

2023

# Geschäftsbericht

# Inhalt

<b>Brief an die Aktionärinnen</b>	2
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	4
<b>Corporate Governance Bericht</b>	7
<b>Lagebericht</b>	14
Geschäftsmodell	14
Geschäftsverlauf der GEWOBA	19
Vergütungsbericht	28
Chancen- und Risikobericht	33
Prognosebericht	42
Schlussfolgerung gemäß § 312 Aktiengesetz	45
<b>Jahresabschluss</b>	46
Bilanz	46
Gewinn- und Verlustrechnung	48
Anhang	49
<b>Bestätigungsvermerk</b>	63

# Brief an die Aktionärinnen

## Brief an die Aktionärinnen

Sehr geehrte Aktionärinnen,

die GEWOBA blickt trotz der andauernden Herausforderungen aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 27,6 Millionen Euro und überschreitet damit den Vorjahreswert von 25,5 Millionen Euro. Das geplante Ergebnis von 25,4 Millionen Euro wurde damit ebenfalls übertroffen.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die Lage auf den Immobilienmärkten bilden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Unternehmens. Im Jahr 2023 erlebte Deutschland eine Stagnation seiner wirtschaftlichen Entwicklung, bedingt durch anhaltende Krisenbedingungen. Obwohl sich die Inflationsrate im Laufe des Jahres verlangsamte und die Zuwachsraten der Löhne im Vergleich zum Vorjahr zunahmen, blieb eine Belebung des privaten Konsums weiterhin aus. Real betrachtet haben die Einkommen in Deutschland über einen längeren Zeitraum hinweg eine rückläufige Entwicklung verzeichnet. Darüber hinaus führten die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank zu einem signifikanten Einbruch auf dem deutschen Immobilienmarkt. Insbesondere die Investitionen im Wohnungsbau waren bis zuletzt stark rückläufig.

Der wirtschaftliche Ausblick wird zudem durch geopolitische Unsicherheiten beeinflusst: Im Ukraine-Krieg zeichnet sich keine rasche Lösung ab. Die Anstrengungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und Russland zu lösen, setzen sich fort. Zudem besteht die Gefahr, dass der Konflikt zwischen Israel und der Hamas auf benachbarte Staaten übergreift. Obwohl führende Kräfte im Nahen Osten signalisiert haben, dass sie eine Eskalation vermeiden möchten, könnten unerwartete Ereignisse zu einem Anstieg der Energiepreise führen.

Die Branche der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, verzeichnete 2023, wie im Vorjahr, ein Wachstum von 1,0 Prozent. Damit hat sich die stabilisierende Funktion dieses Wirtschaftssektors in Krisenzeiten wieder gezeigt.

Dieses Bild spiegelt sich bei der GEWOBA und ihrer stabilen Geschäftsentwicklung weitgehend wider. Mit dem Neubau von Mietwohnungen kommt die GEWOBA ihrem satzungsmäßigen Auftrag nach, die Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen und das Portfolio vor dem Hintergrund einer sich verändernden Bevölkerungsstruktur kontinuierlich weiterzuentwickeln. Im Zuge der Umsetzung von Neubauvorhaben werden zudem Projekte mit einer nachhaltigen energetischen Ausrichtung realisiert. Dabei konzentriert sich das Unternehmen unter anderem auf einen niedrigen Energieverbrauch, auf die Einsparung von grauer Energie und damit CO<sub>2</sub>-Reduzierung durch die Wahl der Baustoffe und auf die Strom- und Wärmeerzeugung durch Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaik.

Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen wollen wir weiterhin lebenswerte Städte mit resilienten Quartieren ausbauen. Dazu wollen wir in unseren Quartieren fehlende Grundrisstypen und notwendige Infrastruktur durch Neubauten ergänzen. Daneben beteiligt sich die GEWOBA an der Bebauung von Grundstücken in zentralen



Lagen, zum Beispiel auf Konversionsflächen. Wir stehen der Stadt Bremen als Partner zur Verfügung, sofern das Quartier beziehungsweise der Immobilienbestand für die Stadt und die GEWOBA von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist und ein etwaiger finanzieller Nachteil einer nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung/-entwicklung durch Bereitstellung öffentlicher Mittel ausgeglichen wird.

Zur nachhaltigen Pflege und zukunftsorientierten Entwicklung ihres Bestands investiert die GEWOBA weiterhin auf hohem Niveau in die Instandhaltung und Instandsetzung sowie Modernisierung. Bei den Modernisierungsinvestitionen handelt es sich um umfassende bauliche Maßnahmen, die zu einer Qualitätsverbesserung des Gebäudes führen. Die Modernisierungsinvestitionen sind daher das zentrale Instrument, um den Immobilienbestand im Rahmen einer langfristigen Bewirtschaftung an die geänderte Marktnachfrage und die jeweilige Konkurrenzsituation anzupassen. Dafür legt die GEWOBA weiterhin den Fokus auf Badmodernisierungen sowie auf die energetische Modernisierung. Im Hinblick auf die Energiewende rückt die Elektromodernisierung mehr und mehr in den Vordergrund. Die Themengebiete Photovoltaik und Elektromobilität beziehungsweise Ladeinfrastruktur gewinnen zunehmend an Bedeutung. Dafür ist eine Erhöhung der Elektroanlagen in den Beständen notwendig, die zugleich auch dem Brandschutz dient.

Die GEWOBA engagiert sich seit Jahrzehnten im Klimaschutz und hat sich den Klimaschutzzielen des Landes Bremen verpflichtet. Dazu hat die GEWOBA im zuletzt vorgelegten Wirtschaftsplan erstmalig Investitionen in Höhe von rund 450 Millionen Euro berücksichtigt. Ein wesentlicher Teil der Klimainvestitionen wird für die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energiequellen und eine effiziente Wärmenutzung verwendet. Darin enthalten sind bereits die Investitionskostenzuschüsse an unsere Tochter, die GEWOBA Energie GmbH, die einen erheblichen Teil dieser Investitionen operativ umsetzen wird. Wir setzen verstärkt auf den Anschluss an Fernwärmenetze, um unseren CO<sub>2</sub>-Ausstoß signifikant zu reduzieren. Die Ausbaupläne der Fernwärmenetzbetreiber geben uns dabei die Umsetzungsgeschwindigkeit vor. Sofern kein Fernwärmeanschluss möglich ist, werden durch die GEG insbesondere Luft-Wasser-Wärmepumpen installiert, um eine effiziente und umweltschonende Wärmeherzeugung zu gewährleisten. Auch an der Gebäudehülle (Dämmung und Fenster) werden wir weiterhin Maßnahmen umsetzen, um den Energieverbrauch weiter zu reduzieren. Die Montage von Photovoltaikanlagen unterstützt dabei den wirtschaftlichen Betrieb der Luft-Wasser-Wärmepumpen.

Für das Geschäftsjahr 2024 plant die GEWOBA mit einem Ergebnis von 28,7 Millionen Euro. Das Plan-Ergebnis 2024 liegt damit leicht über dem Ergebnis des Jahres 2023. Das Unternehmen plant für 2024 mit 608 in Bau befindlichen Wohn- und Gewerbeeinheiten und einem Investitionsvolumen für Neubau von rund 106 Millionen Euro. Investitionen in den Wohnungsbestand bleiben ebenfalls von wesentlicher Bedeutung. Zur Sicherung der Vermarktungsfähigkeit ist für 2024 ein Investitionsvolumen in den Bestand von rund 105 Millionen Euro geplant.

Anja Passlack

Dr. Christian Jaeger

# Bericht des Aufsichtsrats

# **Bericht des Aufsichtsrats**

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

### Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

#### Jahresabschluss 2023

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Überwachungs- und Beratungsaufgaben verantwortungsvoll wahrgenommen. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten an den Aufsichtsrat uneingeschränkt nachgekommen und hat diesen regelmäßig, sowohl schriftlich als auch mündlich über die Geschäftslage, und strategische Weiterentwicklung, die Ertragssituation, die Risikolage, das Risikomanagement, die kurz- und langfristige Planung, Investitionen sowie über wichtige Geschäftsvorfälle im Unternehmen und der Konzerntochtergesellschaften unterrichtet. Wesentliche Abweichungen von der Planung wurden im Einzelnen erörtert. Die Aufsichtsratsvorsitzende hat sich über wesentliche Entwicklungen im Unternehmen und anstehende Entscheidungen regelmäßig unterrichten lassen.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat zu allen Sachverhalten die von grundlegender Bedeutung waren, frühzeitig schriftliche Informationen, sofern erforderlich auch kurzfristig, zur Verfügung gestellt. Der Personalausschuss hat im Geschäftsjahr 2023 insgesamt dreimal getagt. Der Aufsichtsrat wurde über Inhalt und Ergebnisse der Ausschusssitzungen informiert.

Der Aufsichtsrat hat in sechs Sitzungen sowie einem Strategieworkshop 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 sowie die Investitionstätigkeit des Unternehmens im Kerngeschäft und in den GEWOBA Klimapfad 2038.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Bremen, hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 unter Beachtung der Bestimmungen des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der zum 31. Dezember 2023 aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen wurde dem Aufsichtsrat zur Feststellung empfohlen. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 30. April 2024 der Empfehlung entsprechend den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 gebilligt. Der Jahresabschluss ist gemäß § 172 Absatz 1 Aktiengesetz festgestellt. Vorstand und Aufsichtsrat haben der ordentlichen Hauptversammlung einen gemeinsamen Vorschlag zur Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2023 vorgelegt.

Den Bericht des Vorstands über die Beziehungen der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen zu verbundenen Unternehmen hat der Aufsichtsrat geprüft und erhebt keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen.

Die Jahresabschlüsse nebst den Lageberichten der Tochtergesellschaften GEWOBA Energie GmbH, GEWOBA Wohnen GmbH und Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH wurden von der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Bremen mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken testiert.

## Relevante Themen im Geschäftsjahr 2023

Bedeutende Themen in den Sitzungen des Aufsichtsrates in diesem Berichtsjahr waren der GEWOBA Klimapfad 2038 zur Umsetzung der Klimaneutralität des Unternehmens, das GEWOBA Neubauprogramm, die veränderten Rahmenbedingungen aufgrund der ansteigenden Kosten- und Zinsentwicklung sowie die zukünftigen Finanzierungsinstrumente.

Im Aufsichtsrat wurden weiter intensiv das Modernisierungsprogramm 2024, das betriebliche Mobilitätsmanagement, das Personalbestandsentwicklungskonzept und das Re-Rating der Gesellschaft erörtert. Gegenstand der Beratungen war außerdem der Erwerb zweier städtebaulich relevanter sanierungsbedürftiger Großimmobilien. Dem Aufsichtsrat wurde außerdem das neue Social-Media-Konzept vorgestellt.

## Compliance

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

Die GEWOBA hat im Berichtsjahr eine interne Meldestelle gemäß der §§ 12 Absatz 1 und 2; 16 Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG - in der Fassung vom 02.06.2023) eingerichtet. Die interne Meldestelle der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen ist gemäß § 14 Absatz 1 HinSchG so eingerichtet, dass ein Dritter mit den Aufgaben der internen Meldestelle betraut ist.

## Veränderungen im Aufsichtsrat

Aufgrund des Ausscheidens der Aufsichtsratsmitglieder Frau Bürgermeisterin a. D. Dr. Maike Schaefer (Aufsichtsratsvorsitzende), Herrn Dr. Ralph Baumheier, Herrn Thomas Fürst, Herrn Ralf Schumann und Frau Senatorin a. D. Anja Stahmann wurden zu neuen Mitgliedern des Aufsichtsrates der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen mit Wirkung zum 06.11.2023 berufen:

Frau Senatorin Özlem Ünsal (Aufsichtsratsvorsitzende),  
Frau Sofia Leonidakis,  
Frau Senatorin Dr. Claudia Schilling,  
Herr Jens Schmidt  
Herr Klaus Windheuser.

Die Sitzungen im 4. Quartal 2023 wurden in der neuen Zusammensetzung des Aufsichtsrates durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat den ausgeschiedenen Mitgliedern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit seinen Dank ausgesprochen.



## Dank

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens sowie deren Tochtergesellschaften für die im Berichtsjahr geleistete erfolgreiche Arbeit.

Bremen, 30. April 2024

Für den Aufsichtsrat



Aufsichtsratsvorsitzende

Senatorin Özlem Ünsal

Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

# Corporate Governance Bericht

## **Corporate Governance Bericht 2023**

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

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

### **Duales Führungssystem**

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

### **Vorstand**

Der Vorstand der GEWOBA besteht nach der Satzung aus zwei oder mehr Personen. Der Aufsichtsrat bestimmt die Zahl der Mitglieder des Vorstands.

Die Geschäftsordnung regelt die Zusammenarbeit und die Geschäftsverteilung des Vorstands. Zu den Aufgaben des Vorstands zählen in erster Linie die Entwicklung und Umsetzung der strategischen Ausrichtung sowie die Leitung des Unternehmens. Er veröffentlicht die Jahresabschlüsse und informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Aspekte der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, des Risikomanagements und der Compliance.

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

### **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der GEWOBA besteht satzungsgemäß aus 15 Mitgliedern. Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats bestimmt sich nach dem Aktiengesetz, dem Drittelbeteiligungsgesetz und eines sich selbst gegebenen Kompetenzprofils. Das Kompetenzprofil benennt konkrete Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu Kriterien wie Internationale Tätigkeit, Vermeidung potentieller Interessenkonflikte, Altersgrenze, Frauenanteil, Unabhängigkeit und Vielfalt (Diversity). Die darin benannten Ziele wurden im Wesentlichen erreicht, Ausnahmen sind in der Erklärung in Anlehnung an § 161 AktG benannt.

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

Ein Mitglied gehört dem Aufsichtsrat seit mehr als 12 Jahren an. Dieses und zwei weitere Mitglieder unterhalten zudem in verantwortlicher Funktion eines konzernfremden Unternehmens eine wesentliche geschäftliche Beziehung mit der GEWOBA. Ungeachtet dessen werden diese Aufsichtsratsmitglieder als unabhängig von der GEWOBA und dem Vorstand der GEWOBA angesehen, da sie von einer Anteilseignerin der GEWOBA entsandt sind.

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

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

<b>Aufsichtsrat im Jahr 2023</b>	<b>Dauer der Zugehörigkeit der aktuellen Mitglieder bis zum 31.12.2023*</b>	<b>Dauer der Zugehörigkeit der ausgeschiedenen Mitglieder bis zum 31.12.2023*</b>	<b>Personal- ausschuss</b>	<b>Anlage- ausschuss</b>
Senatorin Özlem Ünsal (Vorsitzende)	im 1. Jahr		Vorsitzende	Vorsitzende
Bürgermeisterin a.D., Senatorin a.D. Dr. Maike Schaefer (Vorsitzende)		3 Jahre <b>bis 31.10.2023</b>	Vorsitzende	Vorsitzende
Ulrike Hoßfeld (stellvertretende Vorsitzende)	im 12. Jahr			Mitglied
Dr. Ralph Baumheier		10 Jahre <b>bis 06.11.2023</b>		
Michaela Bode	im 2. Jahr			
Maren Bullermann	im 7. Jahr			
Jens Eckhoff	im 5. Jahr			
Thomas Fürst		3 Jahre <b>bis 06.11.2023</b>		Mitglied
Tobias Junge	im 7. Jahr		Mitglied	
Sofia Leonidakis	im 1. Jahr			
Dr. Tim Neemann	im 17. Jahr		Mitglied	
Ralph Saxe	im 7. Jahr			
Senatorin Dr. Claudia Schilling	im 1. Jahr			
Jens Schmidt	im 1. Jahr			
Ralf Schumann		3 Jahre <b>bis 06.11.2023</b>		
Senatorin a.D. Anja Stahmann		7 Jahre <b>bis 06.11.2023</b>		
Wolfgang Taden	im 4. Jahr			
Falk Wagner	im 4. Jahr			Mitglied
Klaus Windheuser	im 1. Jahr			Mitglied
Nils Wolpmann	im 2. Jahr			

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



Aufsichtsrat und Vorstand stehen in einem regelmäßigen Dialog. Im „Bericht des Aufsichtsrats“ informiert der Aufsichtsrat im Rahmen des Geschäftsberichts über die Inhalte seiner Tätigkeit in 2023.

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

### **Transparenz**

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

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

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

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

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

Für die GEWOBA als nicht kapitalmarktorientierte Gesellschaft ergibt sich somit keine direkte Anwendungs- und Erklärungspflicht. Dennoch haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, den Deutschen Corporate Governance Kodex anzuwenden. Über ihre Corporate Governance berichtet die Gesellschaft in ihrem jährlichen Corporate Governance Bericht, der als Teil des GEWOBA-Geschäftsberichtes auf der Internetseite des Unternehmens jährlich veröffentlicht wird. Vorstand und Aufsichtsrat der GEWOBA erklären sich nachfolgend in Anlehnung an § 161 Absatz 1 AktG zu den Empfehlungen des Kodex, denen nicht entsprochen wird oder wurde und denen nicht gefolgt wird oder wurde.

Vorstand und Aufsichtsrat der GEWOBA erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen und Anregungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 28. April 2022 seit Abgabe der Entsprechungserklärung im April 2022 mit den nachfolgenden Ausnahmen entsprochen wurde und zukünftig mit den nachfolgenden Ausnahmen entsprochen wird:

**1. A. Leitung und Überwachung**

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

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

2. **C. Zusammensetzung des Aufsichtsrats**

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

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

3. **D. Arbeitsweise des Aufsichtsrats**

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

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

4. **D. Arbeitsweise des Aufsichtsrats**

**Empfehlung D.3 – Sachverstand der Mitglieder des Prüfungsausschusses; Vorsitzende des Aufsichtsrats soll nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben**

Die Bildung eines Prüfungsausschusses wird geprüft, auch wenn die GEWOBA keine kapitalmarktorientierte Gesellschaft ist.

5. **D. Arbeitsweise des Aufsichtsrats**

**Empfehlung D.4 – Bildung eines Nominierungsausschusses**

Nach dieser Empfehlung soll der Aufsichtsrat einen Nominierungsausschuss bilden, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vorschlägt. Der Aufsichtsrat der GEWOBA setzt sich nicht nur aus Vertretern der Anteilseigner zusammen. Gemäß anwendbarem Drittelbeteiligungsgesetz sind fünf Mandate durch Arbeitnehmervertreter besetzt. Von der Einrichtung eines Nominierungsausschusses hat der Aufsichtsrat abgesehen.

6. **D. Arbeitsweise des Aufsichtsrats**

**Empfehlung D.12 – Regelmäßige Beurteilung der Wirksamkeit der Aufgabenerfüllung und Selbstbeurteilung; Bericht zur Selbstbeurteilung**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats bewerten erstmalig für das Geschäftsjahr 2023 die Wirksamkeit der Arbeit des Aufsichtsrats und der Ausschüsse mittels eines Fragebogens. Die Selbstbeurteilung wird zukünftig im Corporate Governance Bericht Erwähnung finden.

7. **F. Transparenz und Externe Berichterstattung**  
**Empfehlungen F.1 und F.2 – Information gegenüber Aktionären, Veröffentlichung Konzernabschluss und Konzernlagebericht**

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

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

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

9. **G. Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat**  
**Empfehlung G.6 – Anteil der langfristigen variablen Vergütung zur kurzfristigen variablen Vergütung des Vorstands**

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

Bremen, 30. April 2024

Für den Vorstand

  
Anja Passlack

  
Dr. Christian Jaeger

Für den Aufsichtsrat

  
Senatorin  
Özlem Ünsal

# Lagebericht



# **1 Geschäftsmodell**

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

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

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

## **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.

Im Hinblick auf die 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.

Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen wollen wir weiterhin lebenswerte Städte mit resilienten Quartieren ausbauen. Dazu wollen wir in unseren Quartieren fehlende Grundrisstypen und notwendige Infrastruktur durch Neubauten ergänzen. Daneben beteiligt sich die GEWOBA an der Bebauung von Grundstücken in zentralen Lagen, zum Beispiel auf Konversionsflächen.

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

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

### **1.3 Ökologische Ziele**

Die GEWOBA engagiert sich seit Jahrzehnten im Klimaschutz und hat sich den Klimaschutzzielen des Landes Bremen verpflichtet. Die Klimaschutzstrategie der GEWOBA wird hierzu laufend weiterentwickelt. Dabei sieht sich die GEWOBA als Partnerin Bremens zur Erreichung des Bremischen Klimaziels, Klimaneutralität im Jahr 2038 zu erreichen.

Dazu hat die GEWOBA im zuletzt vorgelegten Wirtschaftsplan erstmalig Investitionen zur Erreichung der Klimaneutralität 2038 in Höhe von rund 450 Millionen Euro berücksichtigt. Ein wesentlicher Teil der Klimainvestitionen wird für die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energiequellen und eine effiziente Wärmenutzung verwendet. Darin enthalten sind bereits die Investitionskostenzuschüsse an unsere Tochter, die GEWOBA Energie GmbH, die einen erheblichen Teil dieser Investitionen operativ umsetzen wird.

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

Sofern kein Fernwärmeanschluss möglich ist, werden durch die GEG insbesondere Luft-Wasser-Wärmepumpen installiert, um eine effiziente und umweltschonende Wärmeerzeugung zu gewährleisten. Auch an der Gebäudehülle (Dämmung und Fenster) werden wir weiterhin Maßnahmen umsetzen, um den Energieverbrauch weiter zu reduzieren. Die Montage von Photovoltaikanlagen unterstützt dabei den wirtschaftlichen Betrieb der Luft-Wasser-Wärmepumpen.

Die GEWOBA hat zur Erreichung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes verschiedene Handlungsfelder, Zielsetzungen und Maßnahmen identifiziert und insbesondere die ersten drei der folgenden Handlungsfelder im Jahr 2023 in einem Klimapfad zu einem langfristigen Plan vereint:

- Anpassung der Wärmeversorgungsart

Die Wärmeversorgungsart für jedes Gebäude wird in den kommenden Jahren sukzessive so angepasst, dass eine Umstellung auf erneuerbare Energie möglichst zeitnah und wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Im Einklang mit den Empfehlungen der Enquete-Kommission wird die GEWOBA vorrangig eine Versorgung der Gebäude mit Fern- und Nahwärmenetze anstreben.

- Umstellung auf erneuerbare Energie

Die Versorgung über Fernwärmenetze wird, entsprechend den Vorschlägen der Enquete-Kommission, als erneuerbar betrachtet, auch wenn die Dekarbonisierung der Fernwärmenetze erst perspektivisch erfolgt. Die Umsetzung der Versorgung über Nahwärmenetze (im Eigentum der GEWOBA oder der GEWOBA Energie GmbH) erfolgt in der Regel durch die GEWOBA Energie GmbH und zum Ende der technischen Lebensdauer beziehungsweise der Abschreibung der jeweils vorhandenen Wärmeerzeuger. Ab 2024 werden in der Regel keine mit fossiler Energie betriebenen Wärmeerzeuger mehr eingebaut, sondern vorrangig monovalent betriebene Wärmepumpen unter Nutzung von Umwelt- und Abwärme, in Ausnahmefällen auch Biomassekessel. Die Nutzung von Wasserstoff wird für die gebäudebezogene Wärmeversorgung nicht vorgesehen. Dies entspricht auch den Vorschlägen der Enquete-Kommission und der im Jahr 2021 vom Senat der Freien Hansestadt Bremen beschlossenen „Wasserstoffstrategie Land Bremen“.

- Koordination mit baulicher Anpassung der Gebäude (Niedertemperaturfähigkeit)

Um die derzeit und auch zukünftig nicht mit Fernwärme versorgten Gebäude auf das in der Regel niedrigere Temperaturniveau einer erneuerbaren Wärmeversorgung anzupassen, sind unter Umständen bauliche Optimierungen der Dämmqualität sowie der Heizungs- und Warmwassersysteme erforderlich und damit eine enge Abstimmung zwischen der GEWOBA und den Wärmeversorgern notwendig. Folglich steht die GEWOBA im Dialog mit den Wärmeversorgern. Für die von der GEWOBA Energie GmbH versorgten Gebäude wurden Standardprozesse zur Koordination zwischen der GEWOBA und der GEWOBA Energie GmbH eingeführt und werden fortlaufend weiterentwickelt.

Neubauten werden an vorhandene Fernwärme oder Nahwärmenetze angeschlossen, falls verfügbar, oder gebäudebezogen mit Wärmepumpen ausgestattet.

- Erneuerbare Stromerzeugung mit Photovoltaik

Alle Dächer von Gebäuden der GEWOBA, die neu errichtet oder grundlegend erneuert werden, sollen bei entsprechender Wirtschaftlichkeit bestmöglich mit Photovoltaik belegt werden. Beim Neubau wird dies in der Regel bereits vollumfänglich

umgesetzt, sofern keine technischen Einschränkungen bestehen. Um das Ausbaupotenzial auf den Bestandsdächern heben zu können, wird es in Verbindung mit Maßnahmen zur energetischen Modernisierung und Großinstandhaltung überprüft und, soweit technisch möglich, umgesetzt. Darüber hinaus wird auch im Zuge der Erneuerung der Wärmeversorgung in den von der GEWOBA Energie GmbH versorgten Gebäuden das PV-Ausbaupotenzial geprüft und, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll, umgesetzt.

- Nachhaltige Mobilität

Die GEWOBA hat 2021 ein ganzheitliches betriebliches Mobilitätskonzept erarbeitet. Bis 2030 soll das CO<sub>2</sub>-intensive Verkehrsaufkommen in den Beschäftigten-, Kunden-/Mieter- und Lieferantenverkehren durch Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung und Nutzung klimafreundlicher Verkehrsmittel reduziert werden. Das Ziel ist die Vermeidung, mindestens die Reduktion, des Verkehrsaufkommens.

- Effiziente Flächennutzung

Im Rahmen der Innenentwicklung der Quartiere hat die GEWOBA frühzeitig Potentialflächen im Bestand gesucht, um ergänzenden Wohnraum in bereits gut erschlossenen und mit vorhandener Infrastruktur besiedelten Bereichen zu schaffen.

Bei der Vermietung stellt ein Abgleich von Wohnungsgröße zu Haushaltsgröße sicher, dass es weder zu einer Unter- noch Überbelegung von Wohnraum kommt. Bei Neubauten tragen flexible Grundrisse und „Clusterwohnungen“ mit gemeinschaftlich nutzbaren Flächen sowie neue Wohnformen zu einer effizienten Flächennutzung bei.

- Graue Energie und Holzbau

Nicht nur der Betrieb von Gebäuden verursacht Emissionen, sondern auch die Baustoffe haben Umweltwirkungen und verbrauchen Ressourcen. Deshalb wird grundsätzlich bei allen Projekten der GEWOBA im Vergabeprozess hinterfragt, welche Materialien durch nachhaltigere Alternativen ersetzt werden können. Neben entsprechenden Gesprächen mit Lieferanten und Bietern, besteht eine Arbeitsgruppe aus zentralem Einkauf und Bauleitung, die eine Produktpalette mit nachhaltigen Materialien für die Sanierung erarbeitet.

- Grünflächen (einschließlich Dach- und Fassadenbegrünung)

Die GEWOBA-Quartiere verfügen über rund 2,7 Millionen Quadratmeter Grünflächen, entsprechend den Grundsätzen der Gartenstadt-Idee in Bezug auf grüne Vorstädte. Diesem Gedanken folgend existieren weitere Gartenkonzepte wie Mietergärten sowie gemeinschaftlich genutzte Gärten in den Quartieren. Im Kontext der Dachbegrünung wurden im Bestand in den letzten Jahren vereinzelt Dächer von Garagenboxen, Fahrradgebäuden, Hauswartbüros und Waschkäusern begrünt. Bei dem Objekt „Eislebener-Straße 75“ hat die GEWOBA 2015 erstmals ein Fassadenbegrünungsobjekt („Vertikalgarten“) umgesetzt.

- Klimaanpassungsmaßnahmen (Wassermanagement, Hitzeschutz etc.)

Der klimabedingte Temperaturanstieg sorgt für stärkere Hitzeperioden in den Sommermonaten, was auch zu einem Anstieg der Raumtemperaturen innerhalb des Wohnungsbestandes führt. Eine wesentliche Aufgabe als Vermieter von Wohnraum ist daher der Hitzeschutz, insbesondere in den Sommermonaten. Die umfassenden energetischen Modernisierungen der GEWOBA in den vergangenen Jahren tragen zum Ziel des Hitzeschutzes bei. Auch die Grünflächen mit den rund 26.000 Bäumen in den Wohngebieten sorgen für eine Verbesserung des Mikroklimas sowie für eine zusätzliche Verschattung in den Sommermonaten.

Erhöhte Niederschlagsmengen mit lokal auftretenden Starkregen und der Folge von Überflutungsschäden an Gebäuden und Zuwegungen rücken die Vorsorge in den Fokus, wie zum Beispiel die Vermeidung von weiteren Versiegelungen und die aktive Entsiegelung von Flächen.

## 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 GEWOBA Energie GmbH (GEG) dient – im Rahmen der Ausweitung der Wertschöpfungskette – einerseits der klimafreundlichen Energieversorgung der Mieter und andererseits der smarten Auslesung und Abrechnung laut Heizkostenverordnung. Die GEG versorgt Mieterhaushalte mit Wärme und Strom und ist darüber hinaus im Bereich der Messdienstleistungen tätig. Der gesamte Wohnungsbestand der GEWOBA ist dazu bereits mit fernauslesbaren Zählern ausgerüstet worden. Damit werden schon heute die gesetzlichen Anforderungen erfüllt, die für alle Vermieter ab 2026 vorgeschrieben sind. Das Handeln der GEG zahlt aktiv auf die Klimaziele der GEWOBA ein. Über alle Handlungsfelder erzielt die GEG nach Umstellung auf die Zählweise laut Gebäudeenergiegesetz eine jährliche CO<sub>2</sub>-Einsparung von 6.673 Tonnen. Insbesondere die Dekarbonisierung der Wärme- und Stromversorgung durch die Modernisierung der Heizanlagen mit steigenden Anteilen an erneuerbaren Energien zahlt auf dieses positive Ergebnis ein. Die Erzeugung erfolgt ausschließlich dezentral und damit ohne Verteilverluste von der Erzeugung bis zum Kunden. Wesentlich sind zukünftig die Entwicklung von Quartierslösungen und die hauptsächliche Nutzung von regenerativen Energien. Die GEG realisiert für die GEWOBA den PV-Ausbau und betreibt inzwischen 45 Photovoltaik-Anlagen mit 1.418 Kilowatt-peak 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.

Im Jahr 2023 erlebte Deutschland eine Stagnation seiner wirtschaftlichen Entwicklung, bedingt durch anhaltende Krisenbedingungen. Obwohl sich die Inflationsrate im Laufe des Jahres verlangsamte und die Zuwachsraten der Löhne im Vergleich zum Vorjahr zunahmen, blieb eine Belebung des privaten Konsums weiterhin aus. Real betrachtet haben die Einkommen in Deutschland über einen längeren Zeitraum hinweg eine rückläufige Entwicklung verzeichnet.

Darüber hinaus führten die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank zu einem signifikanten Einbruch auf dem deutschen Immobilienmarkt. Insbesondere die Investitionen im Wohnungsbau waren bis zuletzt stark rückläufig.

Laut ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes hat sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) Deutschlands im Jahr 2023 um 0,3 Prozent verringert. Im Vergleich zum Vor-Corona-Niveau des Jahres 2019 lag das real bereinigte BIP 2023 lediglich um 0,7 Prozent höher, was auf eine deutliche Verlangsamung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hinweist.

Nach dem Urteil des Verfassungsgerichts vom 15. November stehen der Wirtschaft ab dem Jahr 2024 zusätzliche Herausforderungen bevor. Es ist dem Bund nun nicht mehr

gestattet, bestimmte Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds sowie des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzuordnen. Die daraus resultierenden Kürzungen öffentlicher Fördermittel und die entstehende Unsicherheit werden voraussichtlich zu einer unmittelbaren und anhaltenden Verringerung der privaten Investitionen führen.

Der wirtschaftliche Ausblick wird zudem durch geopolitische Unsicherheiten beeinflusst: Im Ukraine-Krieg zeichnet sich keine rasche Lösung ab. Die Anstrengungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und Russland zu lösen, setzen sich fort. Zudem besteht die Gefahr, dass der Konflikt zwischen Israel und der Hamas auf benachbarte Staaten übergreift. Obwohl führende Kräfte im Nahen Osten signalisiert haben, dass sie eine Eskalation vermeiden möchten, könnten unerwartete Ereignisse zu einem Anstieg der Energiepreise führen.

Die Branche der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, verzeichnete 2023, wie im Vorjahr, ein Wachstum von 1,0 Prozent. Damit hat sich die stabilisierende Funktion dieses Wirtschaftssektors in Krisenzeiten wieder gezeigt. Im Baugewerbe wurden die Herausforderungen durch anhaltend hohe Baukosten und Fachkräftemangel verstärkt durch sich verschlechternde Finanzierungskonditionen, wobei besonders der Hochbau davon betroffen war. Im Gegensatz dazu verzeichneten der Tiefbau und das Ausbaugewerbe eine Zunahme ihrer Produktion. Insgesamt erzielte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt einen geringfügigen Zuwachs von 0,2 Prozent.

Im Verlauf des Jahres 2023 hat die Inflationsrate in Deutschland, gemessen als jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex, einen deutlichen Rückgang erfahren und erreichte im Dezember einen Wert von 3,9 Prozent. Diese Rate liegt immer noch merklich über dem Ziel der Europäischen Zentralbank zur Geldwertstabilität. Über das gesamte Jahr 2023 hinweg stiegen die Verbraucherpreise in Deutschland um durchschnittlich 5,9 Prozent und damit weniger stark als im vorangegangenen Jahr 2022, als die durchschnittliche Steigerung bei 7,9 Prozent lag. Die Inflation wurde insbesondere durch die starken Preiserhöhungen bei Energieprodukten und Lebensmitteln angetrieben, die seit dem Ausbruch des Konflikts in der Ukraine zu verzeichnen waren. Zum Vergleich: Im Jahr 2021 betrug die Inflationsrate noch 3,1 Prozent.

Im letzten Quartal des Jahres 2023 verzeichneten die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland einen Anstieg von 4,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Damit näherte sich der Preisanstieg bei den Baupreisen zuletzt wieder stärker der allgemeinen Inflationsrate an, die im November 2023 im Jahresvergleich bei 3,2 Prozent lag. Über das gesamte Jahr 2023 hinweg stiegen die Baupreise für Wohngebäude um 8,5 Prozent, was einen deutlichen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr darstellt, als noch eine Steigerung von 16,4 Prozent verzeichnet wurde.

Trotz eines herausfordernden Umfelds, geprägt von der Energiekrise und hoher Inflation, erwies sich der Arbeitsmarkt weiterhin als widerstandsfähig gegenüber wirtschaftlichen Schwierigkeiten. Im Jahr 2023 erreichte die Zahl der Erwerbstätigen sogar den höchsten Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Die Corona-Krise hatte im Jahr 2020 den langjährigen, über 14 Jahre andauernden Anstieg der Erwerbstätigen vorübergehend unterbrochen und zu einem Rückgang geführt. Nach der Pandemie erholte sich die Beschäftigungssituation bereits im Jahr 2022 deutlich. Im Jahr 2023

wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht, was einem Anstieg von 0,7 Prozent oder 333.000 Personen im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Besonders die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie eine erhöhte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung trugen 2023 zur Beschäftigungszunahme bei.

Nach vorläufigen Berechnungen ist die bremische Wirtschaft im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 7,1 Prozent nominal, preisbereinigt um 0,8 Prozent gewachsen. Damit liegt das Wachstum im Land Bremen über dem Bundestrend, bei dem der Zuwachs nominal bei 6,6 Prozent lag. Preisbereinigt ging die Wirtschaftsleistung im Bundesdurchschnitt um 0,3 Prozent zurück. Das statistische Landesamt Bremen weist jedoch darauf hin, dass sich die vorläufigen Zahlen für das Wirtschaftswachstum noch verändern können.

Die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort im Land Bremen stieg im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozent und lag damit über dem Bundesschnitt von 0,7 Prozent. Der Zuwachs betraf sowohl den Dienstleistungsbereich als auch das produzierende Gewerbe mit Steigerungsraten von 1,0 beziehungsweise 0,6 Prozent. Damit übertraf Bremen auch in diesen Bereichen den Bundesdurchschnitt, der bei 0,9 Prozent im Dienstleistungsbereich und 0,4 Prozent im produzierenden Gewerbe lag.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft leistet einen wichtigen Beitrag zur Wirtschaftsleistung Deutschlands. Dennoch gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau durch hohe Baupreise und Bauzinsen, Fachkräftemangel und eine unzureichende Wohnungsbauförderung äußerst schwierig. Die Zahl der Baugenehmigungen bei Neubauwohnungen brach bundesweit in 2023 mit einem Rückgang von 28,8 Prozent erneut deutlich ein. Dabei sank die Zahl der Baugenehmigungen von Einfamilienhäusern um 38,6 Prozent und bei Zweifamilienhäusern um 49,2 Prozent. Im Geschosswohnungsbau, der Gebäudeart mit den insgesamt meisten Wohnungen, verringerte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen um fast ein Viertel mit 23,8 Prozent. Im Land Bremen wurden bis einschließlich September 2023 Baugenehmigungen für 669 neue Wohneinheiten (Vorjahreszeitraum: 1.278 Wohneinheiten) erteilt.

Nach den Angaben der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) bleibt der Wohnraumbedarf in der Stadt Bremen unverändert hoch. Zuwanderung von Geflüchteten aus der Ukraine und eine steigende Anzahl der Haushalte setzen den Wohnungsmarkt unter Druck. Neubauten sollen die starke Nachfrage nach Wohnraum auffangen. Wie schon in den Jahren zuvor hatte der Geschosswohnungsbau den größten Anteil an allen Bauaktivitäten.

## **2.2 Ertragslage**

Die GEWOBA erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 27,6 Millionen Euro (Vorjahr 25,5 Millionen Euro). Das geplante Ergebnis von 25,4 Millionen Euro wurde ebenfalls übertroffen.

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:

	2023		2022		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Entstehung</b>						
Mieten	212.064	64,2	205.160	65,2	6.904	3,4
Umlagen Betriebs- und Heizkosten einschließlich Bestandsveränderungen	97.643	29,5	89.075	28,3	8.568	9,6
Umsatzerlöse aus der Wohnungsprivatisierung	0	0,0	862	0,3	-862	-100,0
Übrige Umsatzerlöse und Erträge (Verkauf von Grundstücken, Betreuungstätigkeit, Andere Lieferungen und Leistungen, Aktivierte Eigenleistungen und Sonstige betriebliche Erträge)	15.357	4,6	14.641	4,7	716	4,9
Erträge aus Beteiligungen/Finanzanlagen*	5.501	1,7	4.867	1,5	634	13,0
<b>Summe Entstehung</b>	<b>330.565</b>	<b>100,0</b>	<b>314.605</b>	<b>100,0</b>	<b>15.960</b>	<b>5,1</b>
<b>Verwendung</b>						
Betriebs- und Heizkosten	96.299	29,1	89.041	28,3	-7.258	-8,2
Instandhaltungsaufwendungen	53.256	16,1	54.279	17,3	1.023	1,9
Aufwendungen für die Wohnungsprivatisierung	0	0,0	192	0,1	192	100,0
Übrige Aufwendungen für bezogene Lieferungen/Leistungen, sonstige betriebliche Aufwendungen	25.040	7,6	24.507	7,8	-533	-2,2
Personalaufwendungen	40.933	12,4	39.764	12,6	-1.169	-2,9
Abschreibungen	61.627	18,6	58.197	18,5	-3.430	-5,9
Zinsaufwendungen	11.407	3,5	10.427	3,3	-980	-9,4
Ertragsteuern, sonstige Steuern	14.443	4,4	12.669	4,0	-1.774	-14,0
<b>Summe Verwendung</b>	<b>303.005</b>	<b>91,7</b>	<b>289.076</b>	<b>91,9</b>	<b>-13.929</b>	<b>-4,8</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>27.560</b>	<b>8,3</b>	<b>25.529</b>	<b>8,1</b>	<b>2.031</b>	<b>8,0</b>

\*Zinserträge wegen geringfügiger Beträge unter Beteiligungen/Finanzanlagen subsumiert

Die Mieterlöse sind um 6,9 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 Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Millionen Euro ist insbesondere auf Neubaugugänge im Bereich Gewerbe zurückzuführen.

Der Anstieg bei den übrigen Umsatzerlösen und Erträgen (0,7 Millionen Euro) ist insbesondere durch höhere Baukostenzuschüsse begründet.

Zu den Beteiligungserträgen haben die Ausschüttungen der WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, mit 2,7 Millionen Euro und der AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Bosau, mit 1,7 Millionen Euro beigetragen.

Die Personalaufwendungen verzeichnen eine Zunahme von 1,2 Millionen Euro. Dies ist insbesondere auf die Tarifierhöhung im Bereich der Löhne und Gehälter zurückzuführen.

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

Die Ertragsteuern und sonstigen Steuern sind aufgrund des höheren steuerlichen Ergebnisses um 1,8 Millionen Euro angestiegen.

Die wesentliche Kennzahl für die Ertragslage ist das EBITDA:

	<b>2023</b> T€	<b>2022</b> T€
Jahresüberschuss	27.560	25.529
Zinsergebnis	10.951	10.149
Ertragsteuern	14.346	12.553
<b>EBIT</b>	<b>52.857</b>	<b>48.231</b>
Abschreibungen	61.627	58.197
<b>EBITDA</b>	<b>114.484</b>	<b>106.428</b>

Im Wirtschaftsplan für 2023 hat die GEWOBA ein EBITDA von 107,7 Millionen Euro angesetzt. Die geplante Kennzahl wurde damit überschritten.

Der Jahresüberschuss wird wie folgt verwendet:

	<b>2023</b> T€	<b>2022</b> T€
Jahresüberschuss	27.560	25.529
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	11.810	9.779
<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>2023</b> T€	<b>2022</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 78,1 Millionen Euro gestiegen und beträgt 1.717,6 Millionen Euro.

Auf der Aktivseite der Bilanz hat sich das Anlagevermögen um 72,6 Millionen Euro erhöht. Zugängen aus der Modernisierung in Höhe von 67,8 Millionen Euro und aus der Anschaffung und Herstellung neuer Vermögensgegenstände in Höhe von 73,9 Millionen Euro stehen Abschreibungen in Höhe von 61,6 Millionen Euro sowie Buchwertabgänge in Höhe von 7,5 Millionen Euro, im Wesentlichen aus Tilgungszuschüssen für in Vorjahren fertiggestellte Neubauprojekte, gegenüber. Die unfertigen Leistungen sind um 7,2 Millionen Euro und die übrigen Aktiva um 1,3 Millionen Euro angestiegen. Die flüssigen Mittel haben um 3,0 Millionen Euro abgenommen.

Auf der Passivseite der Bilanz haben sich die Eigenmittel um 11,8 Millionen Euro, die Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 31,9 Millionen Euro, die Rückstellungen um 12,6 Millionen Euro und die übrigen Passiva um 21,8 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>	
Abnahme der flüssigen Mittel	3,0	Zunahme der unfertigen Leistungen	7,2
		Zunahme der übrigen Aktiva	1,3
		Zunahme des Anlagevermögens	72,6
<b>Erhöhung von Passivposten</b>		<b>Verminderung von Passivposten</b>	
Zunahme der Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	31,9	./.	
Zunahme der übrigen Passiva	21,8		
Zunahme der Rückstellungen	12,6		
Zunahme der Eigenmittel	11,8		

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Eigenkapitalquote in %*	29,3	29,9
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins in %	1,2	1,1
Freie Kreditlinien in Millionen Euro	144,5	144,5

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

Der durchschnittliche Fremdkapitalzins des Geschäftsjahres ist mit 1,2 Prozent leicht über dem Vorjahr. Der durchschnittliche Fremdkapitalzins wird aus dem Verhältnis der Zinsaufwendungen zu dem durchschnittlichen Kreditbestand eines Jahres gebildet.

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

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

<b>2023</b>	<b>2022</b>
<u>T€</u>	<u>T€</u>

1.	Periodenergebnis	27.560	25.529
2.	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	61.627	58.197
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen außer Abzinsungseffekten	4.236	2.222
4.	+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-3.347	-1.410
5.	-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8.464	-27.173
6.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	21.755	35.201
7.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-23	-683
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	11.231	10.409
9.	- Sonstige Beteiligungserträge	-5.324	-4.849
10.	+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	14.346	12.553
11.	-/+ Ertragsteuerzahlungen	-10.999	-11.143
12.	<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 11)</b>	<b>112.598</b>	<b>98.853</b>
13.	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-4
14.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	7.522	2.396
15.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-133.774	-139.283
16.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	4	50
17.	+ Erhaltene Zinsen	176	18
18.	+ Erhaltene Dividenden	5.324	4.849
19.	<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 13 bis 18)</b>	<b>-120.748</b>	<b>-131.974</b>
20.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	93.918	131.358
21.	- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten davon außerplanmäßig: 18.729 T€ (Vorjahr: 19.362 T€)	-62.392	-72.755
22.	- Gezahlte Zinsen	-10.580	-9.549
23.	- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-15.750	-15.750
24.	<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 20 bis 23)</b>	<b>5.196</b>	<b>33.304</b>
25.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 12, 19, 24)	-2.954	183
26.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	15.019	14.836
27.	<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 25 bis 26)</b>	<b>12.065</b>	<b>15.019</b>

Insgesamt hat sich die wirtschaftliche Lage der GEWOBA in 2023 trotz herausfordernder Rahmenbedingungen positiv entwickelt. Bei dem wesentlichen Leistungsindikator EBITDA wurde der Planwert überschritten. Der positive Geschäftsverlauf, insbesondere im Kerngeschäft Bestandsbewirtschaftung, hat sich bis zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung fortgesetzt.

## 2.4 Geschäftsfelder der GEWOBA

### 2.4.1 Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten

Zum 31. Dezember 2023 bewirtschaftete die GEWOBA insgesamt 42.858 eigene Mietwohnungen und 418 Gewerbeeinheiten. Der Bestand der eigenen Mietwohnungen nahm im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 177 Einheiten zu. Dies ist im Wesentlichen auf die Zugänge aus dem Neubau zurückzuführen. Geografisch verteilen sich die eigenen Mietwohnungen zu 77 Prozent auf die Stadt Bremen, zu 20 Prozent auf Bremerhaven und zu 3 Prozent auf Oldenburg.

Auf allen Teilmärkten konnten 2023 unter Berücksichtigung sozialer Aspekte Mieterhöhungspotentiale genutzt werden, die aus Mietanpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB, aus Neuvermietung und Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB resultierten. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im GEWOBA-Bestand ist von 6,50 Euro pro Quadratmeter auf 6,64 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:

	2023	2022
Nettokaltmieten	€	€
Bremen	6,94	6,79
Bremerhaven	5,27	5,19
Oldenburg	7,39	7,30
<b>Gesamt</b>	<b>6,64</b>	<b>6,50</b>

	2023	2022
Leerstandsquote	%	%
Bremen	0,48	0,56
Bremerhaven	0,78	1,16
Oldenburg	0,48	0,70
<b>Gesamt</b>	<b>0,54</b>	<b>0,69</b>

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

	2023	2022
	%	%
Mietrückstandsquote	0,96	0,89
Fluktuationsquote	7,37	8,09

In 2023 hat die GEWOBA insgesamt 114,3 Millionen Euro (Plan: 115,9 Millionen Euro) in **Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung** investiert. Schwerpunkte bildeten die Badmodernisierung, die energetische Modernisierung sowie die Elektromodernisierung der Gebäude. Insgesamt realisierte die GEWOBA 1.731 Elektromodernisierungen, 917 Badmodernisierungen und 471 Wärmedämmungen.

**Bestandsinvestitionen in Instandhaltung,  
Instandsetzung und Modernisierung**

<b>2023</b>	<b>2022</b>
Mio. €	Mio. €
114,3	109,7

Das Investitionsvolumen für die **Neubautätigkeit** belief sich 2023 auf 56,3 Millionen Euro. Im Wirtschaftsplan 2023 wurde für den Neubau ein Investitionsvolumen in Höhe von 121,2 Millionen Euro berücksichtigt. Die geringeren Investitionen gegenüber dem Plan sind durch verschobene Baubeginne und Verzögerungen im Bauablauf verursacht.

In 2023 befanden sich 727 Wohnungen (davon 645 öffentlich gefördert) und 41 Gewerbeeinheiten im Bau. Der Wirtschaftsplan 2023 sah insgesamt 936 Wohn- und Gewerbeeinheiten vor. Zum 31. Dezember 2023 wurden 176 Wohnungen (davon 152 öffentlich gefördert) fertiggestellt. Mit ihren Neubauprogrammen hat die GEWOBA seit 2012 bis Ende 2023 insgesamt 1.890 Wohnungen fertiggestellt, davon sind 1.303 Wohnungen öffentlich gefördert.

#### **2.4.2 Immobilienvertrieb**

Im Berichtsjahr hat die GEWOBA, wie geplant, keine Wohnungen veräußert.

#### **2.4.3 Eigentumsverwaltung**

Die GEWOBA verwaltete zum 31. Dezember 2023 nach dem Wohnungseigentumsgesetz 13.688 Wohnungen, 172 Gewerbeeinheiten sowie 2.464 Garagen und Einstellplätze. Insgesamt betreut die GEWOBA 299 Eigentümergemeinschaften.

## 2.5 Personal

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

	31.12.2023	31.12.2022
Anzahl Beschäftigte nach Köpfen	528	538
Anzahl Beschäftigte, umgerechnet auf Vollzeitarbeitsplätze	490,1	501,7
Anzahl Teilzeitbeschäftigte nach Köpfen	128	120
Schwerbehindertenquote	7,7%	7,3%
Anzahl Auszubildende nach Köpfen	19	19
Ausbildungsquote*	5,0%	4,9%
Anteil weiblicher Beschäftigter nach Köpfen	43,8%	43,5%
Anteil weiblicher Beschäftigter umgerechnet auf Vollzeitarbeitsplätze	41,6%	42,8%

\* bezogen auf die Zahl der Beschäftigten ohne örtliche Verwaltung

## 3 Vergütungsbericht 2023<sup>1</sup>

### 3.1 Vergütung des Vorstands

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Vorstands setzt sich aus fixen und variablen Komponenten zusammen. Über eventuelle Anpassungen und über das Verhältnis der Bestandteile der Vergütung zueinander entscheiden die Mitglieder des Aufsichtsrats. Die feste Vergütung wird in zwölf gleichen Teilen gezahlt. Die Höhe der variablen Vergütung ist begrenzt auf 100 Prozent der Tantieme.

Für einen der in 2022 ausgeschiedenen Vorstände erfolgte in 2023 letztmalig die Auszahlung einer variablen Vergütung.

Bei den aktuellen Vorständen wurden Nachhaltigkeitsziele im Rahmen der Tantiemevereinbarung 2023 für den Zeitraum bis 2024 vereinbart. Bestandteile der Vereinbarung über die variable Vergütung sind neben dem Nachhaltigkeitsziel die Ergebnissicherung, Substanzerhaltung sowie die Erstellung eines Personalbestandsentwicklungskonzeptes.

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 2023 beschließt.

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

<sup>1</sup> Der Vergütungsbericht 2023 stellt eine Sonstige Information dar, die nicht Gegenstand der Prüfung des Lageberichts durch den Abschlussprüfer ist.

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 2023 in Euro:

### Anja Passlack, Vorstand seit 01.01.2022

in Euro	Gewährte Zuwendungen				Zufluss	
	2022	2023	2023 (Min*1)	2023 (Max*1)	2022	2023
Festvergütung	206.126,04	206.083,35	206.083,35	206.083,35	206.126,04	206.083,35
Nebenleistungen	5.256,79	0,00	0,00	0,00	5.256,79	0,00
<b>Summe</b>	<b>211.382,83</b>	<b>206.083,35</b>	<b>206.083,35</b>	<b>206.083,35</b>	<b>211.382,83</b>	<b>206.083,35</b>
Einjährige variable Vergütung	70.000,00	70.000,00	0,00	70.000,00	0,00	70.000,00
Mehrjährige variable Vergütung <sup>*2</sup>	0,00	7.000,00	0,00	7.000,00	0,00	0,00
Deferral <sup>*3</sup> Nachhaltigkeitskomponente (2023-2024)	0,00	7.000,00	0,00	7.000,00	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>281.382,83</b>	<b>283.083,35</b>	<b>206.083,35</b>	<b>283.083,35</b>	<b>211.382,83</b>	<b>276.083,35</b>
Versorgungsaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtvergütung<sup>*6</sup></b>	<b>281.382,83</b>	<b>283.083,35</b>	<b>206.083,35</b>	<b>283.083,35</b>	<b>211.382,83</b>	<b>276.083,35</b>

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

\*2 Summe der mehrjährigen variablen Vergütungen.

\*3 Aufgeschobene Anteile aus einjähriger variabler Vergütung.

\*4 Sonstiges, z. B. Vergütungsrückforderungen.

\*5 Summe der fixen und variablen Vergütungsbestandteile sowie Sonstiges.

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

### Dr. Christian Jaeger, Vorstand seit 01.06.2022

in Euro	Gewährte Zuwendungen				Zufluss	
	2022	2023	2023 (Min*1)	2023 (Max*1)	2022	2023
Festvergütung	118.792,02	201.278,39	201.278,39	201.278,39	118.792,02	201.278,39
Nebenleistungen	2.322,88	0,00	0,00	0,00	2.322,88	0,00
<b>Summe</b>	<b>121.114,90</b>	<b>201.278,39</b>	<b>201.278,39</b>	<b>201.278,39</b>	<b>121.114,90</b>	<b>201.278,39</b>
Einjährige variable Vergütung	40.833,33	70.000,00	0,00	70.000,00	0,00	40.833,33
Mehrjährige variable Vergütung <sup>*2</sup>	0,00	7.000,00	0,00	7.000,00	0,00	0,00
Deferral <sup>*3</sup> Nachhaltigkeitskomponente (2023-2024)	0,00	7.000,00	0,00	7.000,00	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>161.948,23</b>	<b>278.278,39</b>	<b>201.278,39</b>	<b>278.278,39</b>	<b>121.114,90</b>	<b>242.111,72</b>
Versorgungsaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtvergütung<sup>*6</sup></b>	<b>161.948,23</b>	<b>278.278,39</b>	<b>201.278,39</b>	<b>278.278,39</b>	<b>121.114,90</b>	<b>242.111,72</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.

### Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender 01.09.2011 bis 31.07.2022

in Euro	Gewährte Zuwendungen				Zufluss	
	2022	2023	2023 (Min*1)	2023 (Max*1)	2022	2023
Festvergütung	131.724,44	0,00	0,00	0,00	131.724,44	0,00
Nebenleistungen	3.190,32	0,00	0,00	0,00	3.190,32	0,00
<b>Summe</b>	<b>134.914,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>134.914,76</b>	<b>0,00</b>
Einjährige variable Vergütung	40.833,33	0,00	0,00	0,00	63.000,00	40.833,33
Mehrjährige variable Vergütung <sup>*2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00	0,00
Deferral <sup>*3</sup> Nachhaltigkeitskomponente (2019-2021)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstiges <sup>*4</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe<sup>*5</sup></b>	<b>175.748,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>218.914,76</b>	<b>40.833,33</b>
Versorgungsaufwand	11.156,25	0,00	0,00	0,00	11.156,25	0,00
<b>Gesamtvergütung<sup>*6</sup></b>	<b>186.904,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>230.071,01</b>	<b>40.833,33</b>

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

\*2 Summe der mehrjährigen variablen Vergütungen.

\*3 Aufgeschobene Anteile aus einjähriger variabler Vergütung.

\*4 Sonstiges, z. B. Vergütungsrückforderungen.

\*5 Summe der fixen und variablen Vergütungsbestandteile sowie Sonstiges.

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



### **3.2 Vergütung des Aufsichtsrats**

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

Für den Aufsichtsratsvorsitzenden/die Aufsichtsratsvorsitzende beträgt das Jahresfixum 5.000 Euro und für den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden/die stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende 3.750 Euro. Zusätzlich zu diesem Jahresfixum wird ein Sitzungsgeld in Höhe von 450 Euro pro Sitzung gezahlt.

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

Bezogen auf die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats wurden im Jahr 2023 folgende Vergütungen erfasst (in Euro netto):

	<b>Jahresfixum und Sitzungsgeld</b>	<b>Ausschuss- vergütung</b>	<b>Gesamt- vergütung</b>
Dr. Maike Schaefer (Vorsitzende bis 31.10.2023)	5.966,67	900,00	6.866,67
Senatorin Özlem Ünsal (Vorsitzende ab 06.11.2023)	2.183,34	450,00	2.633,34
Ulrike Hoßfeld (stellvertretende Vorsitzende)	6.900,00	0,00	6.900,00
Dr. Ralph Baumheier (bis 06.11.2023)	4.091,65	0,00	4.091,65
Michaela Bode	5.950,00	0,00	5.950,00
Maren Bullermann	5.950,00	0,00	5.950,00
Jens Eckhoff	5.650,00	0,00	5.650,00
Thomas Fürst (bis 06.11.2023)	4.091,65	0,00	4.091,65
Tobias Junge	5.650,00	1.350,00	7.000,00
Sofia Leonidakis (ab 06.11.2023)	2.102,33	0,00	2.102,33
Dr. Tim Neemann	5.650,00	1.350,00	7.000,00
Ralph Saxe	5.650,00	0,00	5.650,00
Senatorin Dr. Claudia Schilling (ab 06.11.2023)	1.766,66	0,00	1.766,66
Jens Schmidt (ab 06.11.2023)	1.766,66	0,00	1.766,66
Ralf Schumann (bis 06.11.2023)	4.091,65	0,00	4.091,65
Anja Stahmann (bis 06.11.2023)	4.091,65	0,00	4.091,65
Wolfgang Taden	5.650,00	0,00	5.650,00
Falk Wagner	5.650,00	0,00	5.650,00
Klaus Windheuser (ab 06.11.2023)	2.102,33	0,00	2.102,33
Nils Wolpmann	5.950,00	0,00	5.950,00
	<b>90.904,59</b>	<b>4.050,00</b>	<b>94.954,59</b>

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

## 4 Chancen- und Risikobericht

Die Mission der GEWOBA ist es, bedarfsorientierten Wohnraum zu schaffen, zu bewirtschaften und diesen wertorientiert sowie zukunftsgerichtet weiterzuentwickeln. Als größter Vermieter im Land Bremen versorgt die GEWOBA seit 99 Jahren breite Bevölkerungsgruppen bedarfsorientiert mit Wohnraum. Der vielfältige Immobilienbestand wird wertorientiert bewirtschaftet und zukunftsgerichtet weiterentwickelt. Die wirtschaftliche Stärke im Kerngeschäft schafft die Voraussetzung für alle sozialen und ökologischen Engagements der GEWOBA, die ihrerseits wiederum den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens sichern.

Die Unternehmensstrategie der GEWOBA ist auf eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes im Sinne eines Drei-Säulen-Modells ausgerichtet. Im Rahmen dieses Modells wird die nachhaltige Unternehmensentwicklung durch eine ausgewogene Umsetzung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Zielen erreicht, um die finanzielle Stabilität des Unternehmens zu gewährleisten und die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Die Strategie setzt sich aus verschiedenen Teilstrategien zusammen, die regelmäßig unter Abwägung der Chancen und Risiken evaluiert werden. Konkrete Ziele und Maßnahmen werden jährlich abgestimmt und instrumentell durch eine unternehmensspezifisch entwickelte sowie jährlich fortgeschriebene Balanced Scorecard und Risiko Scorecard gesteuert. Unterstützendes Instrument ist dabei das Controlling der GEWOBA. Darüber hinaus verfügt das Unternehmen über ein internes Kontrollsystem sowie eine Interne Revision. Bei allem ist Corporate-Social-Responsibility, also die unternehmerische Gesellschaftsverantwortung, fest verankert. Zur langfristigen Werterhaltung und Wertsteigerung des Immobilienbestandes wird zudem ein integriertes Portfoliomanagementsystem verwendet, mit dessen Hilfe Investitionsentscheidungen getroffen werden.

Gegenwärtig gibt es große Herausforderungen und geänderte Rahmenbedingungen, wie unter anderem die Erreichung der Klimaneutralität, Zins- und Baukostenanstiege, fehlende Förderprogramme und der demographische Wandel. Eine neue Zeit hat begonnen, in der sich die Geschwindigkeit der Veränderungen deutlich erhöht. Das erfordert noch mehr ganzheitliches Denken und Flexibilität in Bezug auf das wirtschaftliche, umweltbewusste und soziale Handeln. Die GEWOBA hat sich diesen Herausforderungen angenommen und ist in 2023 in einen mehrstufigen Strategieprozess mit dem Ziel gestartet: Auf Erfolgskurs zu bleiben, weiterhin lebenswerte, resiliente Quartiere auszubauen und das Bremische Klimaziel (BremKEG), Klimaneutralität 2038, zu erreichen. Das GEWOBA-Handeln zielt auf eine bestmögliche Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2038 ab, um diese gemäß des Bremischen Klima- und Energiegesetzes um mindestens 95 Prozent zu senken. Der zeitliche Rahmen ist äußerst ambitioniert und stellt die GEWOBA vor eine immense Herausforderung.

Unter den veränderten Rahmenbedingungen, die das bestehende Spannungsfeld zwischen ökonomischen, sozialen und ökologischen Zielen zusätzlich verstärken, ist es entscheidend, die Mittel- und Langfristplanung an die neuen Gegebenheiten anzupassen und Maßnahmen zu ergreifen, um die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens zu bewahren und gleichzeitig unseren langfristigen Erfolg sicherzustellen. Um dies zu gewährleisten, wurden geeignete Maßnahmen identifiziert, überprüft und in die Unternehmensplanung einschließlich eines Ausblicks auf eine mögliche Ergebnisentwicklung bezogen auf die Umsetzung des entwickelten Klimapfads integriert.

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

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

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

Das integrierte unternehmensweite Kontroll- und Überwachungssystem hat als wesentliche Elemente klare Verantwortlichkeiten, eine strukturierte Zusammenarbeit und einen geregelten Informationsaustausch zwischen den verschiedenen Verantwortungsbereichen. Das Vier-Augen-Prinzip und die Funktionstrennung sind dabei grundlegende Prinzipien der Organisation. Darüber hinaus stellt der Vorstand der GEWOBA durch Richtlinien für alle relevanten Geschäftsprozesse ein wirtschaftliches, ordnungsgemäßes und gesetzeskonformes Handeln sicher.

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

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

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

Dieses Modell hat die GEWOBA erweitert, indem es die Kontroll- und Überwachungsinstrumente mit den Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit verknüpft in Form einer Risiko-Instrumente-Matrix. Auf dieser Basis werden Ist- und Soll-Zustand analysiert sowie Verbesserungspotenziale identifiziert.

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

Der dreistufige Aufbau des integrierten Kontroll- und Überwachungssystems bei der GEWOBA und die dazu eingeführten Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen sollen sicherstellen, dass die relevanten Geschäftsprozesse ordnungsgemäß, wirtschaftlich und im Einklang mit gesetzlichen Bestimmungen und unternehmensinternen Richtlinien durchgeführt werden. Allerdings kann auch ein gut funktionierendes und als wirksam beurteiltes System nicht in jedem Fall gewährleisten, dass die vom Unternehmen verfolgten Ziele erreicht werden, insbesondere nicht, wenn die ergriffenen Kontrollmaßnahmen vorsätzlich umgangen werden. Um dies proaktiv zu verhindern beziehungsweise aufzudecken, hat die GEWOBA auf den verschiedenen Stufen des Systems der internen Kontrollen Überwachungsinstanzen etabliert. Der Internen Revision kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Die interne Überwachung der Einhaltung von Vorschriften und Richtlinien sowie der Durchführung von Kontrollen wird ergänzt durch Informationen, die wir von externen Überprüfungen, zum Beispiel im Rahmen von Jahresabschlussprüfungen, Betriebsprüfungen oder Datenschutz-Aufsichtsprüfungen erhalten. Diese Erkenntnisse werden bei der Aktualisierung und den notwendigen Anpassungen unseres Kontroll- und Überwachungssystems berücksichtigt. Über die Ergebnisse der prozessabhängigen, permanenten Überwachungshandlungen, der internen Revisionstätigkeiten und der externen Überprüfungen wird der Vorstand der GEWOBA laufend informiert. Diese bilden in ihrer Gesamtheit die Basis für seine Beurteilung der Angemessenheit und Wirksamkeit des Systems.

Im Geschäftsjahr 2023 lagen dem Vorstand keine Informationen vor, die auf eine mangelnde Angemessenheit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems zum 31. Dezember 2023 schließen lassen könnten.

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

## 4.2 Chancenbericht

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

Chancen werden weiterhin in der Optimierung sowie Digitalisierung von Prozessen und der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gesehen. Digitalisierung wird als Mittel zum Zweck zur Erreichung der Unternehmensziele genutzt. Die GEWOBA setzt daher weiter kontinuierlich Digitalisierungsprojekte rund um Prozessoptimierungen, Automatisierungen sowie im Bereich der Kundenkommunikation um. 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 Bestandserhaltungen und Bestandsweiterentwicklungen mit Modernisierungsschwerpunkten im Bereich CO<sub>2</sub>-Reduzierung sowie Elektro- und Badmodernisierung. Die Investitionsplanung der GEWOBA berücksichtigt eine gezielte Kombination unterschiedlicher Gewerke, um ein Maximum in der Aktivierung der Investitionen zu erreichen. Diese Herangehensweise ermöglicht die technische Ausstattung in den Gebäuden auf dem neuesten Stand zu halten und gleichzeitig sicherzustellen, den ergebniswirksamen Aufwand so gering wie möglich zu halten.

Nach wie vor spielt die Erstellung von gefördertem Wohnraum zur Unterstützung des sozialen Mehrwertes (integrierte Quartiersentwicklung) eine sehr wichtige Rolle. Um die Investitionen in die Zukunft zu finanzieren, sind auch die Mieterträge zu entwickeln. Die Gewoba stellt sich der Herausforderung aus dem Markt und schreibt ihre Mietpolitik entsprechend fort. Die Handlungsfelder der Neuvermietung sowie der Mietanpassung während des laufenden Vertragsverhältnisses werden genutzt, um Kostensteigerungen zu kompensieren. Dabei orientiert man sich am Mietmarkt, an vorhandenen Mietspiegeln (für den in Bremen ab 2024 erstmalig implementierten Mietspiegel) und nutzt Chancen, ohne preistreibend zu wirken. Ziel ist und bleibt es, bedarfsorientierten Wohnraum in guter Qualität zur Verfügung zu stellen.

Zudem werden im Kerngeschäft Bestandsbewirtschaftung Chancen in der Kundenzufriedenheit und Kundenbindung gesehen. Die GEWOBA investiert weiter nachhaltig und sozial in den Bestand. Ein Mehrwert für die Mieter wird durch zeitgemäßen Kundenservice und kundennahe Dienstleistungen sowie durch Leistungen des Sozial- und Nachbarschaftsmanagements geschaffen. Dies wird beispielsweise durch eine Weiterentwicklung der Kundenzentren, das neue Serviceportal für die Kunden und über den Ausbau der Infrastruktur für unsere Mieter in den Quartieren gefördert (Bike- und Carsharing-Angebote, Mobility-Hubs, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge).

Neben dem Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung hat die GEWOBA ihre Wertschöpfungskette über ihre Beteiligungen erweitert. Hier ist insbesondere die GEWOBA Energie GmbH, zu nennen, die einen erheblichen Teil der Klimainvestitionen für die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energiequellen und einer effizienten Wärmenutzung operativ umsetzen wird. Die Strategie der GEWOBA zielt darauf ab, dass neben dem Kerngeschäft der Vermietung von Wohnungen weitere Geschäftsfelder mit immobilienwirtschaftlichem Bezug erschlossen werden.

Die Chancen sind, soweit in ihren Auswirkungen quantifizierbar, in der mittel- und langfristigen Planung der GEWOBA berücksichtigt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Realisierung der Chancen über die bereits in der mittelfristigen Wirtschaftsplanung hinaus hinterlegte Chancenumsetzung als eher gering einzuschätzen ist. Zusätzlich zu den bereits angeschobenen Digitalisierungsprojekten prüft die GEWOBA Potenziale und Möglichkeiten des Einsatzes von künstlicher Intelligenz.

### **4.3 Risikobericht**

Risiken werden als Gefahr verstanden, dass Ereignisse (exogene Faktoren) oder Entscheidungen und Handlungen (endogene Faktoren) das Unternehmen daran hindern, die festgelegten Ziele zu erreichen und dadurch die Unternehmensstrategie der GEWOBA erfolgreich zu realisieren.

Um den Unternehmenserfolg langfristig sicherzustellen, ist ein angemessenes und wirksames Risikomanagementsystem ein zentrales Element in der Unternehmensführung. Das Risikomanagement stellt einen Führungsprozess dar, der auf die systematische und kontinuierliche Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Überwachung, Dokumentation und Kommunikation der unternehmerischen Risiken im Rahmen eines dynamischen Risikomanagementprozesses gerichtet ist und eine Gestaltung sowie Lenkung der Risikosituation des gesamten Unternehmens ermöglicht.

Die GEWOBA verfolgt 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 das Controlling der GEWOBA unterstützt. Darüber hinaus verfügt das Unternehmen über ein internes Kontrollsystem sowie eine Interne Revision. Das Risikoinventar, das sich an dem Balanced Scorecard Konzept der GEWOBA orientiert, gliedert sich in vier Kategorien von Risiken auf der Markt-, Wert-, Prozess- und Potenzialebene. Anhand des Inventars werden die aktuellen Einzelrisiken erkannt und umfassend unter anderem im Rahmen eines Risikoworkshops sowie über die unterjährige Risikoberichterstattung analysiert. Die Risikobewertung erfolgt für jedes Einzelrisiko und als Risikoaggregation hinsichtlich des Risikoausmaßes, der Eintrittswahrscheinlichkeit und des Risikoerwartungswertes. Für die Einzelrisiken erfolgt zudem eine Einschätzung zur Risikoentwicklung für weitere zwei Jahre.

Im Nachfolgenden werden für die GEWOBA bedeutende strategische Risikosachverhalte erläutert, deren konkrete Ausprägungen aber gegenwärtig keine wesentlichen Ergebnisauswirkungen haben. Aktuelle Entwicklungen zu diesen Sachverhalten werden fortlaufend beobachtet und auf einen möglichen Handlungsbedarf hin bewertet. Bei Erforderlichkeit werden weitere entsprechende Risikosteuerungsmaßnahmen ergriffen.

#### **4.3.1 Risiken auf der Marktebene**

Auf der Marktebene sieht die GEWOBA grundsätzlich die Möglichkeit erhöhter Anforderungen durch weitere Verschärfungen gesetzlicher Vorschriften und Normen, wie beispielsweise durch die Klimaschutzgesetzgebung beziehungsweise durch neue Energiegesetze oder eine veränderte Mieten- und Förderpolitik auf Bundes- und Landesebene. Die GEWOBA veranlasst dafür erforderliche und präventive Maßnahmen. Zum Beispiel über die Verankerung der Thematik zur Klimaneutralität in der Risiko Scorecard und die Umsetzung des entwickelten Klimapfads, um den erheblichen Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität zu begegnen.

Um die Investitionen in die Zukunft finanzieren zu können, sind auch die Mieterträge zu entwickeln. Daher schreibt die GEWOBA ihre Mietenpolitik in 2023 entsprechend fort und prüft mit Veröffentlichung des Mietspiegel Bremens in 2024 mögliche Auswirkungen auf die strategische Ausrichtung der Mietenpolitik. In Anbetracht der Entwicklungen ist dennoch für die Folgejahre auf dem Wohnungsmarkt insgesamt weiterhin mit einem niedrigen Leerstandsrisiko zu rechnen. Angesichts der gestiegenen Energiepreise in 2022/2023 wurden als Risikovorsorge zur Begegnung des Forderungsausfallrisikos die Vorauszahlungen zu den Betriebskosten bei allen Mietern angepasst. Auf die damit gestiegenen unfertigen Leistungen wurde aus kaufmännischer Vorsicht im Rahmen der Jahresabschlusserstellung 2022 ein Risikoabschlag für noch nicht abgerechnete Betriebskosten vorgenommen. Diese Risikovorsorge bleibt für den Jahresabschluss 2023 bestehen.

Darüber hinaus herrschte in der Bau- und Handwerkerbranche auch in 2023 ein volatiles Marktgeschehen. Die gewerkspezifischen Kosten waren hiervon unterschiedlich stark betroffen. Infolge eines wiederverstärkten Wettbewerbs kann in einigen Gewerken mittlerweile eine stagnierende und in Teilen sogar rückläufige Preisentwicklung verzeichnet werden. Das fallende Preisniveau bei den Materialkosten wird aber in Teilen durch erhöhte Lohnkosten kompensiert. Die Baukosten liegen noch nahezu in sämtlichen Gewerken über dem Niveau vor der Energiekrise. Ferner bestehen noch Engpässe bei der Auftragsdurchführung in der laufenden Instandhaltung aufgrund von Fachkräftemangel. Dies betrifft insbesondere die Gewerke in der Technischen Gebäudeausstattung sowie den Bereich der Elektroinstallation. Es ist abzusehen, dass sich bedingt durch die Altersstruktur der Monteure der Fachkräftemangel in den kommenden Jahren noch deutlich verschärfen könnte.

Die Risiken auf Marktebene werden gegenwärtig insgesamt als gering eingestuft.



#### 4.3.2 Risiken auf der Wertebene

Ein störungsfreier Zugang zu Fremdkapitalmärkten ist für die GEWOBA bei der Geschäftsentwicklung insbesondere zur Abbildung von Wachstumsstrategien unabdingbar. Es bestehen finanzierungsbedingte Risiken, die eine wesentliche Bedeutung für die Geschäftsentwicklung der GEWOBA haben können. Die hier identifizierten Risiken betreffen Risiken aus Finanzierung, wie beispielsweise das Zinsänderungsrisiko, Liquiditätsrisiko, ESG-Vorgaben und das Risiko in der sich verändernden Förderkulisse der KfW-Kreditförderung.

Das Zinsänderungs- und Liquiditätsrisiko wertet die GEWOBA als vorhanden mit moderaten Auswirkungen. Eine 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 dürfen nur beschränkt eingesetzt werden und hauptsächlich nur im Rahmen von Bauzwischenfinanzierungen oder zur Erfüllung von Prolongations- respektive Beleihungsstrategien. Negative Effekte bei einzelnen Kreditarten konnten durch günstigere Kreditabschlüsse bei anderen Kreditarten kompensiert werden. In 2023 gab es keine Überschreitung des Planzinsergebnisses.

Vor dem Hintergrund der hohen Fremdkapitalintensität aufgrund des Neubau- und Modernisierungsvolumens ist das Risiko der Refinanzierungsfähigkeit ein mögliches Liquiditätsrisiko im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit. Die GEWOBA achtet auf eine breit aufgestellte Refinanzierungsbasis. Sie unterhält hierfür ausreichende Betriebsmittelkreditlinien und passt diese dem Bau- und Modernisierungsvolumen zur Abbildung von Zwischenfinanzierungen an. Weiterhin hält die GEWOBA ausreichende Beleihungsreserven zur Aufrechterhaltung der Refinanzierbarkeit vor.

Zudem kann in der Nichteinhaltung von Kreditnebenabreden (Covenants) ein Risiko bestehen, dass die GEWOBA als beachtenswert, mit hohen Auswirkungen in den Folgejahren, einstuft. Die GEWOBA prüft die Einhaltung von Kreditnebenabreden regelmäßig. Seit 2020 stellt sie sich der Beurteilung durch eine unabhängige externe Ratingagentur. Diese hat im Jahr 2020 ein Long-Term-Rating „A“ erteilt und dieses im Jahr 2023 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 unterschiedlichsten kapitalmarktnahen Finanzierungsinstrumenten als zusätzliche Refinanzierungssäule neben den Geschäftsbanken.

Des Weiteren könnte das latente Risiko in den Folgejahren bestehen, dass sich das derzeitige externe Rating der GEWOBA durch das Nichteinhalten von finanzwirtschaftlichen Kennzahlen oder aufgrund einer Risikoverdichtung im Unternehmensrisikoprofil verschlechtert. Aufgrund der derzeitigen externen Rahmenbedingungen wird das Risiko eines Downgrades im Stand-Alone Credit Profile (SACP) als mittleres Risiko eingestuft, das in der Tragweite auch negative Auswirkungen auf das Endrating haben kann. Die GEWOBA ist im Dialog mit der Freien Hansestadt Bremen verbunden mit dem Ziel, die öffentliche Wohnraumförderung so zu verbessern, dass unter Berücksichtigung von Wachstum und Erfüllung sonstiger Aufgaben im Rahmen der Satzung auch zukünftig die finanzwirtschaftliche Stabilität sichergestellt ist. Parallel dazu verhandelt die GEWOBA mit der EIB (Europäischen Investitionsbank) und der CEB (öffentliches Förderinstitut der EU) über einen Kreditrahmen, der insbesondere die

Refinanzierung von Bestandsinvestitionen mit energetischem Effekt sowie in den Neubau sicherstellen soll.

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 weiter eine tragende Rolle spielen und den Zinssatz beeinflussen. Dem Finanzdienstleistungssektor wird eine entscheidende Rolle bei der nachhaltigen Transformation der Wirtschaft zugeschrieben. Es wird erwartet, dass der ESG-Ansatz im Rahmen der Risikobemessung gegenüber der finanzwirtschaftlichen Bewertung zukünftig eine höhere Gewichtung erfährt.

Als abschließend einzuordnendes Teilrisiko im Bereich der Risiken aus Finanzierung sieht die GEWOBA nach wie vor das Risiko in der sich verändernden Förderkulisse der KfW-Kredite. Im vergangenen Jahr kam es zu Änderungen in der Förderfähigkeit von Neubauprojekten. Eintrittsbarrieren für die Förderfähigkeit wurden deutlich erhöht. Zur Sicherung von günstigen Konditionen und Tilgungszuschüssen wurden Neubauprojekte bereits vorzeitig beantragt, jedoch in Abhängigkeit zum Baubeginn/-fortschritt überwiegend erst zu einem späteren Zeitpunkt valuiert. Sollten zinsverbilligte KfW-Mittel und Tilgungszuschüsse zukünftig entfallen beziehungsweise die Förderung negativer ausgestaltet werden, sind die Kalkulationen von Neubau- und Modernisierungsvorhaben entsprechend zu überarbeiten. Insgesamt könnte es zu einer Verschlechterung der Renditen kommen, mit der Folge das Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen unter den veränderten finanziellen Rahmenbedingungen erneut geplant werden müssten oder sogar vollständig entfallen.

Die Risiken auf Wertebene werden gegenwärtig insgesamt als gering eingestuft, wobei dem Risiko aus Finanzierung mit dem Teilrisiko einer sich verändernden Förderkulisse (KfW-Kreditförderung) und der Nichteinhaltung von Kreditnebenabreden (Covenants) eine höhere Bedeutung beigemessen wird.

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

Auf der Prozess- und Potentialebene 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 Risiko mit einer möglichen negativen wirtschaftlichen Auswirkung, welches aus einer Reputation des Unternehmens hervorgehen könnte, wären Imageprobleme, die aus einem Überhang von negativen und/oder kritischen Themen in der öffentlichen Berichterstattung sowie aus negativem außenwirksamen Handeln insbesondere kundennaher Bereiche resultieren. Die GEWOBA begegnet diesem bedeutenden Risiko durch eine regelmäßige Platzierung von positiven Themen zum Beispiel in Form von Kampagnenmaßnahmen und Imageanalysen sowie durch eine transparente Kommunikation zu kritischen Themen und Anfragen.

Ein letztes bedeutendes 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. Das Risikoausmaß wurde in 2023 nach oben angepasst, da Cyberangriffe gegen Unternehmen immer aggressiver sowie professioneller durchgeführt werden und sich seit dem Ukraine-Krieg erhöht haben. Erste Cyberangriffe auf Wohnungsunternehmen sind bereits erfolgt und die externen Anforderungen an die IT-Infrastruktur eines Unternehmens nehmen stetig zu. Die GEWOBA hat im Rahmen der IT-Strategie, die in 2023 überarbeitet wurde, entsprechende Sicherungsmaßnahmen getroffen, weitere Sicherungssysteme entwickelt, eingeführt und passt diese regelmäßig je nach Erforderlichkeit an. Beispielfähig ist hier die Anpassung der Cyber-Versicherung, die Erhöhung der Anzahl freiwilliger Penetrationstests sowie die Erhöhung des Schutzes gegen Ransomware zu nennen.

Die Risiken auf Prozess- und Potenzialebene werden gegenwärtig als insgesamt gering eingestuft, wobei dem Risiko aus der Gewährleistung einer störungsfreien IT-Infrastruktur eine höhere Bedeutung beigemessen wird.

#### **4.4 Gesamtbeurteilung von Chancen und Risiken**

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

Die vorstehend beschriebenen Risiken weisen in Anbetracht ihres möglichen Risikoausmaßes, ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihres Risikoerwartungswertes 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 in der Vergangenheit zur Verfügung stehenden Privatisierungsgewinne aus der Veräußerung von umgewandelten Wohneinheiten, die höheren Beteiligungserträge sowie vorteilhaftere Zins- und Steuereffekte entfallen und beeinflussen die Kurzfristplanung. Die Mittelfristplanung sieht sich darüber hinaus mit weiteren bedeutenden Veränderungen konfrontiert: Anstiege der Fremdkapitalzinsen, deutlich erhöhte Herstellkosten für Modernisierung und Neubau sowie erhebliche neue Investitionen, um das ambitionierte Ziel der Klimaneutralität zu erreichen. Um die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens zu bewahren, wurden daher geeignete Maßnahmen ergriffen, die in den folgenden Absätzen näher erläutert werden.

Um den steigenden Fremdkapitalzinsen und Herstellkosten für Neubauvorhaben Rechnung zu tragen, werden bis zum Jahr 2029 nicht alle geplanten Neubauprojekte abgeschlossen beziehungsweise umgesetzt. Die übrigen Projekte wurden in der Wirtschaftsplanung nicht mehr berücksichtigt und auf einen noch nicht spezifizierten späteren Realisierungszeitpunkt verschoben.

Im Bereich der Bestandsinvestitionen konnten die geplanten Maßnahmen der Großinstandhaltung aufgrund des vergleichsweise hohen Investitionsvolumen in den letzten Jahren reduziert werden bei gleichzeitiger Wahrung des hohen Qualitätsniveaus der Immobilien. Darüber hinaus wird beabsichtigt, die Bad- und Elektromodernisierungen im Vergleich zu früheren Plänen zeitlich bis 2042 zu strecken.

Die GEWOBA geht für 2024 von moderaten Mietsteigerungen aus. Im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum wird es einen weiter anhaltenden Nachfragedruck auf den Mietwohnungsmarkt geben. Bezüglich der Nachfragesituation wird sich die GEWOBA auch zukünftig der Wohnungsvermittlung für besondere Zielgruppen, wie zum Beispiel Geflüchtete, Studenten und Alleinerziehende, stellen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Stabilisierung der Mietnebenkosten ergriffen.

Die GEWOBA plant für 2024 ein Jahresergebnis von 28,7 Millionen Euro und ein EBITDA in Höhe von 114,3 Millionen Euro. Diese Ergebnisgrößen wurden auf der Grundlage folgender Parameter beziehungsweise Kennzahlen geplant:

Zur Erweiterung und Optimierung des Bestands wird der Neubau von Wohnungen weiterhin von Bedeutung sein. Die GEWOBA plant für 2024 mit 608 in Bau befindlichen Wohn- und Gewerbeeinheiten und einem Investitionsvolumen von rund 106 Millionen Euro. Gegenwärtig liegt der Fokus auf der Abarbeitung der aktuell im Bau und in Planung befindlichen Neubauprojekte. Darüber hinaus werden aufgrund der geänderten Rahmen- und Förderbedingungen keine weiteren Neubauprojekte geplant. Sollten sich die Rahmenbedingungen wieder verbessern, ist eine Aufnahme von weiteren Projekten möglich.

Investitionen in den Wohnungsbestand bleiben ebenfalls von wesentlicher Bedeutung. Zur Sicherung der Vermarktungsfähigkeit ist für 2024 ein Investitionsvolumen von rund 105 Millionen Euro geplant. Den Schwerpunkt bilden weiterhin die Badmodernisierung, die energetische Modernisierung und Anpassungen der Elektroanlagen inklusive der Zähleranlagen.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind mit 6,81 Euro pro Quadratmeter geplant.

Für 2024 wird mit einer Leerstandsquote von 0,8 Prozent gerechnet.

Seit 2023 werden keine weiteren Übergänge von umgewandelten Wohnungen geplant.

Auf der Finanzierungsseite hat die GEWOBA einen Kapitalmarktzins von 4,3 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 3,3 Millionen Euro zum geplanten Jahresüberschuss 2024 bei.

Im Rahmen der Investitionen in energetische Modernisierungen und Investitionen durch die Tochtergesellschaft GEWOBA Energie GmbH im Bereich der Modernisierung von Heizanlagen und der Installation von PV-Anlagen ergeben sich CO<sub>2</sub>-Einsparungen von rund 1.600 Tonnen pro Jahr.

## **6 Erklärung zur Unternehmensführung**

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

Der Aufsichtsrat der GEWOBA hat sich zum Ziel gesetzt, den Frauenanteil im Aufsichtsgremium bis zum 31. Dezember 2027 auf 50 Prozent zu erhöhen. Der Frauenanteil des 15-köpfigen Aufsichtsrats liegt derzeit bei 40 Prozent.

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

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

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

Zum 31. Dezember 2023 betrug der Frauenanteil auf der ersten Führungsebene unter dem Vorstand 38 Prozent und auf der zweiten Führungsebene 26 Prozent.

## 7 Schlusserklärung gemäß § 312 Aktiengesetz

Die GEWOBA hat für das Geschäftsjahr 2023 einen Bericht über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Hierin hat die GEWOBA erklärt, dass sie bei allen Rechtsgeschäften nach den Umständen, die zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, eine angemessene Gegenleistung vereinbart und erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen haben nicht vorgelegen.

Bremen, 19. März 2024

Der Vorstand



Anja Passlack



Dr. Christian Jaeger

# Jahresabschluss



# GEWOBA

## Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

### Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVSEITE	31.12.2023	31.12.2022
	€	TE
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
Entgeltlich erworbene Software.....	14.051,00	40
<b>II. SACHANLAGEN</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	1.389.971.730,43	1.346.232
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten.....	44.635.751,98	42.542
3. Grundstücke ohne Bauten.....	5.183.653,11	10.165
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.....	95.333,40	95
5. Technische Anlagen und Maschinen.....	451.122,00	477
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	1.123.030,00	1.106
7. Anlagen im Bau.....	87.115.968,69	59.202
8. Bauvorbereitungskosten.....	3.180.345,76	7.122
9. Geleistete Anzahlungen.....	13.226.761,04	5.419
	<b>1.544.983.696,41</b>	<b>1.472.360</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen.....	13.504.390,16	13.504
2. Beteiligungen.....	1.018.591,51	1.045
3. Andere Finanzanlagen.....	2.490.610,75	2.491
	<b>17.013.592,42</b>	<b>17.040</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT.....</b>	<b>1.562.011.339,83</b>	<b>1.489.440</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.....	2.149.628,83	2.148
b) im Zustand der Erschließung.....	1.026,77	1
2. Unfertige Leistungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.....	137.316.633,88	130.119
	<b>139.467.289,48</b>	<b>132.268</b>
<b>II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
1. Forderungen aus Vermietung.....	1.054.559,20	836
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit.....	25.962,02	51
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	21.471,30	5
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen.....	241.988,78	1.075
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....	31.344,99	29
6. Sonstige Vermögensgegenstände.....	1.640.816,10	695
	<b>3.016.142,39</b>	<b>2.691</b>
<b>III. FLÜSSIGE MITTEL</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten.....	12.064.569,71	15.019
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN.....</b>	<b>1.001.546,00</b>	<b>39</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.717.560.887,41</b>	<b>1.639.457</b>
<u>Bilanzvermerk</u>		
Treuhandvermögen.....	<b>21.521.382,30</b>	<b>20.963</b>

PASSIVSEITE	31.12.2023	31.12.2022
	€	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.....	406.512.112,88	394.702
	<u>415.208.938,52</u>	<u>403.399</u>
IV. BILANZGEWINN.....	15.750.000,00	15.750
EIGENKAPITAL INSGESAMT.....	<u>518.512.112,88</u>	<u>506.702</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen .....	32.518.416,00	32.693
2. Steuerrückstellungen.....	6.336.400,00	2.990
3. Sonstige Rückstellungen.....	52.472.003,50	43.025
	<u>91.326.819,50</u>	<u>78.708</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihen.....	100.000.000,00	100.000
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	827.317.355,26	795.026
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	3.307.099,28	3.677
4. Erhaltene Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.....	161.054.666,21	139.788
5. Erhaltene Anzahlungen sonstiger Art.....	173.709,70	195
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	6.699.373,55	6.311
7. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit.....	157.168,93	70
8. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	5.920.822,73	5.836
9. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.....	326.372,12	0
10. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht....	74.489,39	215
11. Sonstige Verbindlichkeiten.....	789.824,03	1.038
davon aus Steuern: 382.535,55 € (Vorjahr: 808 T€)	<u>1.105.820.881,20</u>	<u>1.052.156</u>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN.....</b>	<b>1.901.073,83</b>	<b>1.891</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b><u>1.717.560.887,41</u></b>	<b><u>1.639.457</u></b>
<u>Bilanzvermerk</u>		
Treuhandverpflichtungen.....	<u>21.521.382,30</u>	<u>20.963</u>

# GEWOBA

## Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

### Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023	2022
	€	T€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	299.077.421,95	263.778
b) aus Betreuungstätigkeit.....	5.518.404,52	5.596
c) aus Verkauf von Gebäuden aus dem Anlagevermögen.....	0,00	863
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	3.918.323,08	3.932
	<u>308.514.149,55</u>	<u>274.169</u>
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen.....	7.198.186,58	26.955
3. Andere aktivierte Eigenleistungen.....	1.544.500,00	1.449
4. Sonstige betriebliche Erträge.....	7.807.336,65	7.167
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....	152.057.451,78	145.863
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke.....	28.388,81	0
c) Aufwendungen für Verkauf von Gebäuden aus dem Anlagevermögen.....	0,00	192
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.....	2.179.639,19	1.725
	<u>154.265.479,78</u>	<u>147.780</u>
6. Rohergebnis.....	<u>170.798.693,00</u>	<u>161.960</u>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter.....	32.567.836,61	31.652
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung.....	8.365.183,30	8.112
davon für Altersversorgung: 2.169.971,70 € (Vorjahr: 2.165 T€)	<u>40.933.019,91</u>	<u>39.764</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	61.627.431,68	58.197
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	20.328.646,71	20.241
10. Erträge aus Beteiligungen.....	4.845.066,89	4.470
davon Erträge aus verbundenen Unternehmen: 400.000,00 € (Vorjahr: 400 T€)		
11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen.....	199.344,23	119
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen.....	280.024,35	260
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	175.928,46	18
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	11.407.319,71	10.427
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 432.076,00 € (Vorjahr: 878 T€)		
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.....	14.345.975,30	12.553
16. Ergebnis nach Steuern.....	<u>27.656.663,62</u>	<u>25.645</u>
17. Sonstige Steuern.....	96.724,35	116
18. Jahresüberschuss.....	<u>27.559.939,27</u>	<u>25.529</u>
19. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen.....	11.809.939,27	9.779
20. Bilanzgewinn.....	<u>15.750.000,00</u>	<u>15.750</u>

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

## **ANHANG 2023**

### **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 2023 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 weitgehend 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.

Die GEWOBA hat in 2023 außerplanmäßige Abschreibungen für Wohngebäude in Höhe von 5,3 Millionen Euro (Vorjahr: 0 Millionen Euro) auf Anlagen im Bau vorgenommen. Im Vorjahr wurden 5,3 Millionen Euro auf Bauvorbereitungskosten für Wohngebäude außerplanmäßig 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 1,6 Prozent (0,8 Millionen Euro) höher. Bis zur vollständigen Abschreibung der entsprechenden Vermögensgegenstände (Laufzeit, geschätzt: circa 50 Jahre) werden geringere Abschreibungen und entsprechend höhere Steuern anfallen.

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

Geringwertige 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. Die Risikovorsorge auf die unfertigen Leistungen aufgrund gestiegener Energiepreise wurde in 2023 um 75 Tausend Euro auf insgesamt 1.416 Tausend Euro erhöht.

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.

Ab dem Jahr 2023 verpflichtet sich die GEWOBA Energie GmbH, Bremen gegenüber der GEWOBA mit der Installation von Photovoltaikanlagen und dem Einbau moderner und effizienter Heizanlagen über die bezuschusste Nutzungsdauer zur Erreichung der Klimaneutralität beizutragen. Durch die Gegenleistungsverpflichtung werden diese

Zuschüsse ab 2023 in einen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt, der über den Nutzungszeitraum aufwandswirksam aufgelöst wird.

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 1,82 Prozent gebildet. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Absatz 6 HGB beträgt 0,3 Millionen Euro (Vorjahr: 1,1 Millionen Euro). Dieser Betrag unterliegt einer Ausschüttungssperre sofern nicht entsprechende Rücklagen vorhanden sind. Die Bewertung erfolgte nach den anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens (Projected-Unit-Credit-Methode). Als erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden wie im Vorjahr drei Prozent, als Rententrend 2,5 Prozent (Vorjahr: 2,0 Prozent) zugrunde gelegt. Es wurde eine Beitragsbemessungsgrenze in Höhe von 7.550 Euro (Vorjahr: 7.300 Euro) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde aufgrund der geringen Anzahl aktiver Mitarbeiter und ihres Alters vernachlässigt. Der Zinsänderungsaufwand wird im Finanzergebnis dargestellt.

Die Rückstellungen für die Jubiläumsverpflichtungen wurden ebenfalls auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Der Rechnungszinssatz beträgt 1,75 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.

Im Vorjahr bestanden Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 916 Tausend Euro aus der laufenden Verrechnung gegenüber der GEWOBA Energie GmbH, Bremen. Gegen die GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen bestehen Forderungen in Höhe von 232 Tausend Euro (Vorjahr: 151 Tausend Euro) aus dem Gewinn- und Verlustübernahmevertrag sowie 10 Tausend Euro (Vorjahr: 8 Tausend Euro) aus der laufenden Verrechnung.

Bei den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, werden gegen die PGS Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH & Co. KG,

Bremen, Forderungen in Höhe von 31 Tausend Euro (Vorjahr: 29 Tausend Euro) aus der laufenden Verrechnung ausgewiesen.

Aktive latente Steuern entstehen aus Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und Steuerbilanz (insbesondere durch die steuerliche Teilwertaufstockung bei den Wohn- und Geschäftsbauten), 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.

**Bilanzstruktur des Anlagevermögens**

	Bruttovermö- gensschaffungs- kosten am 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umfachungen + - e)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2023	Kumulierte Abschrei- bungen am 01.01.2023	Abschrei- bungen des Gesamthil- fes am 31.12.2023	Auf Abgänge/ Umfachungen entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschrei- bungen am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Einzelne immaterielle Vermögensgegenstände	63.481.679,17	0,00	95.927,15	0,00	6.944.762,02	6.930.934,17	25.694,00	95.927,15 A	6.930.701,02	301.745,00
	<u>63.481.679,17</u>	<u>0,00</u>	<u>95.927,15</u>	<u>0,00</u>	<u>6.944.762,02</u>	<u>6.930.934,17</u>	<u>25.694,00</u>	<u>95.927,15</u>	<u>6.930.701,02</u>	<u>301.745,00</u>
<b>Sachenanlagen</b>										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte an Grundstücken	2.450.233.294,47	75.177.318,52	7.469.512,91	293.411.677,70	215.223.839.444,53	1.000.001.154,04	53.800.590,06	0,00	1.123.897.714,10	1.346.232.140,43
Grundstücke mit Grundbesitz und Grundbesitz ohne Baukosten	103.933.059,57	3.381.419,20	0,00	738.035,83	107.622.505,80	60.960.744,58	20.26.000,04	0,00	62.960.833,62	42.542.313,99
Grundstücke ohne Baukosten	10.964.968,11	9.932.364,4	0,00	-9.040.838,64	5.183.693,11	0,00	0,00	0,00	0,00	10.164.508,11
Grundstücke mit Erbschaften Dritter	95.333,40	0,00	0,00	0,00	95.333,40	0,00	0,00	0,00	0,00	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
Technische Anlagen und Maschinen	1.532.375,89	6.771.268,0	103.819,55	0,00	1.496.169,00	1.056.802,89	89.422,69	103.178,55 A	1.045.047,00	4.705.71,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Gesamtschaffung	23.21.283,18	38.031.13,2	154.832,51	0,00	2.962.262,59	1.215.569,18	353.692,92	131.032,51 A	1.438.222,59	1.103.714,00
Anlagen im Bau	93.201.691,02	53.13.030,03	0,00	-140.04.641,34	97.754.969,69	0,00	53.26.000,00	-1.293.000,00 U	10.019.000,00	99.201.601,02
Bauarbeiten im Bau	1.2418.435,42	1.016.116,09	0,00	-10.791.205,75	3.180.345,76	5.290.000,00	0,00	5.290.000,00 U	0,00	71.22.435,42
Gefährliche Anlagen	54.18.741,50	7.891.047,4	0,00	-83.027,80	13.228.761,04	0,00	0,00	0,00	0,00	54.18.741,50
	<u>2.621.115.691,96</u>	<u>141.72.409.71,3</u>	<u>7.728.264,97</u>	<u>0,00</u>	<u>2.715.115.523,72</u>	<u>1.148.796.270,69</u>	<u>61.601.727,68</u>	<u>230.191,00</u>	<u>1.210.227.827,31</u>	<u>1.472.394.20,87</u>
<b>Finanzanlagen</b>										
Anteile an verbundenen Unternehmen	13.004.390,19	0,00	0,00	0,00	13.004.390,19	0,00	0,00	0,00	0,00	13.004.390,19
Beteiligungen	10.41.499,82	0,00	26.817,41	0,00	1.019.591,51	0,00	0,00	0,00	0,00	10.41.499,82
Anderer Finanzanlagen	2.499.610,75	0,00	0,00	0,00	2.499.610,75	0,00	0,00	0,00	0,00	2.499.610,75
	<u>170.40.499,83</u>	<u>0,00</u>	<u>26.817,41</u>	<u>0,00</u>	<u>17.013.992,42</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>17.013.992,42</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<u>2.645.016.790,96</u>	<u>141.72.409.71,3</u>	<u>7.851.082,33</u>	<u>0,00</u>	<u>2.732.990.989,16</u>	<u>1.150.667.204,80</u>	<u>61.627.431,68</u>	<u>230.108,21</u>	<u>1.210.227.827,31</u>	<u>1.489.439.575,70</u>

Anlage 3

5/14

14.01.2024 10:45:10 (14.01.2024) 14.01.2024 10:45:10 (14.01.2024)  
 14.01.2024 10:45:10 (14.01.2024) 14.01.2024 10:45:10 (14.01.2024)



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

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

Es wurden 11,8 Millionen Euro aus dem Jahresüberschuss 2023 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Gemäß den Empfehlungen des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft wurden im Jahresabschluss 2023 sonstige Rückstellungen aus Bauverträgen in Höhe von 28,2 Millionen Euro (Vorjahr: 20,2 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	10.348
- Unterhaltungskosten für Nahwärmenetze	3.581
- Personal	3.478

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

Gegenüber der GEWOBA Energie GmbH, Bremen bestehen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 224 Tausend Euro aus der laufenden Verrechnung.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen Verbindlichkeiten aus der laufenden Verrechnung gegenüber der PBG Projektgesellschaft Borgfeld GmbH & Co. KG i. L., Bremen, in Höhe von 74 Tausend Euro (Vorjahr: 215 Tausend Euro).

In dem Passiven Rechnungsabgrenzungsposten ist per 31.12.2023 eine Förderung aus einem Mietpreis- und Belegungsbindungsvertrag in Höhe von 1.458 Tausend Euro enthalten, welche bis 31.12.2041 rätierlich vereinnahmt wird.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten	insgesamt per 31.12.2023	Restlaufzeit					davon		gesichert	Art der Sicherung
		(Vorjahr)		über 1 Jahr		über 1 Jahr (Vorjahr)	über 5 Jahre	über 5 Jahre (Vorjahr)		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Anleihen	100.000.000,00	(100.000.000,00)	0,00	100.000.000,00	(100.000.000,00)	100.000.000,00	100.000.000,00	(100.000.000,00)	0,00	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	927.317.355,26	(795.024.270,68)	48.236.679,00	779.980.674,26	(746.823.570,08)	619.773.115,51	(586.575.134,59)	827.317.315,26	(795.024.270,68)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.307.099,28	(3.674.689,22)	409.309,68	2.897.789,60	(3.307.099,28)	1.632.219,13	(2.104.772,56)	3.307.099,28	(3.674.689,22)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten	161.054.696,21	(139.787.438,06)	161.054.696,21	(139.787.438,06)	-	-	-	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen sonstiger Art	173.709,70	(194.841,70)	173.709,70	(194.841,70)	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.899.371,55	(8.311.039,11)	6.899.373,55	(6.311.039,11)	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	157.168,93	(70.301,80)	157.168,93	(70.301,80)	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.920.822,73	(5.893.841,92)	4.945.808,57	(4.624.016,22)	1.074.984,16	(1.211.825,70)	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	326.372,12	(0,00)	326.372,12	(0,00)	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	74.489,39	(215.072,25)	74.489,39	(215.072,25)	-	-	-	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	709.824,00	(1.034.076,41)	603.824,03	(1.038.076,41)	186.000,00	(0,00)	-	-	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>1.105.820.881,20</b>	<b>(1.052.155.571,15)</b>	<b>222.881.431,18</b>	<b>(200.813.076,09)</b>	<b>883.139.450,02</b>	<b>(851.342.495,06)</b>	<b>720.405.333,64</b>	<b>(688.679.907,15)</b>	<b>830.024.454,54</b>	<b>(799.702.999,90)</b>

Anlage 3

7/14

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Bilanzklarheit werden die als Betriebskosten weiterberechneten Grundsteuern in Höhe von 12,1 Millionen Euro (Vorjahr: 11,9 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. Die Umsatzerlöse wurden vollständig im Inland erzielt.

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

	T€
- Erträge aus der Erstattung von Versicherungsschäden; in gleicher Höhe bestehen Instandhaltungsaufwendungen der Hausbewirtschaftung	4.652
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	1.681
- Sonstige periodenfremde Erträge	719

Aus dem mit der GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen geschlossenen Gewinn- und Verlustübernahmevertrag wurden in 2023 Erträge aus Gewinnabführungsverträgen in Höhe von 199 Tausend Euro (Vorjahr: 119 Tausend Euro) berücksichtigt. Hierbei ist eine Ausgleichszahlung an einen außenstehenden Gesellschafter in Höhe von 33 Tausend Euro (Vorjahr: 33 Tausend Euro) in Abzug gebracht worden.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen das Geschäftsjahr 2023.

## Sonstige Angaben

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

Die auf Treuhandbankkonten angelegten Sicherheitsleistungen der Mieter (21,5 Millionen Euro) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten. In gleicher Höhe bestehen Treuhandverpflichtungen.

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	Bürgschaftsrahmen zum 31. Dezember 2023 (Vorjahr) T€	beanspruchter Bürgschaftsrahmen zum 31. Dezember 2023 (Vorjahr) T€
Bürgschaften zur Absicherung der Forderungen von fünf (im Vorjahr: fünf) Kreditinstituten gegen die GEWOBA Energie GmbH	36.449 (33.071)	20.406 (20.066)
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	101.312 (Vorjahr: 59.259)
Aktivierungsfähige Aufwendungen bis 2028 für Elektromodernisierung/Zählerzentralisierung	77.500 (Vorjahr: 65.000)
Aufwandsinvestitionen für Schadstoffbeseitigung im Wohnungsbestand (Asbest)	36.787 (Vorjahr: 43.300)
Langfristigen Mietverträgen	1.115 (Vorjahr: 1.030)

### 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	2023	48	./ 6
GEWOBA Energie GmbH, Bremen	100,0	2023	14.617	1.147
GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen	90,9	2023	13.700	232
PBG Projektgesellschaft Borgfeld GmbH & Co. KG i. L., Bremen	31,3	2022*	500	96
PBG Projektgesellschaft Borgfeld Beteiligungs GmbH i. L., Bremen	31,2	2022*	90	3
PGS Projektgesellschaft Stadtwerder Beteiligungs GmbH, Bremen	25,0	2022*	90	1
PGS Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH & Co. KG, Bremen	25,0	2022*	288	./ 60
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	22,6	2022*	2.755	17.812
ImmoMediaNet GmbH & Co. KG, Schenefeld	—**	2022*	34.901	18.191

\* Testierter Jahresabschluss.

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2023 im Durchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer wurde wie folgt ermittelt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Geringfügig Beschäftigte	Gesamt
Angestellte	263	127	0	390
Gewerbliche Arbeitnehmer und Hauswarte	125	0	1	126
Gesamt	<u>388</u> ===	<u>127</u> ===	<u>1</u> =	<u>516</u> ===

Außerdem wurden im Durchschnitt 18 Auszubildende beschäftigt.

Gegenüber unserem Abschlussprüfer KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde in 2023 ein Honorar in Höhe von 79 Tausend Euro (netto) für Abschlussprüfungsleistungen, in Höhe von 57 Tausend Euro (netto) für sonstige Beratungsleistungen, in Höhe von 10 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, die zugleich den Konzernabschluss für den größten und den kleinsten Kreis der Unternehmen aufstellt. Dieser ist im Unternehmensregister einzusehen.

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

Nach dem 31. Dezember 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 27,56 Millionen Euro ab. Gemäß § 17 Absatz 3 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 11,81 Millionen Euro in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den zum 31. Dezember 2023 ausgewiesenen Bilanzgewinn von 15,75 Millionen Euro vollständig (das entspricht 18 Prozent des Grundkapitals) an die Aktionäre auszuschütten.

## **Organe der Gesellschaft**

### **Aufsichtsrat**

Vorsitzende  
Senatorin Özlem Ünsal, Bremen  
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung  
Ab 06.11.2023

Vorsitzende  
Bürgermeisterin a.D. Dr. Maike Schaefer, Bremen  
Ab 10.02.2023  
Bis 31.10.2023

Stellvertretende Vorsitzende  
Ab 29.02.2024  
Maren Bullermann, Lilienthal  
Technische Angestellte  
Arbeitnehmervertreterin

Stellvertretende Vorsitzende  
Ulrike Hoßfeld, Delmenhorst  
Kaufmännische Angestellte  
Arbeitnehmervertreterin  
Bis 29.02.2024

Dr. Ralph Baumheier, Bremen  
Leiter der Abteilung Koordination und Planung in der Senatskanzlei  
Ab 10.02.2023  
Bis 06.11.2023

Michaela Bode, Bremen  
Kaufmännische Angestellte  
Arbeitnehmervertreterin

Miriam Böhmer, Bremen  
Kaufmännische Angestellte  
Arbeitnehmervertreterin  
Ab 29.02.2024

Jens Eckhoff, Bremen  
Geschäftsführer  
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft  
Ab 10.02.2023

Thomas Fürst, Osterholz-Scharmbeck  
Mitglied des Vorstands a.D.  
Die Sparkasse Bremen AG  
Ab 10.02.2023  
Bis 06.11.2023

Tobias Junge, Achim  
Kaufmännischer Angestellter  
Arbeitnehmersvertreter

Sofia Leonidakis, Bremen  
Politologin (FH)  
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft  
Ab 06.11.2023

Dr. Tim Neumann, Bremen  
Vorsitzender des Vorstands  
Die Sparkasse Bremen AG  
Ab 10.02.2023

Ralph Saxe, Bremen  
Sozialpädagoge  
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft  
Ab 10.02.2023

Senatorin Dr. Claudia Schilling, Bremen  
Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration  
Ab 06.11.2023

Jens Schmidt, Bremen  
Referatsleiter in der Senatskanzlei  
Ab 06.11.2023

Ralf Schumann, Bremen  
Rentner  
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft  
Ab 10.02.2023  
Bis 06.11.2023

Senatorin a.D. Anja Stahmann, Bremen  
Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport  
Ab 10.02.2023  
Bis 06.11.2023

Wolfgang Taden, Bremen  
Direktor  
Leiter Gesamtbanksteuerung  
Die Sparkasse Bremen AG  
Ab 10.02.2023



Falk Wagner, Bremen  
Finanzverwaltungsangestellter  
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft  
Ab 10.02.2023

Klaus Windheuser, Bremen  
Mitglied des Vorstands  
Die Sparkasse Bremen AG  
Ab 06.11.2023

Nils Wolpmann, Bremen  
Gewerkschaftssekretär ver.di  
Arbeitnehmersvertreter

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder beliefen sich auf 95 Tausend Euro.

### **Vorstand**

Dr. Christian Jaeger, Bremen  
Unternehmenskommunikation/Marketing, Immobilienwirtschaft, Bestandstechnik/Immobilienbewertung, Neubau/Stadtentwicklung

Anja Passlack, Bremen  
Betriebswirtschaft/Finanzen, Immobiliendienstleistungen, Personalmanagement/Interne Dienste, Unternehmensentwicklung/Controlling/IT

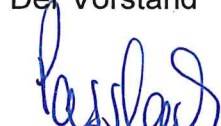
Gemeinsam verantworten beide Vorstände Recht/Compliance/Interne Revision.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands beliefen sich auf 518 Tausend Euro.

An ehemalige Mitglieder des Vorstands wurden 100 Tausend Euro gezahlt. Die Pensionsrückstellungen für ein ehemaliges Mitglied des Vorstands beliefen sich zum 31. Dezember 2023 auf 628 Tausend Euro.

Bremen, 19. März 2024

Der Vorstand

  
Anja Passlack

  
Dr. Christian Jaeger

# Bestätigungsvermerk

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

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

diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts:

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote), die in Abschnitt 6 des Lageberichts enthalten ist, und
- die im Lagebericht enthaltenen lageberichtsfremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

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

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

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

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



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

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Bremen, den 5. April 2024

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Olaf Buske  
05.04.2024

Buske  
Wirtschaftsprüfer



Peter Drechsler  
05.04.2024

Drechsler  
Wirtschaftsprüfer

