung, Energieeinsparung, Wohnungsausstattung). Dabei spielt auch die Erstellung von gefördertem Wohnraum zur Unterstützung des sozialen Mehrwertes (integrierte Quartiersentwicklung) eine wichtige Rolle. Diese Chancen sind, soweit in ihren Auswirkungen quantifizierbar, in der mittel- und langfristigen Planung berücksichtigt.

Im Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung werden Chancen vorwiegend in der Kundenzufriedenheit und Kundenbindung gesehen. Die GEWOBA investiert nachhaltig in den Bestand durch Modernisierung, Neubau und gegebenenfalls durch Ankauf. Weiterhin wird ein Mehrwert für die Mieter durch zeitgemäßen Kundenservice und weitere kundennahe Dienstleistungen sowie durch Leistungen des Sozialmanagements geschaffen. Kundennahe Dienstleistungen sind beispielsweise die Weiterentwicklung der Infrastruktur in den Quartieren, der Ausbau von Bike- und Carsharing-Angeboten, der Ausbau der Infrastruktur für Elektrofahrzeuge sowie Packstationen in den Quartieren). Ziel ist es, die Bestände nicht nur instand zu halten, sondern diese auch baulich, sozial und nachhaltig weiterzuentwickeln. Dies trägt zur Kundenzufriedenheit und somit auch zur Kundenbindung bei. Neben dem Kerngeschäft, der Bestandsbewirtschaftung, hat die GEWOBA ihre Wertschöpfungskette über ihre Beteiligungen erweitert. Hier ist insbesondere die GEG zu nennen.

Um das erforderliche Know-how im Unternehmen nicht nur zu erhalten, sondern weiter auszubauen und um die Arbeitgeberattraktivität in der internen und externen Wahrnehmung zu stärken, hat die GEWOBA ein ganzheitliches Personalentwicklungs-



konzept erstellt. Interner Know-how-Aufbau kann (Nachfolge-)Besetzungen vereinfachen, dem demografischen Wandel frühzeitig entgegenwirken und im Rahmen von internen Schulungsformaten Weiterbildungskosten senken.

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

## **4.2 Risikobericht**

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

### **4.2.1 Risiken auf der Marktebene**

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

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

### **4.2.2 Risiken auf der Prozess- und Potentialebene**

Auf der Prozessebene wurde das Haftungsrisiko identifiziert, das durch eine mögliche fehlende oder nicht ausreichende Absicherung von Risiken durch ein Organisationsverschulden bei der GEWOBA und deren Beteiligungsgesellschaften verursacht sein könnte. Die GEWOBA hat entsprechende Prozesse, Geschäfts- und Betriebsvereinbarungen zur Abwehr dieses Risikos installiert. Es verbleiben dennoch Restrisiken, die zu einem höheren Risikoausmaß führen könnten.

Ein weiteres wesentliches Risiko auf dieser Ebene ist das Risiko der Gewährleistung einer störungsfreien IT-Infrastruktur durch den Ausfall relevanter IT-Systeme, mögliche Datenverluste und durch die Gefährdung der IT-Sicherheit. Die Eintrittswahrscheinlichkeit für dieses Risiko wurde in 2021 im Vergleich zum Vorjahr als leicht erhöht eingeschätzt, da Cyberangriffe gegen Unternehmen immer aggressiver sowie

professioneller durchgeführt werden, und die externen Anforderungen an die IT-Infrastruktur des Unternehmens steigen. Die GEWOBA hat im Rahmen ihrer IT-Strategie auch in 2021 neue Sicherungsmaßnahmen getroffen sowie weitere Sicherungssysteme entwickelt und eingeführt (beispielsweise Erhöhung der Anzahl der freiwilligen Penetrationstests, Update der Sicherheitssoftware). Auf der Potentialebene werden insbesondere Bewertungsrisiken aus Immobilien, Risiken aus Beteiligungen und Personalausstattung (beispielsweise durch Fachkräftemangel, verstärkte Renteneintritte) gesehen. Die GEWOBA hat risikominimierende Maßnahmen entwickelt beziehungsweise bereits eingeführt (unter anderem Ertragswertberechnungen, laufende Berichterstattung über den Status der Beteiligungen, Personalstrategie und Personalentwicklungskonzept) und stuft diese Risiken als nicht wesentlich ein.

#### **4.2.3 Risiken auf der Wertebene**

Ein störungsfreier Zugang zu Fremdkapitalmärkten ist für die GEWOBA sehr wichtig bei der Geschäftsentwicklung insbesondere zur Abbildung von Wachstumsstrategien. Es bestehen finanzierungsbedingte Risiken, die eine wesentliche Bedeutung für die Geschäftsentwicklung der GEWOBA haben können.

Die hier identifizierten Risiken auf der Wertebene betreffen Risiken aus Finanzierung, wie beispielsweise das Zinsänderungsrisiko und das Liquiditätsrisiko. Das Zinsänderungsrisiko wertet die GEWOBA als vorhanden mit moderaten Auswirkungen. Eine nachteilige also steigende Zinsentwicklung kann für die GEWOBA zu einem dauerhaft höheren Zinsaufwand führen. Die GEWOBA verfolgt aus diesem Grund ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil bei den Zinsausläufen (Prolongationsrisiko). Variable Zinspositionen zum Beispiel auf EURIBOR-Ebene dürfen nur beschränkt eingesetzt werden und hauptsächlich nur im Rahmen von Bauzwischenfinanzierungen oder zur Erfüllung von Prolongations- oder Beleihungsstrategien. Darüber hinaus kann auf der Beschaffungsseite das Risiko entstehen, entsprechende Bankenpartner zu finden. Für das Wirtschaftsjahr 2022 erwartet die GEWOBA steigende Zinsen aus der Marktentwicklung heraus aufgrund der inflationären Tendenzen und einer zunehmenden Regulierung der Kreditinstitute durch die Bankenaufsicht.

Im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit unterliegt die GEWOBA auch einem Liquiditätsrisiko. Die GEWOBA unterhält hierfür ausreichende Betriebsmittelkreditlinien und passt diese dem Bauvolumen zur Abbildung von Bauzwischenfinanzierungen entsprechend an. Die GEWOBA bewertet das Liquiditätsrisiko als moderat.

Ein Risiko unter der Rubrik Liquiditätsrisiko kann in der „Nichteinhaltung von Kreditnebenabreden“ („Covenants“) bestehen, das die GEWOBA als bemerkenswert, mit hohen Auswirkungen in den Folgejahren, einstuft. Die GEWOBA prüft die Einhaltung von Kreditnebenabreden regelmäßig. Seit 2020 stellt die GEWOBA sich der Beurteilung durch die unabhängige externe Ratingagentur Standard & Poor's. Sie hat uns im Wirtschaftsjahr 2020 ein Long-Term-Rating „A“ erteilt und dieses im Wirtschaftsjahr 2021 mit dem Ausblick „stable“ bestätigt. Dieses Investment-Grade-Rating würdigt die Vitalität und Stärke des Geschäftsmodells auch in herausfordernden Zeiten. Es ermöglicht zudem den Zugang zu den unterschiedlichsten kapitalmarktnahen Finanzierungsinstrumenten.

Des Weiteren kann das latente Risiko in den Folgejahren bestehen, dass sich das derzeitige externe Rating der GEWOBA durch das Nichteinhalten von finanziellen Kennzahlen oder aufgrund einer Abwertung im Unternehmensrisikoprofil verschlech-

tert. Aufgrund der kommunalen Aktionärsstrukturen erachten wir dieses Risiko als unwahrscheinlich.

Angetrieben durch das steigende öffentliche Engagement für ökologische Nachhaltigkeit sowie dem damit verbundenen politischen Willen werden Nachhaltigkeitsziele und somit auch Umwelt-, Sozial- und Governance-Prinzipien (ESG) bei der Kreditvergabe zukünftig eine tragende Rolle spielen. Dem Finanzdienstleistungssektor wird eine entscheidende Rolle bei einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft zugeschrieben. Erste Institute in der Finanzbranche haben sich bereits deutlich positioniert. Es könnten Kredite nicht gewährt werden, sofern das zu finanzierende Projekt nicht die Nachhaltigkeitskriterien erfüllt. Die GEWOBA wird zu diesem Zweck die Marktchancen sowie die Gesetzesentwicklung regelmäßig verfolgen und deren Umsetzbarkeit prüfen.

Ein weiteres Risiko im Bereich der Finanzierung sieht die GEWOBA in dem Förderstopp der KfW-Kredite. Sollten zinsverbilligte KfW-Mittel und Tilgungszuschüsse zukünftig entfallen beziehungsweise die Förderung anders ausgestaltet werden, sind die Kalkulationen von Neubau- und Modernisierungsvorhaben entsprechend zu überarbeiten. Insgesamt kann es zu einer Verschlechterung der Renditen kommen, mit der Folge, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen unter veränderten finanziellen Rahmenbedingungen neu geplant oder gegebenenfalls vollständig entfallen müssen.

#### **4.2.4 Auswirkungen der Corona-Pandemie**

Die Corona-Pandemie stellt die GEWOBA und deren Beteiligungen seit 2020 vor verschiedenste Herausforderungen. Die GEWOBA hat bereits in 2020 ihre internen Arbeitsprozesse und ihre kundenorientierten Prozesse an die Herausforderungen angepasst, so dass ein störungsfreier Geschäftsablauf gewährleistet werden konnte. Das mögliche Risikopotenzial war anfangs nicht quantifizierbar. Die tatsächlichen Auswirkungen aus der Corona-Pandemie haben im Laufe der Jahre 2020 und 2021 gezeigt, dass unter dem Vorbehalt der dynamischen Entwicklung der Pandemie, keine Anpassung der Risikostrategie notwendig war. Für die Wirtschaftsplanung 2022 und die Folgejahre wurden keine wesentlichen coronabedingten Anpassungen vorgenommen.

#### **4.2.5 Auswirkungen des Kriegs Russlands gegen die Ukraine**

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die GEWOBA ihre Klimastrategie überarbeiten beziehungsweise anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

#### **4.3 Gesamtbeurteilung von Chancen und Risiken**

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

Darüber hinaus wird weiterhin in der Wohnungswirtschaft die politische Diskussion über die Umlagefähigkeit der Grundsteuer sowie der CO<sub>2</sub>-Besteuerung verfolgt.

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

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

## 5 Prognosebericht

Die GEWOBA geht für 2022 von moderaten Mietsteigerungen aus. Im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum wird es einen weiter anhaltenden Nachfragedruck auf den Mietwohnungsmarkt geben. Um das Angebot an gefördertem Wohnraum qualitativ und quantitativ zu verbessern, setzt das Unternehmen weiter auf seinen Neubau. Bezüglich der Nachfragesituation wird sich die GEWOBA auch zukünftig der Wohnungsvermittlung für besondere Zielgruppen, wie zum Beispiel Flüchtlinge, Studenten und Alleinerziehende, stellen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Stabilisierung der Mietnebenkosten ergriffen.

Die GEWOBA plant für 2022 ein Jahresergebnis von 27,3 Millionen Euro und ein EBITDA in Höhe von 101,8 Millionen Euro. Diese Ergebnisgrößen wurden auf der Grundlage folgender Parameter beziehungsweise Kennzahlen geplant:

Zur Erweiterung und Optimierung des Bestands wird der Neubau von Wohnungen weiterhin von Bedeutung sein. Die GEWOBA plant für 2022 mit 1.093 in Bau befindlichen Wohn- und Gewerbeeinheiten und einem Investitionsvolumen von rund 131 Millionen Euro.

Investitionen in den Wohnungsbestand bleiben ebenfalls von wesentlicher Bedeutung. Zur Sicherung der Vermarktungsfähigkeit ist für 2022 ein Investitionsvolumen von rund 104 Millionen Euro geplant. Den Schwerpunkt bilden weiterhin die Badmodernisierung und die energetische Modernisierung. Zusätzliche aktivierungsfähige Modernisierungen im Bereich der Anpassung der Elektroanlagen inklusive der Zähleranlagen wurden zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplans noch nicht berücksichtigt. Neben den auf üblichem Niveau geplanten Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Bäder und Wärmedämmung in Höhe von 53,2 Millionen Euro werden sich diese zusätzlichen Maßnahmen für das Jahr 2022 voraussichtlich auf 13,1 Millionen Euro belaufen (Modernisierungsprogramm 2022 inklusive der zuvor genannten zusätzlichen Modernisierungen: 66,3 Millionen Euro). Aufgrund der Aktivierbarkeit ergeben sich Auswirkungen auf das Jahresergebnis durch Abschreibungen in Höhe von rund 0,4 Millionen Euro und Zinsaufwendungen in Höhe von 0,1 Millionen Euro.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind insgesamt mit 6,49 Euro pro Quadratmeter geplant.

Für 2022 wird mit einer Leerstandsquote von 1,22 Prozent gerechnet.

Das Verkaufsportfolio der GEWOBA umfasst zu Beginn des Jahres 2022 noch 31 Wohnungen. Bedingt durch das abnehmende Verkaufsportfolio plant die GEWOBA für 2022 wirtschaftliche Übergänge von 17 Wohneinheiten.

Auf der Finanzierungsseite hat die GEWOBA einen Kapitalmarktzins von 1,30 Prozent zugrunde gelegt. Dieser Zins gilt für Prolongationen und Neuaufnahmen von Krediten (zum Beispiel für Ankäufe und Neubau). Für die Modernisierungsmaßnahmen und den Neubau wird die GEWOBA auch weiterhin zum Teil zinsgünstige Mittel aus verschiedenen Förderprogrammen der KfW und des Landes Bremen nutzen.



Die Beteiligungen tragen mit einem Ergebnis von 0,9 Millionen Euro zum geplanten Jahresüberschuss 2022 bei.

Die GEWOBA hat für 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 27,3 Millionen Euro geplant. Das Plan-Ergebnis 2022 liegt nur leicht über dem des Planjahres 2021. Ursächlich hierfür ist das geringere Planergebnis aus den Beteiligungen und höhere geplante Verwaltungs- und Overheadkosten. Aus der Corona-Pandemie wurden keine wesentlichen Effekte für die Planjahre berücksichtigt.


Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die geplanten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

## **6 Schlusserklärung gemäß § 312 Aktiengesetz**

Die GEWOBA hat für das Geschäftsjahr 2021 einen Bericht über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Hierin hat die GEWOBA erklärt, dass sie bei allen Rechtsgeschäften eine angemessene Gegenleistung vereinbart und erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen haben nicht vorgelegen. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Abhängigkeitsberichts bekannt waren.

Bremen, 28. Februar 2022

Der Vorstand

 Peter Stubbe

 Anja Passlack

# Jahres- abschluss

# GEWOBA

## Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

### Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE	31.12.2021	31.12.2020
	€	T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
Entgeltlich erworbene Software.....	151.851,00	236
<b>II. SACHANLAGEN</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	1.233.527.780,32	1.225.020
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten.....	44.040.299,16	42.237
3. Grundstücke ohne Bauten.....	11.336.012,46	8.502
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.....	95.333,40	95
5. Technische Anlagen und Maschinen.....	422.890,00	371
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	1.034.039,58	992
7. Anlagen im Bau.....	82.782.455,37	42.792
8. Bauvorbereitungskosten.....	10.121.399,02	7.087
9. Geleistete Anzahlungen.....	0,00	1
	<b>1.383.360.209,31</b>	<b>1.327.097</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen.....	13.504.390,16	13.504
2. Beteiligungen.....	1.095.408,92	1.113
3. Andere Finanzanlagen.....	2.490.610,75	2.491
	<b>17.090.409,83</b>	<b>17.108</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT.....</b>	<b>1.400.602.470,14</b>	<b>1.344.441</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten		
a) noch nicht erschlossen oder erschlossen erworben.....	2.009.696,95	2.010
b) im Zustand der Erschließung.....	1.026,77	1
2. Unfertige Leistungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.....	103.163.003,61	88.570
	<b>105.173.727,33</b>	<b>90.581</b>
<b>II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
1. Forderungen aus Vermietung.....	1.183.576,46	1.329
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit.....	34.649,40	34
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	4.764,47	22
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen.....	149.144,68	0
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	27.941,05	31
6. Sonstige Vermögensgegenstände.....	1.229.548,34	691
	<b>2.629.624,40</b>	<b>2.107</b>
<b>III. FLÜSSIGE MITTEL</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten.....	14.835.815,95	11.773
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN.....</b>	<b>20.893,56</b>	<b>61</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.523.262.531,38</b>	<b>1.448.963</b>
<u>Bilanzvermerk</u>		
Treuhandvermögen.....	<b>31.092.484,98</b>	<b>29.602</b>

<b>PASSIVSEITE</b>	31.12.2021	31.12.2020
	€	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.....	384.923.296,46	370.030
	<b>393.620.122,10</b>	<b>378.727</b>
IV. BILANZGEWINN.....	15.750.000,00	15.750
EIGENKAPITAL INSGESAMT.....	<b>496.923.296,46</b>	<b>482.030</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen .....	32.478.199,00	32.313
2. Steuerrückstellungen.....	1.579.675,00	295
3. Sonstige Rückstellungen.....	32.040.966,35	33.173
	<b>66.098.840,35</b>	<b>65.781</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihen.....	100.000.000,00	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	736.067.663,52	788.603
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	4.032.256,79	4.375
4. Erhaltene Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.....	106.977.338,61	93.270
5. Erhaltene Anzahlungen sonstiger Art.....	215.973,70	125
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	6.761.946,49	6.910
7. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit.....	58.231,58	154
8. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	3.819.275,57	5.595
9. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.....	1.354.761,36	1.383
10. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht...	77.150,59	81
11. Sonstige Verbindlichkeiten.....	681.204,13	500
davon aus Steuern: 406.646,16 € (Vorjahr: 409 T€)	<b>960.045.802,34</b>	<b>900.996</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN.....</b>	194.592,23	156
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.523.262.531,38</b>	<b>1.448.963</b>
<u>Bilanzvermerk</u>		
Treuhandverpflichtungen.....	<b>31.092.484,98</b>	<b>29.602</b>

# GEWOBA

## Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

### Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021	2020
	€	T€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	268.377.547,98	269.810
b) aus Verkauf von Grundstücken.....	5.000,00	0
c) aus Betreuungstätigkeit.....	5.065.506,36	5.038
d) aus Verkauf von Gebäuden aus dem Anlagevermögen.....	245.320,00	1.220
e) aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	3.201.851,56	5.457
	<b>276.895.225,90</b>	<b>281.525</b>
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen.....	14.593.160,05	5.079
3. Andere aktivierte Eigenleistungen.....	1.479.791,68	1.298
4. Sonstige betriebliche Erträge.....	7.032.761,11	5.991
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....	141.578.322,75	138.996
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke.....	333,21	17
c) Aufwendungen für Verkauf von Gebäuden aus dem Anlagevermögen.....	86.217,57	297
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.....	2.002.533,65	2.972
	<b>143.667.407,18</b>	<b>142.282</b>
<b>6. Rohergebnis.....</b>	<b>156.333.531,56</b>	<b>151.611</b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter.....	31.172.708,46	30.592
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung.....	6.814.577,21	5.566
davon für Altersversorgung: 1.054.971,76 € (Vorjahr: 96 T€)	<b>37.987.285,67</b>	<b>36.158</b>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	50.128.447,52	47.762
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	19.118.453,80	19.198
10. Erträge aus Beteiligungen.....	3.977.369,82	3.823
11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen.....	108.835,61	0
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen.....	240.020,86	260
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	28.089,24	23
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme.....	0,00	175
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	10.588.251,05	11.432
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 2.061.885,00 € (Vorjahr: 2.145 T€)		
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.....	12.110.161,04	10.982
<b>17. Ergebnis nach Steuern.....</b>	<b>30.755.248,01</b>	<b>30.010</b>
18. Sonstige Steuern.....	111.499,65	87
<b>19. Jahresüberschuss.....</b>	<b>30.643.748,36</b>	<b>29.923</b>
20. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen.....	14.893.748,36	14.173
<b>21. Bilanzgewinn.....</b>	<b>15.750.000,00</b>	<b>15.750</b>



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

## **ANHANG 2021**

### **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 2021 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 – mit einzelnen der Klarheit und Übersichtlichkeit dienenden Erweiterungen – aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird unverändert das Gesamtkostenverfahren angewandt. Der Abschluss wurde unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

### **Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aufgrund von in Vorjahren übertragenen Teilen aus dem Sonderposten mit Rücklageanteil nach § 6 b EStG sind die Abschreibungen im laufenden Geschäftsjahr verringert. Unter Berücksichtigung dieser Effekte wären die planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr um 1,8 Prozent (0,9 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 Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 1.000 Euro netto werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst.

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

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

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

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck unter Anwendung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten zehn Geschäftsjahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,87 Prozent gebildet. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Absatz 6 HGB beträgt 1,7 Millionen Euro. Dieser Betrag unterliegt einer Ausschüttungssperre. Die Bewertung erfolgte nach den anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens (Projected-Unit-Credit-Methode). Als erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden wie im Vorjahr drei Prozent, als Rententrend 1,5 Prozent zugrunde gelegt. Es wurde eine Beitragsbemessungsgrenze in Höhe von 7.050 Euro berücksichtigt. 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 1,35 Prozent bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Die Fluktuation wurde mit einem Prozent und die Beitragsbemessungsgrenze 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 sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung für die Erfüllung der zugrunde liegenden Verpflichtungen notwendig sind. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden, soweit erforderlich, bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrages berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

## **Angaben zur Bilanz**

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

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

Gegen die GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen bestehen Forderungen in Höhe von 141 Tausend Euro aus dem Gewinn- und Verlustübernahmevertrag sowie 8 Tausend Euro aus der laufenden Verrechnung.

Bei den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, werden gegen die PGS Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH & Co. KG, Bremen, Forderungen in Höhe von 28 Tausend Euro (Vorjahr: 27 Tausend Euro) aus der laufenden Verrechnung, ausgewiesen. Im Vorjahr wurden zudem 4 Tausend Euro aus der laufenden Verrechnung gegen die mittlerweile aufgelöste Alt-Hastedt Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Bremen ausgewiesen.

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

**Entwicklung des Anlagevermögens**

	Bruttwerte Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2021	Kumulierte Abschreibungen am 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Software	7.114.264,25	58.654,22	195.067,71	0,00	6.977.850,76	6.877.957,25	143.110,22	195.067,71	6.825.999,76	151.851,00	236.307,00
	<u>7.114.264,25</u>	<u>58.654,22</u>	<u>195.067,71</u>	<u>0,00</u>	<u>6.977.850,76</u>	<u>6.877.957,25</u>	<u>143.110,22</u>	<u>195.067,71</u>	<u>6.825.999,76</u>	<u>151.851,00</u>	<u>236.307,00</u>
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.207.758.200,83	50.059.991,82	3.733.940,47	9.647.376,15	2.263.731.628,33	982.738.278,57	47.543.154,27	77.584,83	1.030.203.848,01	1.233.527.780,32	1.225.019.922,26
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	99.106.207,31	3.874.392,34	0,00	0,00	102.980.599,65	56.869.866,15	2.070.434,34	0,00	58.940.300,49	44.040.299,16	42.236.341,16
Grundstücke ohne Bauten	8.502.090,37	5.645.344,86	0,00	-2.811.422,77	11.336.012,46	0,00	0,00	0,00	0,00	11.336.012,46	8.502.090,37
Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	95.333,40	0,00	0,00	0,00	95.333,40	0,00	0,00	0,00	0,00	95.333,40	95.333,40
Einbauten in fremde Grundstücke	170.000,00	0,00	0,00	0,00	170.000,00	170.000,00	0,00	0,00	170.000,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.474.750,78	171.303,59	201.871,85	0,00	1.444.182,72	1.103.716,78	87.319,59	169.743,65	1.021.292,72	422.890,00	371.034,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.542.085,22	326.494,68	498.821,63	0,00	2.369.758,27	1.550.111,22	284.429,10	498.821,63	1.335.718,69	1.034.039,58	991.974,00
Anlagen im Bau	42.791.642,61	43.619.131,07	0,00	-3.628.318,31	82.782.455,37	0,00	0,00	0,00	0,00	82.782.455,37	42.791.642,61
Bauvorbereitungskosten	7.087.211,24	6.240.494,42	0,00	-3.206.306,64	10.121.399,02	0,00	0,00	0,00	0,00	10.121.399,02	7.087.211,24
Geleistete Anzahlungen	1.328,43	0,00	0,00	-1.328,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.328,43
	<u>2.369.528.850,19</u>	<u>109.937.152,78</u>	<u>4.434.633,75</u>	<u>0,00</u>	<u>2.475.031.369,22</u>	<u>1.042.431.972,72</u>	<u>49.985.337,30</u>	<u>746.150,11</u>	<u>1.091.671.159,91</u>	<u>1.383.360.209,31</u>	<u>1.327.096.877,47</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	13.504.390,16	13.504.390,16
Beteiligungen	1.112.591,51	7.817,41	25.000,00	0,00	1.095.408,92	0,00	0,00	0,00	0,00	1.095.408,92	1.112.591,51
Andere Finanzanlagen	2.490.610,75	0,00	0,00	0,00	2.490.610,75	0,00	0,00	0,00	0,00	2.490.610,75	2.490.610,75
	<u>17.107.592,42</u>	<u>7.817,41</u>	<u>25.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>17.090.409,83</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>17.090.409,83</u>	<u>17.107.592,42</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<u>2.393.750.706,86</u>	<u>110.003.624,41</u>	<u>4.654.701,46</u>	<u>0,00</u>	<u>2.499.099.629,81</u>	<u>1.049.309.929,97</u>	<u>50.128.447,52</u>	<u>941.217,82</u>	<u>1.088.497.159,67</u>	<u>1.400.602.470,14</u>	<u>1.344.440.776,89</u>

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

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

Es wurden 14,9 Millionen Euro aus dem Jahresüberschuss 2021 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Gemäß den Empfehlungen des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft wurden im Jahresabschluss 2021 sonstige Rückstellungen aus Bauverträgen in Höhe von 10,7 Millionen Euro (Vorjahr: 13 Millionen Euro) ergebnisneutral gebildet. Der gegenläufige Abschlussposten dieser Bauleistungen auf der Aktivseite sind Anlagen im Bau.

Weitere „Sonstige Rückstellungen“ beinhalten im Wesentlichen:

	T€
Rückstellungen für	
- unterlassene Instandhaltung/ausstehende Instandhaltungsrechnungen	10.453
- Personal	3.589
- Unterhaltungskosten für Nahwärmenetze	3.414

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ergeben sich in Höhe von 1.355 Tausend Euro (Vorjahr: 1.243 Tausend Euro) aus der laufenden Verrechnung gegenüber der GEWOBA Energie GmbH, Bremen. Im Vorjahr bestanden zudem Verbindlichkeiten in Höhe von 143 Tausend Euro als Verpflichtung aus dem Gewinn- und Verlustübernahmevertrag und gegenläufig 4 Tausend Euro aus der laufenden Verrechnung gegenüber der GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen Verbindlichkeiten aus der laufenden Verrechnung gegenüber der PBG Projektgesellschaft Borgfeld GmbH & Co. KG, Bremen, in Höhe von 77 Tausend Euro (Vorjahr: 81 Tausend Euro).

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten	insgesamt per 31.12.2021	(Vorjahr)	Restlaufzeit				davon				gesichert	
			unter 1 Jahr	unter 1 Jahr (Vorjahr)	über 1 Jahr	über 1 Jahr (Vorjahr)	über 5 Jahre	über 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	€	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Anleihen	100.000.000,00	(0,00)	0,00	(0,00)	100.000.000,00	(0,00)	100.000.000,00	(0,00)	0,00	(0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	736.067.663,52	(786.603.065,98)	53.973.165,27	(127.409.325,17)	682.094.498,25	(661.193.740,71)	523.563.476,63	(482.001.367,67)	726.067.663,52	(708.603.234,22)		Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.032.256,79	(4.374.543,99)	231.298,04	(341.866,51)	3.800.958,75	(4.032.677,48)	2.705.589,19	(3.001.061,91)	4.032.256,79	(4.374.543,99)		Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten	106.977.338,61	(93.269.819,18)	106.977.338,61	(93.269.819,18)	-	-	-	-	-	-		
Erhaltene Anzahlungen sonstiger Art	215.973,70	(124.757,20)	215.973,70	(124.757,20)	-	-	-	-	-	-		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.761.946,49	(6.910.384,91)	6.761.946,49	(6.910.384,91)	-	-	-	-	-	-		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	58.231,58	(154.067,92)	58.231,58	(154.067,92)	-	-	-	-	-	-		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.819.275,57	(5.595.684,15)	2.515.542,92	(4.368.801,43)	1.303.732,65	(1.227.082,72)	20.000,00	0,00	-	-		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.354.761,36	(1.382.541,24)	1.354.761,36	(1.382.541,24)	-	-	-	-	-	-		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	77.150,59	(81.495,24)	77.150,59	(81.495,24)	-	-	-	-	-	-		
Sonstige Verbindlichkeiten	681.204,13	(499.814,48)	681.204,13	(499.814,48)	-	-	-	-	-	-		
insgesamt	960.045.802,34	(900.996.174,19)	172.546.612,69	(234.542.673,28)	787.199.189,65	(666.453.500,91)	626.289.065,82	(485.002.429,58)	730.099.920,31	(712.977.778,21)		

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Bilanzklarheit werden die als Betriebskosten weiterberechneten Grundsteuern in Höhe von 11,7 Millionen Euro (Vorjahr: 11,8 Millionen Euro) nicht unter dem Posten „Sonstige Steuern“ ausgewiesen, sondern unter den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“. Den ausgewiesenen „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“, welche die weiterberechneten Betriebskosten enthalten, werden damit die relevanten Aufwendungen gegenübergestellt.

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

T€

- |  |       |
|--|-------|
| - Erträge aus der Erstattung von Versicherungsschäden;<br>in gleicher Höhe bestehen Instandhaltungsaufwendungen<br>der Hausbewirtschaftung | 3.484 |
| - Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)   | 2.124 |
| - Sonstige periodenfremde Erträge  | 809   |

Aus dem mit der GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen geschlossenen Gewinn- und Verlustübernahmevertrag wurden in 2021 Erträge aus Gewinnabführungsverträgen in Höhe von 109 Tausend Euro berücksichtigt. Im Vorjahr wurden Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von 175 Tausend Euro berücksichtigt. Hiervon entfällt eine Ausgleichszahlung an einen außenstehenden Gesellschafter in Höhe von 33 Tausend Euro (Vorjahr: 33 Tausend Euro).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen das Geschäftsjahr 2021.

## 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 aus der Trägerschaft für Stadtсанierung/Entwicklungsträgerschaft resultierenden Treuhandvermögen (10,5 Millionen Euro) und die auf Treuhandbankkonten angelegten Sicherheitsleistungen der Mieter (20,6 Millionen Euro) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten. In gleicher Höhe bestehen Treuhandverpflichtungen.



Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	Bürgschaftsrahmen zum 31. Dezember 2021 (Vorjahr) T€	beanspruchter Bürgschaftsrahmen zum 31. Dezember 2021 (Vorjahr) T€
Bürgschaften zur Absicherung der Forderungen von fünf (im Vorjahr: fünf) Kreditinstituten gegen die GEWOBA Energie GmbH	30.413 (27.624)	20.039 (20.182)
Bürgschaft zur Absicherung eines für die PGS Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH & Co. KG eingeräumten Avalkreditrahmens	400 (400)	100 (100)

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus:	T€
Noch nicht abgewickelten Auftragsvergaben	85.018 (Vorjahr: 75.757)
Aktivierungsfähige Aufwendungen bis 2026 für Elektromodernisierung/Zählerzentralisierung	65.000 (Vorjahr: 0)
Aufwandsinvestitionen für Schadstoffbeseitigung im Wohnungsbestand (Asbest)	50.000 (Vorjahr: 55.000)
Langfristigen Mietverträgen	1.151 (Vorjahr: 1.355)

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

<b>Gesellschaft</b>	<b>Anteil am Kapital</b>	<b>Vorläufi- ger Jahresab- schluss für</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>Jahres- ergebnis</b>
	%		T€	T€
Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Bremen	100,0	2021	60	./ 6
GEWOBA Energie GmbH, Bremen	100,0	2021	9.645	1.536
GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen	90,9	2021	13.700	141
Alt-Hastedt Entwicklungsgesellschaft Beteiligungs GmbH i. L., Bremen	50,0	2021	112	66
PBG Projektgesellschaft Borgfeld GmbH & Co. KG, Bremen	31,3	2021	500	143
PBG Projektgesellschaft Borgfeld Beteiligungs GmbH, Bremen	31,2	2021	87	4
PGS Projektgesellschaft Stadtwerder Beteiligungs GmbH, Bremen	25,0	2021	89	2
PGS Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH & Co. KG, Bremen	25,0	2021	348	./ 58
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	22,6	2020*	2.761	11.528
ImmoMediaNet GmbH & Co. KG, Schenefeld	—**	2020*	28.479	17.853

\* Testierter Jahresabschluss.

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2021 im Durchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer wurde wie folgt ermittelt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Geringfügig Beschäftigte	Gesamt
Angestellte	261	110	5	376
Gewerbliche Arbeitnehmer und Hauswarte	126	0	2	128
Gesamt	<u>387</u> ===	<u>110</u> ===	<u>7</u> =	<u>504</u> ===

Außerdem wurden im Durchschnitt 18 Auszubildende beschäftigt.

Gegenüber unserem Abschlussprüfer KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde in 2021 ein Honorar in Höhe von 77 Tausend Euro (netto) für Abschlussprüfungsleistungen, in Höhe von 21 Tausend Euro (netto) für sonstige Beratungsleistungen, in Höhe von 12 Tausend Euro (netto) für Steuerberatungsleistungen und in Höhe von 1 Tausend Euro (netto) für andere Bestätigungsleistungen erfasst.

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

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

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

Zu den Vorgängen von besonderer Bedeutung nach dem 31. Dezember 2021 ist Folgendes zu vermerken: Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GEWOBA, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind gegebenenfalls Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Chancen- und Risikobericht sowie im Prognosebericht.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 30,64 Millionen Euro ab. Gemäß § 17 Absatz 3 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 14,89 Millionen Euro in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den zum 31. Dezember 2021 ausgewiesenen Bilanzgewinn von 15,75 Millionen Euro vollständig (das entspricht 18 Prozent des Grundkapitals) an die Aktionäre auszuschütten.

## **Organe der Gesellschaft**

### **Aufsichtsrat**

Vorsitzende

Bürgermeisterin Dr. Maike Schaefer, Bremen

Stellvertretende Vorsitzende

Ulrike Hoßfeld, Delmenhorst

Kaufmännische Angestellte

Arbeitnehmersvertreterin

Dr. Ralph Baumheier, Bremen

Leiter der Abteilung Koordination und Planung in der Senatskanzlei

Annette Düring, Bremen

Gewerkschaftssekretärin

Arbeitnehmersvertreterin

Jens Eckhoff, Bremen

Geschäftsführer

Mitglied der Bremischen Bürgerschaft

Ab 03.12.2021

Thomas Fürst, Osterholz-Scharmbeck

Mitglied des Vorstands

Die Sparkasse Bremen AG

Tobias Junge, Achim

Kaufmännischer Angestellter

Arbeitnehmersvertreter

Andreas Lanisnik, Bremen

Kaufmännischer Angestellter

Arbeitnehmersvertreter

Dr. Tim Nesemann, Bremen

Vorsitzender des Vorstands

Die Sparkasse Bremen AG

Thomas Röwekamp, Bremerhaven  
Bürgermeister a. D.  
Rechtsanwalt und Notar  
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft  
Bis 03.12.2021

Ralph Saxe, Bremen  
Sozialpädagoge  
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft

Ralf Schumann, Bremen  
Rentner  
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft

Carsten Speckmann, Wardenburg  
Gewerblicher Angestellter  
Arbeitnehmersvertreter  
Senatorin Anja Stahmann, Bremen  
Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport

Wolfgang Taden, Bremen  
Direktor  
Leiter Gesamtbanksteuerung  
Die Sparkasse Bremen AG

Falk Wagner, Bremen  
Finanzverwaltungsangestellter  
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder beliefen sich auf 79 Tausend Euro.

## **Vorstand**

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

Anja Passlack, Bremen  
Betriebswirtschaft/Finanzen, Immobiliendienstleistungen  
Ab 01.01.2022

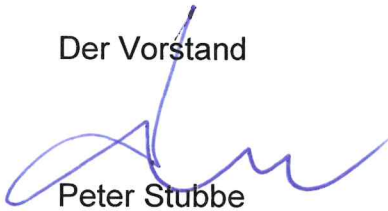
Gemeinsam verantworten beide Vorstände Recht/Compliance/Interne Revision, Unternehmensentwicklung/Controlling/IT.

Manfred Sydow, Bremen  
Betriebswirtschaft/Finanzen, Immobiliendienstleistungen  
Bis 31.01.2022

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands beliefen sich auf 606 Tausend Euro. An ein ehemaliges Mitglied des Vorstands wurden 57 Tausend Euro gezahlt. Die Pensionsrückstellungen für ein ehemaliges Mitglied des Vorstands beliefen sich zum 31. Dezember 2021 auf 624 Tausend Euro.

Bremen, 28. Februar 2022

Der Vorstand



Peter Stubbe



Anja Passlack

# Bestätigungs- vermerk



# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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.

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung



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

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

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

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

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

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

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

Bremen, den 31. März 2022

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Signiert von  
Olaf Buske  
am 31.03.2022

Buske  
Wirtschaftsprüfer

Signiert von  
Peter Rudolf Drechsler  
am 31.03.2022

Drechsler  
Wirtschaftsprüfer

