



2024

# 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	17
Vergütungsbericht	26
Chancen- und Risikobericht	29
Prognosebericht	37
Schlusserkärung gemäß § 312 Aktiengesetz	40
<b>Jahresabschluss</b>	41
Bilanz	41
Gewinn- und Verlustrechnung	43
Anhang	44
<b>Bestätigungsvermerk</b>	58

01

## Brief an die Aktionärinnen

## **Brief an die Aktionärinnen**

Sehr geehrte Aktionärinnen,

die GEWOBA blickt trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 31,2 Millionen Euro und überschreitet damit den Vorjahreswert von 27,6 Millionen Euro. Das geplante Ergebnis von 28,7 Millionen Euro wurde ebenfalls übertroffen.

Im Jahr 2024 setzte sich die Stagnation der krisenbelasteten deutschen Wirtschaft fort. Neben der anhaltenden konjunkturellen Schwäche belastet der strukturelle Wandel die deutsche Wirtschaft. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken. Das Niveau liegt damit lediglich 0,3 Prozent höher als 2019.

Die Branche der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2024 rund 10 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, verzeichnete 2024, wie im Vorjahr ein Wachstum von 1,0 Prozent. Damit bestätigte sich erneut ihre Rolle als stabilisierender Faktor in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten.

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

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

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

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

Im Hinblick auf die Energiewende rückt die Elektromodernisierung mehr und mehr in den Vordergrund. Die Themengebiete Photovoltaik und Elektromobilität und die damit verbundene Ladeinfrastruktur gewinnen weiter an Bedeutung. Dafür ist eine Erüchtigung 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. Im zuletzt vorgelegten Wirtschaftsplan wurden die Investitionen zur Erreichung der Klimaneutralität 2038 fortgeschrieben. Ein wesentlicher Teil der Klimainvestitionen wird für die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energiequellen und eine effiziente Wärmenutzung verwendet. Die GEWOBA Energie GmbH (GEG) wird dabei einen erheblichen Teil der Investitionen operativ umsetzen.

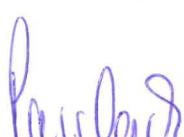
Die GEWOBA setzt weiterhin verstärkt auf den Anschluss an Fernwärmenetze, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß signifikant zu reduzieren. Die Ausbaupläne der Fernwärmenetzbetreiber geben dabei die Umstellungsgeschwindigkeit vor.

Sofern kein Fernwärmeanschluss möglich ist, werden vorrangig Wärmepumpen unter Nutzung verfügbarer Umwelt- und Abwärme installiert, um eine effiziente und umweltschonende Wärmeerzeugung zu gewährleisten. An der Gebäudehülle (Dämmung und Fenster) und -technik werden weiterhin Maßnahmen umgesetzt, um den Energieverbrauch zu reduzieren. Die Montage von Photovoltaikanlagen unterstützt den Betrieb der Wärmepumpen.

Für das Geschäftsjahr 2025 plant die GEWOBA mit einem Ergebnis von 29,0 Millionen Euro. Zur Erweiterung und Optimierung des Bestands wird der Neubau von Wohnungen weiterhin von Bedeutung sein. Im Jahr 2025 befinden sich 935 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bau und in Planung.

Investitionen in den Wohnungsbestand bleiben ebenfalls von wesentlicher Bedeutung. Zur Sicherung der Vermietbarkeit ist für 2025 ein Investitionsvolumen von rund 108 Millionen Euro geplant. Den Schwerpunkt bilden weiterhin die Badmodernisierung, die energetische Modernisierung und die Anpassungen der Elektroanlagen inklusive der Zähleranlagen.

Anja Passlack



Dr. Christian Jaeger



02

## Bericht des Aufsichtsrats

# **Bericht des Aufsichtsrats**

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

Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Jahresabschluss 2024

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Überwachungs- und Beratungsaufgaben verantwortungsvoll wahrgenommen. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten an den Aufsichtsrat uneingeschränkt nachgekommen. Er hat regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich den Aufsichtsrat über die Geschäftslage, die Ertragssituation, die Risikolage, die kurz- und langfristige Planung, die Investitionen sowie über die wichtigen Geschäftsvorfälle in der Gesellschaft und den Konzern Tochtergesellschaften 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 von grundlegender Bedeutung frühzeitig, sofern erforderlich auch kurzfristig, schriftliche Informationen zur Verfügung gestellt.

Der Aufsichtsrat hat in fünf Sitzungen die strategischen und operativen Themen 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.

Der Personalausschuss des Aufsichtsrates hat im Geschäftsjahr 2024 insgesamt viermal getagt. Der Aufsichtsrat wurde über Inhalt und Ergebnisse der Ausschusssitzungen informiert.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Bremen, hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 unter Beachtung der Bestimmungen des § 53 Haushaltsgesetzes geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der zum 31. Dezember 2024 aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen wurde dem Aufsichtsrat zur Feststellung empfohlen. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 14. Mai 2025 der Empfehlung entsprechend den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 2024

Am 10. Oktober 2024 feierte die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen ihr hundertjähriges Jubiläum. Unter dem Motto „Begegne Euch!“ beging die Gesellschaft dieses Jubiläum mit zahlreichen Aktivitäten. Ein Festakt in der Rathaushalle rundete das Jubiläumsfest ab.

Ein bedeutender Themenkomplex in den Sitzungen des Aufsichtsrates war nach wie vor die Klimaneutralität, in diesem Berichtsjahr mit den Schwerpunkten Beschäftigtenmobilität, energetischem Monitoring sowie die Herausforderungen zur Erreichung der betrieblichen Klimaneutralität bis 2032. Ein weiteres wesentliches Beratungselement bildete das Thema Bezahlbarkeit der Mieten mit der neuen Mietenstrategie sowie den Auswirkungen des Mietspiegels auf die GEWOBA-Mieten. Die Investitionsprogramme für die Modernisierung des Bestandsportfolios 2025 sowie den Neubau waren ebenfalls Gegenstand der Aufsichtsratsbefassungen. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat sich mit dem Konzept und dem Implementierungsfahrplan für die zukünftige Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie dem Re-Rating der Gesellschaft befasst. Organisatorisch hat er sich seiner Effizienzüberprüfung sowie der Frage nach der Einrichtung eines Prüfungsausschusses gewidmet. Bedeutende soziale Themen in diesem Jahr waren die Berichterstattung zur Gendergerechtigkeit und Entgeltgleichheit sowie die Barrierefreiheit der Geschäftsräume.

## 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 wurden in Schulungen über die Grundlagen von Compliance geschult. Für Fragen und Meldungen von Verdachtsfällen zu Verstößen ist die Compliance-Beauftragte Ansprechpartnerin.

## Veränderungen im Aufsichtsrat

Frau Ulrike Hoßfeld hat aufgrund des Eintritts in den Ruhestand ihr Amt der stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden zum 29.02.2024 niedergelegt. Mit Wirkung zum 01.03.2024 ist Frau Maren Bullermann zur stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt worden.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 07.06.2024 wurde die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrates der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen auf 18 Mitglieder erweitert. Als Aktionärsvertreter wurden Frau Staatsrätin Wiebke Stührberg und Herr Rolf Sünderbruch mit Wirkung zum 07.06.2024 und als Arbeitnehmervertreter Herr Oliver Spink mit Wirkung zum 17.09.2024 in den Aufsichtsrat der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen gewählt. Die Sitzungen im 4. Quartal 2024 wurden in der neuen Zusammensetzung des Aufsichtsrates durchgeführt.

## Schulung des Aufsichtsrates

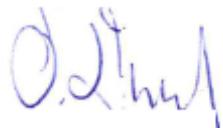
Die Aufsichtsratsmitglieder wurden im Berichtsjahr über die rechtlichen Grundlagen der Aufsichtsratstätigkeit und in Fragen zur Jahresabschlussprüfung geschult.

## Dank

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

Bremen, 14. Mai 2025

Für den Aufsichtsrat



Aufsichtsratsvorsitzende  
Özlem Ünsal  
Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

03

## Corporate Governance Bericht

# **Corporate Governance Bericht 2024**

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**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 07.06.2024 wurde die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats der GEWOBA von 15 auf 18 Mitglieder erweitert.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats bestimmt sich nach dem Aktiengesetz, dem Drittelpartizipationsgesetz und eines sich selbst gegebenen Kompetenzprofils. Das Kompetenzprofil benennt konkrete Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu Kriterien wie Internationale Tätigkeit, Vermeidung potenzieller Interessenkonflikte, Altersgrenze, Frauenanteil, Unabhängigkeit und Vielfalt (Diversity). Die darin

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

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

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

Neben der Überwachung und Beratung des Vorstands ist der Aufsichtsrat zuständig für die Bestellung der Vorstandsmitglieder, die Festlegung der Vorstandsvergütung sowie die Prüfung des Jahresabschlusses. Ein Teil der Aufsichtsratstätigkeit 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:

Aufsichtsrat im Jahr 2024	Dauer der Zugehörigkeit der aktuellen Mitglieder bis zum 31.12.2024*	Dauer der Zugehörigkeit der ausgeschiedenen Mitglieder bis zum 31.12.2024*	Personal- ausschuss	Anlage- ausschuss
Senatorin Özlem Ünsal (Vorsitzende)	im 2. Jahr		Vorsitzende	Vorsitzende
Ulrike Hoßfeld (stellvertretende Vorsitzende)		12 Jahre <b>bis 29.02.2024</b>		Mitglied <b>bis 29.02.2024</b>
Michaela Bode	im 3. Jahr			Mitglied
Miriam Böhmer	im 1. Jahr			
Maren Bullermann (stellvertretende Vorsitzende seit 01.03.2024)	im 8. Jahr			
Jens Eckhoff	im 6. Jahr			
Tobias Junge	im 8. Jahr		Mitglied	
Sofia Leonidakis	im 2. Jahr			
Dr. Tim Nesemann	im 18. Jahr		Mitglied	
Ralph Saxe	im 8. Jahr			
Senatorin Dr. Claudia Schilling	im 2. Jahr			
Jens Schmidt	im 2. Jahr			
Oliver Spink	im 1. Jahr			
Staatsrätin	im 1. Jahr			
Wiebke Stuhrberg				
Rolf Sünderbruch	im 1. Jahr			
Wolfgang Taden	im 5. Jahr			
Falk Wagner	im 5. Jahr			Mitglied
Klaus Windheuser	im 2. Jahr			Mitglied
Nils Wolpmann	im 3. Jahr			

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

Aufsichtsrat und Vorstand stehen in einem regelmäßigen Dialog. Im „Bericht des Aufsichtsrats“ informiert der Aufsichtsrat im Rahmen des Geschäftsberichts über die Inhalte seiner Tätigkeit in 2024.

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

### **Transparenz**

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

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

### **Selbstbeurteilung**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben erstmalig im Jahr 2024 für das Geschäftsjahr 2023 die Wirksamkeit der Arbeit des Aufsichtsrats und der Ausschüsse mittels eines Fragebogens bewertet. Die Auswertung der Selbstbeurteilung ergab, dass die Arbeit des Aufsichtsrats und der Ausschüsse als wirksam beurteilt wurde.

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

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

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

Für die GEWOBA als nicht kapitalmarktorientierte Gesellschaft ergibt sich somit keine direkte Anwendungs- und Erklärungspflicht. Dennoch haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, den Deutschen Corporate Governance Kodex 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 2023 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 beigelegt 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 – Sachverständ der Mitglieder des Prüfungsausschusses; Vorsitzende des Aufsichtsrats soll nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben**

Die GEWOBA ist keine kapitalmarktorientierte Gesellschaft. Die Bildung eines Prüfungsausschusses wird aktuell geprüft.

## **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 Drittelpartizipationsgesetz 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 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 Drittelpartizipationsgesetz 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, 14. Mai 2025

Für den Vorstand

Anja Passlack

Dr. Christian Jaeger



Für den Aufsichtsrat

Senatorin  
Özlem Ünsal

04

## Lagebericht

# 1 GeschäftsmodeLL

## 1.1 Gegenstand und Ziele des Unternehmens

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

Die fortlaufende Digitalisierung spielt eine zentrale Rolle für die wirtschaftliche Effizienz der GEWOBA. Durch gezielte Digitalisierungsprojekte in den Bereichen Prozessoptimierung und Automatisierung steigert das Unternehmen die betriebswirtschaftliche Leistungsfähigkeit und sichert langfristig seine wirtschaftliche Stabilität. Seit 2024 prüft die GEWOBA zudem verstärkt den Einsatz von KI-Technologien, um neue Potenziale für Effizienzsteigerungen und Kostensenkungen zu identifizieren. Digitale Lösungen tragen dazu bei, Abläufe zu optimieren, die Servicequalität zu erhöhen und die Kundenzufriedenheit zu verbessern.

## 1.2 Ökonomisches Handeln

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

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

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

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

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

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

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

### **1.3 Ökologisches Handeln**

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

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

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

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

## 1.4 Soziales Handeln

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

Daruber hinaus setzt das Unternehmen auf die Förderung von Gemeinschaftsveranstaltungen, die das nachbarschaftliche Zusammenleben stärken. Mieterveranstaltungen, Straßenfeste, Ausflugsfahrten und Stadtteiljubilen – diese Initiativen schaffen Begegnungsrume und fördern den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Auch durch Spenden und Sponsoring unterstützt die GEWOBA gezielt Projekte, die das soziale Gefuge in den Quartieren stabilisieren und zur nachhaltigen Entwicklung beitragen.

Ein weiteres Augenmerk legt das Unternehmen auf Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung der Quartiere. Dazu gehören zielgruppenspezifische Angebote für unterschiedliche Bewohnergruppen, wie beispielsweise Senioren oder geflüchtete Menschen. Die Förderung von Sicherheit im Wohnumfeld ist ebenfalls ein wichtiges Anliegen, das durch gezielte Maßnahmen aktiv vorangetrieben wird.

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

Neben diesen gesellschaftlichen Engagements nimmt die GEWOBA auch eine soziale Verantwortung in der Mietpreisgestaltung wahr. Das Unternehmen berücksichtigt individuelle soziale Hrten und prsnliche Lebenssituationen sowohl bei Mieterhöhungen als auch bei der Entscheidung über mögliche Mietverzichte. Damit wird sichergestellt, dass wirtschaftliche Notlagen einzelner Mieter nicht zu Wohnungsverlusten führen und die soziale Vielfalt in den Quartieren erhalten bleibt.

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

## **1.5 Beteiligungen**

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

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

Die 100-prozentige Beteiligung an der GEG dient – im Rahmen der Ausweitung der Wertschöpfungskette – einerseits der klimafreundlichen Energieversorgung der Mieter mit Wärme und Strom und andererseits der smarten Auslesung und Abrechnung gemäß Heizkostenverordnung. Der nahezu gesamte Wohnungsbestand der GEWOBA wurde dazu bereits mit fernaustauschbaren Zählern ausgestattet, sodass die Erfüllung der Anforderungen aus der Energieeffizienzrichtlinie, die dies für alle Vermieter ab 2027 vorschreibt, sichergestellt werden kann.

## **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 2024 setzte sich die Stagnation der krisenbelasteten deutschen Wirtschaft fort. Neben der anhaltenden konjunkturellen Schwäche belastet der strukturelle Wandel die deutsche Wirtschaft. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken. Das Niveau liegt damit lediglich 0,3 Prozent höher als 2019.

Industrienahe Unternehmen reagieren auf den Auftragsrückgang mit Ausweitungen der Kurzarbeit und Entlassungen – trotz des bestehenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit hohen Energie- und Produktionskosten, strukturellen Ineffizienzen sowie mangelnder Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit. Die Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung und drohende Entlassungen in großen Industrieunternehmen führen dazu, dass viele private Haushalte vorsichtiger werden und vermehrt sparen. Zusätzlich belastet das hohe Preisniveau, das durch die starke Inflation erreicht wurde, das Kaufverhalten.

Die Branche der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2024 rund 10 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, verzeichnete 2024, wie im Vorjahr,

ein Wachstum von 1,0 Prozent. Damit bestätigte sich erneut ihre Rolle als stabilisierender Faktor in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten. Das Baugewerbe hingegen ist nach wie vor durch hohe Baupreise und hohe Zinsen belastet. So nahm die Bruttowertschöpfung in diesem Bereich im Jahr 2024 um 3,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr ab.

Im Verlauf des Jahres 2024 hat die Inflationsrate in Deutschland, gemessen als jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex, fast die Zielmarke der Europäischen Zentralbank von 2,0 Prozent erreicht. Sie ist im Laufe des Jahres deutlich gesunken und lag im Dezember 2024 bei 2,2 Prozent. Zum Vergleich: 2023 lag die Teuerungsrate noch bei durchschnittlich 5,9 Prozent und im Jahr 2022 bei 7,9 Prozent.

Zu einem erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien kam es im Jahr 2021, als nach Abflauen der Corona-Pandemie ein sprunghafter Anstieg der Nachfrage nach Baustoffen zu verzeichnen war. Durch den Krieg in der Ukraine kamen zusätzliche Lieferengpässe und stark steigende Energiepreise hinzu. Im Vergleich zum Vorkrisenniveau erhöhten sich die Baupreise zwischen Ende 2019 und Ende 2024 um rund 44 Prozent. Ein solch drastischer Preisanstieg wurde zuletzt in den frühen 1970er-Jahren verzeichnet.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im vierten Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,1 Prozent. Trotz rückläufiger Nachfrage und damit geringerer Kapazitätsauslastung im Baugewerbe sind die erwarteten Preisrückgänge bei Bauleistungen damit nicht eingetreten.

Die anhaltende wirtschaftliche Stagnation hinterlässt zunehmend Spuren auf dem Arbeitsmarkt. Im Jahr 2024 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht, was einem Anstieg von 0,2 Prozent oder 72.000 Personen im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Dennoch stieg die Zahl der im Jahresdurchschnitt 2024 arbeitslos gemeldeten Menschen in Deutschland um 7 Prozent oder 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Landesamtes ist die bremische Wirtschaft im ersten Halbjahr 2024 preisbereinigt um 1,0 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Damit liegt die Entwicklung im Land Bremen unter dem Bundestrend, bei dem der preisbereinigte Rückgang lediglich bei 0,2 Prozent lag.

Die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort im Land Bremen sank im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozent und lag damit in der Entwicklung unter dem Bundesschnitt, der einen Zuwachs von 0,2 Prozent verzeichnete. Der Rückgang resultiert insbesondere aus dem Bereich des produzierenden Gewerbes.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft leistet einen wichtigen Beitrag zur Wirtschaftsleistung Deutschlands. Dennoch gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, insbesondere durch hohe Baupreise und Bauzinsen, äußerst schwierig. Die Zahl der Baugenehmigungen bei Neubauwohnungen brach bundesweit erneut deutlich ein. Dabei sank die Zahl der Baugenehmigungen von Einfamilienhäusern um 25,7 Prozent und bei Zweifamilienhäusern um 13,0 Prozent. Im Geschosswohnungsbau, der Gebäudeart mit den insgesamt meisten Wohnungen, verringerte

sich die Zahl der genehmigten Wohnungen um 21,7 Prozent. Im Land Bremen wurden bis einschließlich November 2024 Baugenehmigungen für 948 neue Wohneinheiten (Vorjahreszeitraum: 894 Wohneinheiten) erteilt.

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

## **2.2 Ertragslage**

Die GEWOBA erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von 31,2 Millionen Euro (Vorjahr 27,6 Millionen Euro). Das geplante Ergebnis von 28,7 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:

	2024		2023		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Entstehung</b>						
Mieten	218.844	62,4	212.064	64,2	6.780	3,2
Umlagen Betriebs- und Heizkosten einschließlich Bestandsveränderungen	108.829	31,1	97.643	29,5	11.186	11,5
Übrige Umsatzerlöse und Erträge (Verkauf von Grundstücken, Betreuungstätigkeit, Andere Lieferungen und Leistungen, Aktivierte Eigenleistungen und Sonstige betriebliche Erträge)	17.167	4,9	15.357	4,6	1.810	11,8
Erträge aus Beteiligungen/Finanzanlagen*	5.712	1,6	5.501	1,7	211	3,8
<b>Summe Entstehung</b>	<b>350.552</b>	<b>100,0</b>	<b>330.565</b>	<b>100,0</b>	<b>19.987</b>	<b>6,0</b>
<b>Verwendung</b>						
Betriebs- und Heizkosten	107.099	30,6	96.299	29,1	-10.800	-11,2
Instandhaltungsaufwendungen	58.621	16,7	53.256	16,1	-5.365	-10,1
Übrige Aufwendungen für bezogene Lieferungen/Leistungen, sonstige betriebliche Aufwendungen	23.492	6,7	25.040	7,6	1.548	6,2
Personalaufwendungen	42.212	12,0	40.933	12,4	-1.279	-3,1
Abschreibungen	62.469	17,8	61.627	18,6	-842	-1,4
Zinsaufwendungen	12.472	3,6	11.407	3,5	-1.065	-9,3
Etragsteuern, sonstige Steuern	13.009	3,7	14.443	4,4	1.434	9,9
<b>Summe Verwendung</b>	<b>319.374</b>	<b>91,1</b>	<b>303.005</b>	<b>91,7</b>	<b>-16.369</b>	<b>-5,4</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>31.178</b>	<b>8,9</b>	<b>27.560</b>	<b>8,3</b>	<b>3.618</b>	<b>13,1</b>

\*Zinserträge wegen geringfügiger Beträge unter Beteiligungen/Finanzanlagen subsumiert

Die Mieterlöse sind um 6,8 Millionen Euro (Vorjahr 6,9 Millionen Euro) gestiegen. Zum Vermietungsergebnis beigetragen haben die Neuvermietungen, Mietanpassungen der Vergleichsmieten (§ 558 BGB), Mietanpassungen aufgrund von Modernisierungen nach § 559 BGB und Neubauzugänge sowie Zugänge aus dem Ankauf.

Der Anstieg bei den übrigen Umsatzerlösen und Erträgen (1,8 Millionen Euro) ist insbesondere durch höhere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen begründet.

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

Die Personalaufwendungen verzeichnen eine Zunahme von 1,3 Millionen Euro. Dies ist insbesondere auf die Tariferhöhung 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 im Wesentlichen aufgrund steuerneutraler Auflösungen von Bewertungsabschlägen bei den unfertigen Leistungen und Rückstellungen um 1,4 Millionen Euro geringer als im Vorjahr.

Die wesentliche Kennzahl für die Ertragslage ist das EBITDA:

	2024 T€	2023 T€
Jahresüberschuss	31.178	27.560
Zinsergebnis	12.000	10.951
Ertragsteuern	12.920	14.346
<b>EBIT</b>	<b>56.098</b>	<b>52.857</b>
Abschreibungen	62.469	61.627
<b>EBITDA</b>	<b>118.567</b>	<b>114.484</b>

Im Wirtschaftsplan für 2024 hat die GEWOBA ein EBITDA von 114,3 Millionen Euro angesetzt. Die geplante Kennzahl wurde damit überschritten.

Der Jahresüberschuss wird wie folgt verwendet:

	2024 T€	2023 T€
Jahresüberschuss	31.178	27.560
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	15.428	11.810
<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:

	2024 T€	2023 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 80,6 Millionen Euro gestiegen und beträgt 1.798,2 Millionen Euro.

Auf der Aktivseite der Bilanz hat sich das Anlagevermögen um 67,7 Millionen Euro erhöht. Zugängen aus der Modernisierung in Höhe von 64,9 Millionen Euro und aus der Anschaffung und Herstellung neuer Vermögensgegenstände in Höhe von 74,9 Millionen Euro stehen Abschreibungen in Höhe von 62,5 Millionen Euro sowie Buchwertabgänge in Höhe von 9,6 Millionen Euro, im Wesentlichen aus Kostenzuschüssen aus Förderungsverträgen und Tilgungszuschüssen für in Vorjahren fertiggestellte Neubauprojekte, gegenüber.

Die unfertigen Leistungen sind um 8,5 Millionen Euro, die flüssigen Mittel um 3,0 Millionen Euro und die übrigen Aktiva um 1,4 Millionen Euro angestiegen.

Auf der Passivseite der Bilanz haben sich die Eigenmittel um 15,4 Millionen Euro, die Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 67,5 Millionen Euro und die übrigen Passiva um 3,2 Millionen Euro erhöht. Die Rückstellungen haben um 5,5 Millionen Euro abgenommen.

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

<b>Mittelherkunft</b>	<b>Mio. €</b>	<b>Mittelverwendung</b>	<b>Mio. €</b>
<b>Vermögensabnahme</b>		<b>Vermögenszunahme</b>	
Zunahme des Anlagevermögens		Zunahme des Anlagevermögens	67,7
Zunahme der unfertigen Leistungen		Zunahme der unfertigen Leistungen	8,5
Zunahme der flüssigen Mittel		Zunahme der flüssigen Mittel	3,0
Zunahme der übrigen Aktiva		Zunahme der übrigen Aktiva	1,4
<b>Erhöhung von Passivposten</b>		<b>Verminderung von Passivposten</b>	
Zunahme der Eigenmittel	15,4	Abnahme der Rückstellungen	5,5
Zunahme der Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	67,5		
Zunahme der übrigen Passiva	3,2		

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Eigenkapitalquote in %*	28,8	29,3
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins in %	1,2	1,2
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 auf dem Niveau des Vorjahrs. 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 Verbindlichkeitenspiegel im Anhang.

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

		<b>2024</b>	<b>2023</b>
		<u>T€</u>	<u>T€</u>
1.	Periodenergebnis	31.178	27.560
2.	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	62.469	61.627
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen außer Abzinsungseffekten	-2.392	4.236
4.	+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	6.391	-3.347
5.	-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-9.905	-8.464
6.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.252	21.755
7.	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-35	-23
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	12.280	11.231
9.	- sonstige Beteiligungserträge	-5.519	-5.324
10.	+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	12.920	14.346
11.	-/+ Ertragsteuerzahlungen	-19.311	-10.999
12.	= <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 11)</b>	<b>91.328</b>	<b>112.598</b>
13.	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-31	0
14.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	9.668	7.522
15.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-143.263	-133.774
16.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	7	4
17.	+ erhaltene Zinsen	192	176
18.	+ erhaltene Dividenden	5.519	5.324
19.	= <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 13 bis 18)</b>	<b>-127.908</b>	<b>-120.748</b>
20.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	126.416	93.918
21.	- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten davon außerplanmäßig: 13.557 T€ (Vorjahr: 17.644 T€)	-58.469	-62.392
22.	- gezahlte Zinsen	-12.590	-10.580
23.	- gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-15.750	-15.750
24.	= <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 20 bis 23)</b>	<b>39.607</b>	<b>5.196</b>
25.	zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 12, 19, 24)	3.027	-2.954
26.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.065	15.019
27.	= <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 25 bis 26)</b>	<b>15.092</b>	<b>12.065</b>

Insgesamt hat sich die wirtschaftliche Lage der GEWOBA in 2024 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 Geschäftsfeld Wohnimmobilien

Zum 31. Dezember 2024 bewirtschaftete die GEWOBA insgesamt 43.060 eigene Mietwohnungen und 421 Gewerbeeinheiten. Der Bestand der eigenen Mietwohnungen nahm im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 202 Einheiten zu. Dies ist im Wesentlichen auf die Zugänge aus dem Neubau und dem Ankauf des Objekts „Neuwieder Straße 3“ 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 2024 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 6,64 Euro pro Quadratmeter auf 6,80 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:

	2024	2023
	€	€
<b>Nettokaltmieten</b>		
Bremen	7,09	6,94
Bremerhaven	5,42	5,27
Oldenburg	7,65	7,39
<b>Gesamt</b>	<b>6,80</b>	<b>6,64</b>

Darüber hinaus zeigt sich bei weiteren Kennzahlen im Vergleich zum Vorjahr folgende Entwicklung:

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Anzahl Wohnungen</b>		
Bremen	33.322	33.120
Bremerhaven	8.431	8.431
Oldenburg	1.307	1.307
<b>Gesamt</b>	<b>43.060</b>	<b>42.858</b>

	31.12.2024	31.12.2023
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Fläche je Wohnung</b>		
Bremen	60,21	60,16
Bremerhaven	57,11	57,11
Oldenburg	63,31	63,31
<b>Gesamt</b>	<b>59,70</b>	<b>59,65</b>
 <b>Leerstandsquote</b>	 <b>2024</b>	 <b>2023</b>
Bremen	0,54	0,48
Bremerhaven	0,90	0,78
Oldenburg	0,50	0,48
<b>Gesamt</b>	<b>0,61</b>	<b>0,54</b>
 <b>Mietrückstandsquote</b>	 <b>2024</b>	 <b>2023</b>
	%	%
	1,05	0,96
<b>Fluktuationsquote</b>	<b>7,07</b>	<b>7,37</b>

In 2024 hat die GEWOBA insgesamt 115,9 Millionen Euro (Plan: 101,6 Millionen Euro) in **Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung** investiert. Schwerpunkte bildeten die Badmodernisierung, die energetische Modernisierung sowie die Elektromodernisierung der Gebäude. Insgesamt realisierte die GEWOBA 1.905 Elektromodernisierungen, 838 Badmodernisierungen und 408 Wärmedämmungen.

	2024	2023
	Mio. €	Mio. €
<b>Bestandsinvestitionen in Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung</b>	<b>115,9</b>	<b>114,3</b>

Das Investitionsvolumen für die **Neubautätigkeit** belief sich 2024 auf 76,4 Millionen Euro. Im Wirtschaftsplan 2024 wurde für den Neubau ein Investitionsvolumen in Höhe von 105,9 Millionen Euro berücksichtigt. Die geringeren Investitionen gegenüber dem Plan ergeben sich bei einigen Projekten durch Neuausrichtungen und Anpassungen im Planungsprozess. Hierdurch haben sich Baubeginne verschoben.

Inklusive der aktuell im Bau befindlichen Projekte beläuft sich die Gesamtzahl der seit 2012 erstellten Einheiten auf 2.587, davon 1.906 öffentlich gefördert. Hinzu kommen 98 Gewerbeeinheiten, wovon zehn für Kindertagesstätten vorgesehen sind. Die durch die GEWOBA Wohnen GmbH fertiggestellten 154 Wohneinheiten sowie acht Gewerbeeinheiten sind in den zuvor genannten Werten enthalten.

#### 2.4.2 Geschäftsfeld Eigentumsverwaltung

Die GEWOBA verwaltete zum 31. Dezember 2024 nach dem Wohnungseigentumsge- setz 13.472 Wohnungen, 173 Gewerbeeinheiten sowie 2.399 Garagen und Einstellplätze. Insgesamt betreut die GEWOBA 289 Eigentümergemeinschaften.

## 2.5 Personal

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

	31.12.2024	31.12.2023
Anzahl Beschäftigte nach Köpfen	536	528
Anzahl Beschäftigte, umgerechnet auf Vollzeitarbeitsplätze	497,4	490,1
Anzahl Teilzeitbeschäftigte nach Köpfen	130	128
Schwerbehindertenquote	7,4%	7,7%
Anzahl Auszubildende nach Köpfen	22	19
Ausbildungsquote*	5,6%	5,0%
Anteil weiblicher Beschäftigter nach Köpfen	44,6%	43,8%
Anteil weiblicher Beschäftigter umgerechnet auf Vollzeitarbeitsplätze	41,7%	41,6%

\* bezogen auf die Zahl der Beschäftigten ohne örtliche Verwaltung

## 3 Vergütungsbericht 2024<sup>1</sup>

### 3.1 Vergütung des Vorstands

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

Bei den Vorständen wurden Ziele im Rahmen der Tantiemevereinbarung 2023 für den Zeitraum bis 2024 vereinbart, welche fortgelten. Bestandteile der Vereinbarung über die variable Vergütung sind, neben den Mehrjahreszielen, die Ergebnissicherung, Substanzerhaltung sowie die Unterstützung der bremischen Landesstrategie zum Thema Gendergerechtigkeit und Entgeltgleichheit.

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 2024 beschließt.

<sup>1</sup> Der Vergütungsbericht 2024 stellt eine Sonstige Information dar, die nicht Gegenstand der Prüfung des Lageberichts durch den Abschlussprüfer ist.

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

Bei Abschluss von Vorstandsverträgen hat der Aufsichtsrat bisher lediglich einen Abfindungs-Cap für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne

wichtigen Grund festgelegt. Bei Abschluss neuer Verträge wird angestrebt, den aktuellen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex zu folgen.

## Vergütung des Vorstands 2024 in Euro:

### Anja Passlack, Vorstand, Vorstand seit 01.01.2022

in Euro	Gewährte Zuwendungen				Zufluss	
	2023	2024	2024 (Min*1)	2024 (Max*1)	2023	2024
Festvergütung	201.283,35	201.606,20	201.606,20	201.606,20	201.283,35	201.606,20
Nebenleistungen	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00
<b>Summe</b>	<b>206.083,35</b>	<b>206.406,20</b>	<b>206.406,20</b>	<b>206.406,20</b>	<b>206.083,35</b>	<b>206.406,20</b>
Einjährige variable Vergütung	70.000,00	63.000,00	0,00	63.000,00	70.000,00	63.000,00
Mehrjährige variable Vergütung* <sup>2</sup>	7.000,00	14.000,00	0,00	14.000,00	0,00	0,00
Deferral* <sup>3</sup> Nachhaltigkeitskomponente (2023-2024)	7.000,00	14.000,00	0,00	14.000,00	0,00	0,00
Sonstiges* <sup>4</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe*<sup>5</sup></b>	<b>283.083,35</b>	<b>283.406,20</b>	<b>206.406,20</b>	<b>283.406,20</b>	<b>276.083,35</b>	<b>269.406,20</b>
Versorgungsaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtvergütung*<sup>6</sup></b>	<b>283.083,35</b>	<b>283.406,20</b>	<b>206.406,20</b>	<b>283.406,20</b>	<b>276.083,35</b>	<b>269.406,20</b>

\*<sup>1</sup> Erreichbarer Minimal- bzw. Maximalwert des jeweiligen im Berichtsjahr gewährten Vergütungsbestandteils.

\*<sup>2</sup> Summe der mehrjährigen variablen Vergütungen.

\*<sup>3</sup> Aufgeschobene Anteile aus einjähriger variabler Vergütung.

\*<sup>4</sup> Sonstiges, z. B. Vergütungsrückforderungen.

\*<sup>5</sup> Summe der fixen und variablen Vergütungsbestandteile sowie Sonstiges.

\*<sup>6</sup> Summe der fixen und variablen Vergütungsbestandteile, Sonstiges sowie Versorgungsaufwand.

### Dr. Christian Jaeger, Vorstand, Vorstand seit 01.06.2022

in Euro	Gewährte Zuwendungen				Zufluss	
	2023	2024	2024 (Min*1)	2024 (Max*1)	2023	2024
Festvergütung	201.278,39	201.452,43	201.452,43	201.452,43	201.278,39	201.452,43
Nebenleistungen	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00
<b>Summe</b>	<b>206.078,39</b>	<b>206.252,43</b>	<b>206.252,43</b>	<b>206.252,43</b>	<b>206.078,39</b>	<b>206.252,43</b>
Einjährige variable Vergütung	70.000,00	63.000,00	0,00	63.000,00	40.833,33	63.000,00
Mehrjährige variable Vergütung* <sup>2</sup>	7.000,00	14.000,00	0,00	14.000,00	0,00	0,00
Deferral* <sup>3</sup> Nachhaltigkeitskomponente (2023-2024)	7.000,00	14.000,00	0,00	14.000,00	0,00	0,00
Sonstiges* <sup>4</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe*<sup>5</sup></b>	<b>283.078,39</b>	<b>283.252,43</b>	<b>206.252,43</b>	<b>283.252,43</b>	<b>246.911,72</b>	<b>269.252,43</b>
Versorgungsaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtvergütung*<sup>6</sup></b>	<b>283.078,39</b>	<b>283.252,43</b>	<b>206.252,43</b>	<b>283.252,43</b>	<b>246.911,72</b>	<b>269.252,43</b>

\*<sup>1</sup> Erreichbarer Minimal- bzw. Maximalwert des jeweiligen im Berichtsjahr gewährten Vergütungsbestandteils.

\*<sup>2</sup> Summe der mehrjährigen variablen Vergütungen.

\*<sup>3</sup> Aufgeschobene Anteile aus einjähriger variabler Vergütung.

\*<sup>4</sup> Sonstiges, z. B. Vergütungsrückforderungen.

\*<sup>5</sup> Summe der fixen und variablen Vergütungsbestandteile sowie Sonstiges.

\*<sup>6</sup> 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 2024 folgende Vergütungen erfasst (in Euro netto):

	<b>Jahresfixum und Sitzungsgeld</b>	<b>Ausschuss- vergütung</b>	<b>Gesamt- vergütung</b>
Senatorin Özlem Ünsal (Vorsitzende)	7.250,00	1.800,00	9.050,00
Ulrike Hoßfeld (stellvertretende Vorsitzende bis 29.02.2024)	1.075,00	0,00	1.075,00
Maren Bullermann (stellvertretende Vorsitzende ab 29.02.2024)	5.791,67	0,00	5.791,67
Michaela Bode	4.750,00	0,00	4.750,00
Miriam Böhmer (ab 01.03.2024)	3.883,33	0,00	3.883,33
Jens Eckhoff	4.750,00	0,00	4.750,00
Tobias Junge	4.750,00	1.800,00	6.550,00
Sofia Leonidakis	4.750,00	0,00	4.750,00
Dr. Tim Neseemann	4.750,00	1.800,00	6.550,00
Ralph Saxe	4.750,00	0,00	4.750,00
Senatorin Dr. Claudia Schilling	4.750,00	0,00	4.750,00
Jens Schmidt	4.750,00	0,00	4.750,00
Oliver Spink (ab 17.09.2024)	1.733,33	0,00	1.733,33
Wiebke Stuhrberg (ab 26.06.2024)	2.150,00	0,00	2.150,00
Rolf Sünderbruch (ab 26.06.2024)	2.150,00	0,00	2.150,00
Wolfgang Taden	4.750,00	0,00	4.750,00
Falk Wagner	4.750,00	0,00	4.750,00
Klaus Windheuser	4.750,00	0,00	4.750,00
Nils Wolpmann	4.750,00	0,00	4.750,00
	<b>81.033,33</b>	<b>5.400,00</b>	<b>86.433,33</b>

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

## **4 Chancen- und Risikobericht**

Die GEWOBA arbeitet nach einem nachhaltigen Geschäftsmodell (Corporate Social Responsibility), das darauf ausgerichtet ist, die Immobilien – Gebäude und Grünflächen – unter wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten verantwortungsvoll zu bewirtschaften, weiterzuentwickeln und behutsam zu ergänzen. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die gesellschaftliche Verantwortung mit einer ausgewogenen Umsetzung ökonomischer, ökologischer und sozialer Ziele.

Kerngeschäft ist die wertorientierte Bewirtschaftung und zukunftsgerichtete Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Seit Jahren verfolgt die GEWOBA eine ambitionierte Klimaschutzstrategie: Klimaneutralität bis 2038 lautet das Ziel. In fünf Handlungsfeldern treibt die GEWOBA die Dekarbonisierung aktiv voran: Wohnen, Geschäftsbetrieb, Mobilität, Bauen und Gebäudeumfeld. Als Anbieterin von Wohnraum in zusammenhängenden Quartieren übernimmt sie zudem die Verantwortung für das nachbarschaftliche Miteinander sowie für die soziale Infrastruktur.

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

Auf die veränderten Rahmenbedingungen hat sich die GEWOBA konsequent eingestellt – darunter steigende Zinsen und Baukosten sowie fehlende Förderprogramme und gesetzliche Vorgaben zum Klimaschutz. Mit den definierten Handlungsfeldern und angepassten Teilstrategien wurde die Grundlage geschaffen, um die wirtschaftliche Stabilität weiter zu sichern, lebenswerte Quartiere weiterzuentwickeln und die Klimaziele des Bremischen Klimaschutz- und Energiegesetzes (BremKEG) bis 2038 zu erreichen.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen die GEWOBA immer wieder vor Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Aufbauend auf einer durchgeföhrten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der gegenwärtigen CO<sub>2</sub>-Emissionen wurde die unternehmenseigene Klimaschutzstrategie an die technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie die gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben angepasst. Daraus resultieren jährliche Investitionsprogramme (Klimapfad). Die damit verbundenen Chancen und Risiken gilt es zu steuern.

Auch unter schwierigen Bedingungen bleibt der Fokus auf der Balance zwischen ökonomischen, sozialen und ökologischen Zielen, um den langfristigen Erfolg des Unternehmens zu gewährleisten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der dreistufige Aufbau des integrierten Kontroll- und Überwachungssystems bei der GEWOBA und die dazu eingeführten Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen sollen sicherstellen, dass die relevanten Geschäftsprozesse ordnungsgemäß, wirtschaftlich und im Einklang mit gesetzlichen Bestimmungen und unternehmensinternen Richtlinien durchgeführt werden. Allerdings kann auch ein gut funktionierendes und als wirksam beurteiltes System nicht in jedem Fall gewährleisten, dass die vom Unternehmen verfolgten Ziele erreicht werden, insbesondere nicht, wenn die ergriffenen Kontrollmaßnahmen vorsätzlich umgangen werden. Um dies proaktiv zu verhindern beziehungsweise aufzudecken, hat die GEWOBA auf den verschiedenen Stufen des Systems der internen Kontrollen Überwachungsinstanzen etabliert. Der Internen Revision kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Die interne Überwachung der Einhaltung von Vorschriften und Richtlinien sowie der Durchführung von Kontrollen wird ergänzt durch Informationen, die die GEWOBA von externen Überprüfungen, zum Beispiel im Rahmen von Jahresabschlussprüfungen, Betriebsprüfungen oder Datenschutz-Aufsichtsprüfungen erhält. Diese Erkenntnisse werden bei der Aktualisierung und den notwendigen Anpassungen des Kontroll- und Überwachungssystems 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 2024 lagen dem Vorstand keine Informationen vor, die auf eine mangelnde Angemessenheit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsysteins zum 31. Dezember 2024 schließen lassen könnten.

#### **4.2 Chancenbericht**

Chancen werden als künftige Trends und Ereignisse definiert, die sich positiv über die mittelfristige Wirtschaftsplanung hinaus einstellen können. Auch wenn Chancen aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen eher begrenzt sind, bieten die fortschreitende Digitalisierung mit Automatisierungen und KI-Technologien sowie nachhaltige Bestandsinvestitionen weiter Potenziale zur Weiterentwicklung und Optimierung der nachhaltigen Unternehmensstrategie.

<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.

Digitalisierung wird als Mittel zum Zweck zur Erreichung der Unternehmensziele genutzt. Die GEWOBA setzt daher weiter kontinuierlich Digitalisierungsprojekte rund um Prozessoptimierungen und Prozessautomatisierungen um. Zudem beschäftigt sich das Unternehmen seit 2024 verstärkt mit KI-Technologie und prüft mögliche Use Cases. Digitale Lösungsansätze, wie zum Beispiel die Implementierung eines Serviceportals mit mobiler Anwendung für die Kunden oder der Testlauf einer Quartiers-App, können die Servicequalität erhöhen, Teilprozesse weiter optimieren und automatisieren, die Kundenzufriedenheit verbessern und Kosten reduzieren.

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 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.

Der Ausbau von erneuerbaren Energien und energetischen Sanierungen im Bestand trägt weiter zur Erreichung der Klimaschutzziele bei und steigert die Attraktivität der Immobilien, zum Beispiel durch den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen sowie die Integration von Wärmenetzen. Hierbei ist insbesondere die GEG als 100%-ige Tochtergesellschaft zu nennen, die einen erheblichen Teil der Klimainvestitionen für die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energiequellen und eine effiziente Wärmenutzung operativ umsetzt beziehungsweise noch umsetzen wird.

#### **4.3 Risikobericht**

Risiken werden als Gefahr verstanden, dass Ereignisse (exogene Faktoren) oder Entscheidungen und Handlungen (endogene Faktoren) das Unternehmen daran hindern, die festgelegten Ziele zu erreichen und dadurch die nachhaltige Unternehmensstrategie erfolgreich zu realisieren. Um den Unternehmenserfolg langfristig sicherzustellen, ist ein angemessenes und wirksames Risikomanagementsystem ein zentrales Element in der Unternehmenssteuerung.

Das Risikomanagement 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 einzuleiten zu können. Instrumentell wird dies durch die unternehmensspezifisch entwickelte und jährlich fortgeschriebene Risiko Scorecard sowie durch das Controlling unterstützt. Zudem unterstützt das Portfoliomangement die gezielte Werterhaltung und Wertsteigerung des Immobilienbestands und bildet die Basis für strategische Investitionsentscheidungen. Darüber hinaus verfügt das Unternehmen über ein internes Kontrollsysteem sowie eine Interne Revision.

Das Risikoinventar, das sich am Balanced Scorecard Konzept der GEWOBA orientiert, gliedert sich in vier Kategorien von Risiken auf der Markt- und Wertebene sowie auf der Prozess- und Potenzialebene. Anhand des Inventars werden die aktuellen Einzelrisiken erkannt und umfassend unter anderem im Rahmen eines Risikoworkshops sowie über die unterjährige Risikoberichterstattung analysiert. Die Risikobewertung erfolgt für jedes Einzelrisiko und als Risikoaggregation hinsichtlich des Risikoausmaßes, der Eintrittswahrscheinlichkeit und des Risikoerwartungswertes. Für die Einzelrisiken erfolgt zudem eine Einschätzung zur Risikoentwicklung für weitere zwei Jahre.

Im Nachfolgenden werden für das Unternehmen bedeutende strategische Risikosachverhalte erläutert, deren konkrete Ausprägungen aber gegenwärtig keine wesentlichen beziehungsweise bestandsgefährdenden 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 Markt- und Wertebene**

Markt- und Wertrisiken bestehen weiterhin in möglichen Verschlechterungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

In den letzten Jahren führten die Corona-Pandemie, der Ukraine-Krieg und globale Handelskonflikte zusammen mit der Energiekrise, steigender Inflation, Baukostensteigerungen, Lieferengpässen, Fachkräftemangel und steigenden Zinsen sowie angepassten Förderbedingungen zu veränderten Rahmenbedingungen mit teilweise erheblichen Herausforderungen sowie Unsicherheiten. Eine weitere Eintrübung der damit verbundenen Risiken könnte zu einem höheren Grad von Unsicherheit führen, der die finanzielle Belastung privater Haushalte (verfügbares Haushaltseinkommen) verstärken und die Unternehmensplanung mit deren Kennzahlen negativ beeinflussen könnte. Regulatorische Änderungen, etwa beim Mietspiegel oder der Umlagefähigkeit der Grundsteuer, könnten zudem die Ertragslage belasten.

Diese skizzierten Herausforderungen haben sich nicht negativ auf die Bestandsbewirtschaftung ausgewirkt. Leerstands- und Forderungsausfallrisiken sind gering. Die Bau- und Handwerkerkosten sowie das Zinsniveau und die Förderbedingungen bleiben zentrale Einflussfaktoren für Investitionen. Weitere Kostensteigerungen bei Instandhaltungs- und Neubauprojekten sind möglich, ebenso wie Verzögerungen und Entwicklungen bei den Förderbedingungen. Durch stetige Marktanalysen können potenzielle Entwicklungen frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

Auch die Klimaschutzzvorgaben stellen die GEWOBA immer wieder vor weitere Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität 2038. Die Investitionen werden jährlich an die sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst, wie zum Beispiel die Konkretisierung der Fernwärmeausbaugebiete. Die angekündigten CO<sub>2</sub>-Preiserhöhungen haben derzeit nur begrenzte Auswirkungen und sind in der Unternehmensplanung berücksichtigt. Im Rahmen des CSRD-Umsetzungsprozesses führt die GEWOBA zudem eine Klimarisikoanalyse durch, um potenzielle Klimarisiken und Klimafolgen für das Unternehmen und die Bestände sowie Quartiersräume zu bewerten und daraus entsprechende präventive Maßnahmen abzuleiten.

Finanzierungsrisiken können sich insbesondere aus Zins- und Liquiditätsrisiken, einer Verschlechterung in der Bonität (Rating) und aus veränderten Förderbedingungen ergeben. Ein stabiler Zugang zu Fremdkapital ist essenziell für die Geschäftsentwicklung insbesondere zur Erreichung der strategischen Ziele:

Das Risiko steigender langfristiger Zinsen wird gegenwärtig als realistisch bewertet. Ein Zinsanstieg kann die Finanzierungskosten und den Zinsaufwand dauerhaft erhöhen. Um dem entgegenzuwirken, verfolgt die GEWOBA ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil bei den Zinsausläufen (Prolongationsrisiko) und einen begrenzten Einsatz variabler Zinsen, vor allem bei Bauzwischenfinanzierungen oder zur Erfüllung der Beleihungsstrategien. Im Jahr 2024 gab es keine Überschreitungen des geplanten Zinsergebnisses.

Ein weiteres Risiko besteht in der Refinanzierungsfähigkeit, insbesondere angesichts des hohen Finanzierungsbedarfs für Neubau- und Modernisierungsprojekte. Zur Absicherung unterhält die GEWOBA ausreichende Betriebsmittelkreditlinien, passt diese flexibel an den Finanzierungsbedarf an und achtet auf eine breit aufgestellte Refinanzierungsbasis unter Ausnutzung aller für die GEWOBA vorteilhaften Refinanzierungsinstrumente. Zudem stehen Beleihungsreserven zur Verfügung, um kurzfristig die Liquidität zu gewährleisten. Die gegenwärtig als beachtenswert eingestuften Kreditnebenabreden (Covenants) werden regelmäßig überprüft, da deren Nichteinhaltung mittel- bis langfristige Auswirkungen haben könnte. Die GEWOBA wird seit Jahren von einer unabhängigen Ratingagentur bewertet. Das Investment-Grade-Rating (Long-Term-Rating „A“ mit dem Ausblick „stable“) bestätigt die Stabilität des Geschäftsmodells und erleichtert den Zugang zu verschiedenen Finanzierungsquellen, auch außerhalb des Bankensektors.

Nachhaltigkeitsregulierungen und ESG-Anforderungen (Environmental, Social, Governance) spielen eine zunehmende Rolle in der Finanzwirtschaft. Eine stärkere Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei der Kreditbewertung könnte zukünftig zu höheren Finanzierungskosten führen. Aktuell sind keine negativen Entwicklungen in diesem Bereich zu verzeichnen. Die Berichtspflicht der Finanzwirtschaft über den Anteil des nachhaltigen Kreditportfolios könnte zukünftig in Verbindung mit der Auferlegung von Mindestquoten durch die Finanzaufsicht dazu führen, dass auch ein ESG-Rating und weitere Ambitionen in diesem Bereich konditionelle Vorteile bewirken könnten.

Änderungen in der (staatlichen) Förderpolitik, insbesondere bei KfW-Krediten, beeinflussen die Finanzierungsmöglichkeiten für Neubau- und Modernisierungsprojekte. In den letzten Jahren wurden die Kriterien für die Inanspruchnahme von Fördermitteln verschärft und der Förderumfang teilweise reduziert, wodurch es bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen zu Anpassungen kommt und Risiken entstehen können. Um günstige Kreditkonditionen und Tilgungszuschüsse zu sichern, wurden Förderanträge frühzeitig gestellt, jedoch erfolgt die Auszahlung oft erst in Abhängigkeit vom Baufortschritt. Sollte die (KfW-)Förderung weiter eingeschränkt oder ungünstiger ausgestaltet werden, müssten Neubau- und Modernisierungsprojekte neu kalkuliert oder in einzelnen Fällen sogar ausgesetzt werden. Eine weiter sinkende Förderquote könnte zudem auch die Wirtschaftlichkeit künftiger Projekte beeinträchtigen.

Aufgrund der zuvor dargestellten Risiken auf der Markt- und Wertebene werden diese in der Risikobewertung insgesamt als gering bis mittel eingestuft. Den

Finanzierungsrisiken mit dem Teilrisiko Fördermittelrisiken und der Nichteinhaltung von Kreditnebenabreden (Covenants) werden dabei eine höhere Bedeutung beigemessen (bedeutsame Risikoeinstufung). Den zuvor beschriebenen Risiken wird unter anderem durch Plananpassungen, Rahmenverträge und einem implementierten Liquiditäts-, Beleihungs- und Lieferantenmanagement entgegengewirkt. Darüberhinausgehende beziehungsweise weitergehende Anpassungen, wie zuvor beschrieben, könnten jedoch das künftige Investitionsverhalten beeinflussen und dazu führen, dass Projekte oder angedachte Maßnahmen on-hold gestellt werden.

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

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

Auf der Prozess- und Potenzialebene wurde zum einen das Haftungsrisiko identifiziert, das durch unzureichende Absicherung oder organisatorische Versäumnisse im Unternehmen und seinen Beteiligungsgesellschaften entstehen kann. Um diesem Risiko entgegenzuwirken, wurden entsprechende Prozesse sowie Geschäfts- und Betriebsvereinbarungen implementiert. Trotz dieser Vorkehrungen verbleiben Restrisiken, die das Unternehmen potenziell stärker beeinflussen könnten.

Zum anderen kann sich ein potenzielles wirtschaftliches Risiko aus Reputationsschäden ergeben, die durch anhaltend negative Berichterstattung oder außenwirksames Fehlverhalten, insbesondere in kundennahen Bereichen, entstehen können. Zur Risikominimierung setzt die GEWOBA auf eine aktive Kommunikationsstrategie mit gezielter Platzierung positiver Themen, regelmäßigen Imageanalysen und transparenter Kommunikation zu kritischen Themen und Anfragen.

Ein letztes bedeutendes Risiko auf dieser Ebene besteht in der Sicherstellung einer stabilen IT-Infrastruktur. Systemausfälle, Datenverluste oder Cyberangriffe können die IT-Sicherheit erheblich beeinträchtigen. Aufgrund der zunehmenden Professionalität und Häufigkeit von Cyberangriffen, insbesondere seit dem Ukraine-Krieg, wurde die Risikobewertung in diesem Bereich im letzten Jahr angehoben. Angriffe auf Wohnungsunternehmen sind bereits erfolgt und externe Anforderungen an die IT-Sicherheit steigen kontinuierlich. Im Rahmen der IT-Strategie hat die GEWOBA umfassende Schutzmaßnahmen implementiert und passt diese regelmäßig an. Dazu gehören verstärkte freiwillige Penetrationstests, erweiterte Schutzmechanismen gegen Ransomware sowie eine Cyber-Versicherung.

Insgesamt werden die Risiken auf der Prozess- und Potenzialebene als gering bis mittel eingestuft. Der IT-Sicherheit wird dabei eine höhere Bedeutung beigemessen. Eine kontinuierliche Überwachung und Steuerung dieser Risiken ist nach wie vor relevant, um die Stabilität und Zukunftsfähigkeit des Unternehmens zu sichern.

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

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

Insgesamt betrachtet können sich die Chancen positiv auf die Ertragslage und den Cashflow auswirken, die Wettbewerbsfähigkeit stärken und dazu führen, dass die mittelfristige Unternehmensplanung entsprechend übertroffen wird. Die identifizierten Chancen werden einzeln und in ihrer Gesamtheit hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung als gering eingestuft. Die vorstehend beschriebenen Risiken weisen in Anbetracht ihres möglichen Risikoausmaßes, ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihres Risikoerwartungswertes weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit einen bestandsgefährdenden Charakter auf und werden als mittel bis gering eingestuft.

Insgesamt ist die GEWOBA bestrebt, die Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis bei der Umsetzung der strategischen Unternehmensziele zu berücksichtigen, so dass weiterhin von einer stabilen Entwicklung ausgegangen wird.

## **5 Prognosebericht**

Die GEWOBA verfolgt weiterhin mit Hochdruck ihren in 2023 aufgestellten Klimapfad. Die Erreichung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2038 wird unter Berücksichtigung des bisherigen Gesamtinvestitionsaufwandes weiterhin angestrebt. Die darin enthaltenen Investitionen der einzelnen Kalenderjahre haben sich insbesondere aufgrund neuer Fernwärmearausbaugebiete in Bremen und der damit verbundenen Umplanung auf zusätzliche Fernwärmearausbauschlüsse in den Beständen verändert.

Die GEWOBA plant für 2025 Mietsteigerungen unter Berücksichtigung des jeweiligen Mietspiegels. Im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum wird es einen weiter anhaltenden Nachfragedruck auf den Mietwohnungsmarkt geben. Bezuglich 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 2025 ein Jahresergebnis von 29,0 Millionen Euro und ein EBITDA in Höhe von 119,6 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. In 2025 befinden sich 935 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bau bzw. in der Planung. Auch zukünftig sind Wohnraumförderprogramme weiterhin erforderlich, um eine Fortführung des geförderten Wohnraums in Bremen unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit sicherzustellen.

Die GEWOBA hat Ansätze geprüft die Baukosten zu senken und damit auch die anteilige Förderung zu verringern. Im Ergebnis sind Kosteneinsparungen vor allem durch die Vereinfachung von Baukörpern, dem Weglassen von Komponenten und den Verzicht auf einzelne Standards zu erreichen. Gleichwohl würden selbst die erzielbaren Einsparungen eine im Bremer Wohnungsmarkt nicht umsetzbare frei finanzierte Miete erfordern. Diese wären außerdem nicht mit dem Satzungszweck der GEWOBA vereinbar, nämlich Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten. Damit bleibt als wesentliches Ziel die Reduzierung der Baukosten, um das Fördervolumen je Gebäude leistbar zu halten. Investitionen in den Wohnungsbestand bleiben ebenfalls von wesentlicher Bedeutung. Zur Sicherung der Vermietbarkeit ist für 2025 ein Investitionsvolumen von rund 108 Millionen Euro geplant. Den Schwerpunkt bilden weiterhin die Badmodernisierung, die energetische Modernisierung und die Anpassungen der Elektroanlagen inklusive der Zähleranlagen.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind mit 6,95 Euro pro Quadratmeter geplant.

Für 2025 wird mit einer Leerstandsquote von 0,77 Prozent gerechnet.

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 zinsvergünstigte Mittel aus verschiedenen Förderprogrammen der KfW und des Landes Bremen nutzen.

Die Beteiligungen tragen mit einem Ergebnis von 3,0 Millionen Euro zum geplanten Jahresüberschuss 2025 bei.

Im Rahmen der Investitionen in energetische Modernisierungen (Energieträgerwechsel und Wärmedämmung) und Investitionen durch die Tochtergesellschaft GEG im Bereich der Energiewechselträger und der Installation von PV-Anlagen ergeben sich CO<sub>2</sub>-Einsparungen von rund 1.200 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 18-köpfigen Aufsichtsrats liegt derzeit bei 38,9 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 2029 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 2024 betrug der Frauenanteil auf der ersten Führungsebene unter dem Vorstand 37,5 Prozent und auf der zweiten Führungsebene 26,3 Prozent.

## 7 Schlusserklärung gemäß § 312 Aktiengesetz

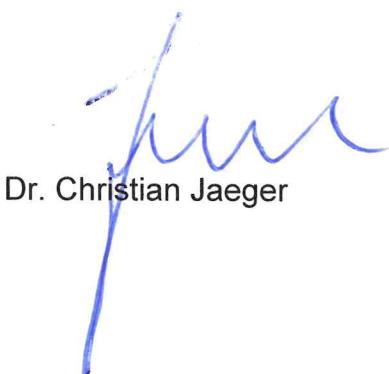
Die GEWOBA hat für das Geschäftsjahr 2024 einen Bericht über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Hierin hat die GEWOBA erklärt, dass sie bei allen Rechtsgeschäften nach den Umständen, die zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, eine angemessene Gegenleistung vereinbart und erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen haben nicht vorgelegen.

Bremen, 31. März 2025

Der Vorstand



Anja Passlack



Dr. Christian Jaeger

05

## Jahresabschluss

## Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite	31.12.2024	31.12.2023
	€	TE
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Software	22.629,00	14
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.412.671.855,70	1.389.972
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	72.307.630,47	44.636
3. Grundstücke ohne Bauten	5.214.683,40	5.184
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	95.333,40	95
5. technische Anlagen und Maschinen	513.245,00	451
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.147.031,00	1.123
7. Anlagen im Bau	104.734.579,36	87.116
8. Bauvorbereitungskosten	1.797.001,78	3.180
9. geleistete Anzahlungen	14.215.539,00	13.227
	<b>1.612.696.899,11</b>	<b>1.544.984</b>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	13.504.390,16	13.504
2. Beteiligungen	1.011.167,03	1.018
3. andere Finanzanlagen	2.490.610,75	2.491
	<b>17.006.167,94</b>	<b>17.013</b>
Anlagevermögen insgesamt	<b>1.629.725.696,05</b>	<b>1.562.011</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten		
a) noch nicht erschlossen oder erschlossen erworben	2.149.733,63	2.149
b) im Zustand der Erschließung	1.026,77	1
2. unfertige Leistungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten	145.819.894,22	137.317
	<b>147.970.654,62</b>	<b>139.467</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.136.694,02	1.055
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	41.219,88	26
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	21
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	214.799,77	242
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	33.866,72	31
6. sonstige Vermögensgegenstände	2.268.601,76	1.641
	<b>3.695.182,15</b>	<b>3.016</b>
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.092.487,42	12.065
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.724.210,68</b>	<b>1.002</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.798.208.230,92</b>	<b>1.717.561</b>
<b>Bilanzvermerk</b>		
Treuhandvermögen	<b>22.355.455,62</b>	<b>21.521</b>

<u>Passivseite</u>	31.12.2024	31.12.2023
	€	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	421.940.307,70 430.637.133,34	406.512 415.209
IV. Bilanzgewinn	15.750.000,00	15.750
Eigenkapital insgesamt	<b>533.940.307,70</b>	<b>518.512</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	30.608.435,00	32.519
2. Steuerrückstellungen	615.252,91	6.336
3. sonstige Rückstellungen	54.574.321,23 85.798.009,14	52.472 91.327
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	100.000.000,00	100.000
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	892.580.070,00	827.317
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.539.885,28	3.307
4. erhaltene Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten	160.817.950,06	161.055
5. erhaltene Anzahlungen sonstiger Art	338.064,70	174
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.529.782,42	6.699
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	170.180,34	157
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.779.530,14	5.921
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.658.910,37	326
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	75
9. sonstige Verbindlichkeiten	1.220.271,51 davon aus Steuern: 811.861,93 € (Vorjahr: 383 T€)	790 1.176.634.644,82
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.835.269,26</b>	<b>1.901</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.798.208.230,92</b>	<b>1.717.561</b>
<b>Bilanzvermerk</b>		
Treuhandverpflichtungen	<b>22.355.455,62</b>	<b>21.521</b>

# G E W O B A

**Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen**

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

2024

2023

	€	T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	315.684.274,20	299.077
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.659,00	0
c) aus Betreuungstätigkeit	5.943.325,36	5.518
d) aus Verkauf von Gebäuden aus dem Anlagevermögen	1.950,72	0
e) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.947.935,03	3.918
	<u>325.585.144,31</u>	<u>308.513</u>
<b>2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>	8.503.260,34	7.198
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>	1.667.834,00	1.545
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>	9.084.178,70	7.807
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	168.248.044,35	152.057
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.363,26	28
c) Aufwendungen für Verkauf von Gebäuden aus dem Anlagevermögen	4.642,88	0
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.570.597,84	2.180
	<u>169.833.648,33</u>	<u>154.265</u>
<b>6. Rohergebnis</b>	<b>175.006.769,02</b>	<b>170.798</b>
<b>7. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	34.832.977,50	32.568
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 984.687,44 € (Vorjahr: 2.170 T€)	<u>7.379.235,58</u>	<u>8.365</u>
	<u>42.212.213,08</u>	<u>40.933</u>
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	62.468.869,63	61.627
<b>9. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	19.377.909,46	20.328
<b>10. Erträge aus Beteiligungen</b>	5.065.477,87	4.845
davon Erträge aus verbundenen Unternehmen: 400.000,00 € (Vorjahr: 400 T€)		
<b>11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>	174.005,47	199
<b>12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen</b>	280.024,35	280
<b>13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	192.090,98	176
<b>14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	12.472.237,85	11.407
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 333.138,00 € (Vorjahr: 432 T€)		
<b>15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	12.920.238,16	14.346
<b>16. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>31.266.899,51</b>	<b>27.657</b>
<b>17. sonstige Steuern</b>	88.704,69	97
<b>18. Jahresüberschuss</b>	<b>31.178.194,82</b>	<b>27.560</b>
<b>19. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen</b>	15.428.194,82	11.810
<b>20. Bilanzgewinn</b>	<b>15.750.000,00</b>	<b>15.750</b>

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

## **ANHANG 2024**

### **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 2024 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) unter Berücksichtigung der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der Fassung vom 14. Juni 2023 – mit einzelnen der Klarheit und Übersichtlichkeit dienenden Erweiterungen – aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird unverändert das Gesamtkostenverfahren angewandt. Der Abschluss wurde unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr 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 grundsätzlich einheitlich mit vier Prozent pro Jahr abgeschrieben. Ein im Jahr 2024 fertiggestelltes, mit Gewerbe- und Wohneinheiten gemischt genutztes, Bauvorhaben wird, aufgrund längerer Nutzungsdauer, mit 2 % pro Jahr abgeschrieben.

Die GEWOBA hat im Jahr 2024 außerplanmäßige Abschreibungen für Wohngebäude in Höhe von 3,2 Millionen Euro (Vorjahr: 5,3 Millionen Euro) auf Anlagen im Bau vorgenommen.

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 1,5 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 Wertminde rungen 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 aufgrund gestiegener Wärme- und Energiepreise im Vorjahr gebildete Risikovorsorge auf unfertige Leistungen in Höhe von 1.554 Tausend Euro konnte im Jahr 2024 vollständig aufgelöst werden.

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 Zu- schüsse seit 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“ der Heubeck-Richttafeln GmbH unter Anwendung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten zehn Geschäftsjahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,90 Prozent gebildet. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Absatz 6 HGB beträgt/. 0,2 Millionen Euro (Vorjahr: 0,3 Millionen Euro). In Höhe eines positiven Unterschiedsbetrags besteht eine Ausschüttungssperre sofern nicht entsprechende Rücklagen vorhanden sind. Die Bewertung erfolgte nach den anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens (Projected-Unit-Credit-Methode). Als erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden wie im Vorjahr drei Prozent und als Rententrend 2,5 Prozent zugrunde gelegt. Es wurde eine Beitragsbemessungsgrenze in Höhe von 8.050 Euro (Vorjahr: 7.550 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 1,96 Prozent bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Die Fluktuation wurde mit einem Prozent und die Beitragsbemessungsgrenze mit drei Prozent angesetzt. Die übrigen zugrunde gelegten versicherungsmathematischen Annahmen entsprechen den bei den Rückstellungen für Pensionen gewählten Annahmen.

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

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

## **Angaben zur Bilanz**

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

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

Gegen das verbundene Unternehmen GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen bestehen Forderungen in Höhe von 207 Tausend Euro (Vorjahr: 232 Tausend Euro) aus dem Gewinn- und Verlustübernahmevertrag sowie 8 Tausend Euro (Vorjahr: 10 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 34 Tausend Euro (Vorjahr: 31 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.

**Entwicklung des Anlagevermögens**

	Bruttowerte Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten am 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + (-)	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten am 31.12.2024	Kumulierte Abschrei- bungen am 01.01.2024	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Auf Abgänge/ Umbuchungen entfallende Abschreibungen	A U	Kumulierte Abschrei- bungen am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
<b>entgeltlich erworbene Software</b>	<b>6.844.752,02</b>	30.645,07	181.357,78	0,00	6.694.039,31	6.830.701,02	22.067,07	181.357,78	A	6.671.410,31	<b>22.629,00</b>	14.051,00
	<b>6.844.752,02</b>	<u>30.645,07</u>	<u>181.357,78</u>	<u>0,00</u>	<u>6.694.039,31</u>	<u>6.830.701,02</u>	<u>22.067,07</u>	<u>181.357,78</u>		<u>6.671.410,31</u>	<b>22.629,00</b>	<u>14.051,00</u>
<b>Sachanlagen</b>												
<b>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</b>	<b>2.523.839.444,53</b>	66.913.964,84	8.343.531,76	20.989.698,11	2.603.399.575,72	1.133.867.714,10	56.600.024,65	25.018,73	A	-285.000,00	<b>1.412.671.855,70</b>	1.389.971.730,43
<b>Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</b>	<b>107.622.585,60</b>	186.223,61	256.090,65	29.924.975,50	137.477.694,06	62.986.833,62	2.183.229,97	0,00		65.170.063,59	<b>72.307.630,47</b>	44.635.751,98
<b>Grundstücke ohne Bauten</b>	<b>5.183.653,11</b>	31.030,29	0,00	0,00	5.214.683,40	0,00	0,00	0,00		0,00	<b>5.214.683,40</b>	5.183.653,11
<b>Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter</b>	<b>95.333,40</b>	0,00	0,00	0,00	95.333,40	0,00	0,00	0,00		0,00	<b>95.333,40</b>	95.333,40
<b>Einbauten in fremde Grundstücke</b>	<b>170.000,00</b>	0,00	0,00	0,00	170.000,00	170.000,00	0,00	0,00		170.000,00	<b>0,00</b>	0,00
<b>technische Anlagen und Maschinen</b>	<b>1.496.169,00</b>	141.107,03	92.581,62	0,00	1.544.694,41	1.045.047,00	78.984,03	92.581,62	A	1.031.449,41	<b>513.245,00</b>	451.122,00
<b>andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>2.562.262,59</b>	436.626,91	219.200,55	0,00	2.779.688,95	1.439.232,59	382.563,91	189.138,55	A	1.632.657,95	<b>1.147.031,00</b>	1.123.030,00
<b>Anlagen im Bau</b>	<b>97.734.968,69</b>	67.615.916,47	1.028.500,00	-46.051.805,80	118.270.579,36	10.619.000,00	3.202.000,00	285.000,00	U	13.536.000,00	<b>104.734.579,36</b>	87.115.968,69
<b>Bauvorbereitungskosten</b>	<b>3.180.345,76</b>	529.523,83	0,00	-1.912.867,81	1.797.001,78	0,00	0,00	0,00		0,00	<b>1.797.001,78</b>	3.180.345,76
<b>geleistete Anzahlungen</b>	<b>13.226.761,04</b>	3.938.777,96	0,00	-2.950.000,00	14.215.539,00	0,00	0,00	0,00		0,00	<b>14.215.539,00</b>	13.226.761,04
	<b>2.755.111.523,72</b>	<u>139.793.170,94</u>	<u>9.939.904,58</u>	<u>0,00</u>	<u>2.884.964.790,08</u>	<u>1.210.127.827,31</u>	<u>62.446.802,56</u>	<u>306.738,90</u>		<u>1.272.267.890,97</u>	<b>1.612.696.899,11</b>	<u>1.544.983.696,41</u>
<b>Finanzanlagen</b>												
<b>Anteile an verbundenen Unternehmen</b>	<b>13.504.390,16</b>	0,00	0,00	0,00	13.504.390,16	0,00	0,00	0,00		0,00	<b>13.504.390,16</b>	13.504.390,16
<b>Beteiligungen</b>	<b>1.018.591,51</b>	0,00	7.424,48	0,00	1.011.167,03	0,00	0,00	0,00		0,00	<b>1.011.167,03</b>	1.018.591,51
<b>andere Finanzanlagen</b>	<b>2.490.610,75</b>	0,00	0,00	0,00	2.490.610,75	0,00	0,00	0,00		0,00	<b>2.490.610,75</b>	2.490.610,75
	<b>17.013.592,42</b>	<u>0,00</u>	<u>7.424,48</u>	<u>0,00</u>	<u>17.006.167,94</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>	<b>17.006.167,94</b>	<u>17.013.592,42</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>2.778.969.868,16</b>	<u>139.823.816,01</u>	<u>10.128.686,84</u>	<u>0,00</u>	<u>2.908.664.997,33</u>	<u>1.216.958.528,33</u>	<u>62.468.869,63</u>	<u>488.096,68</u>		<u>1.278.939.301,28</u>	<b>1.629.725.696,05</b>	<u>1.562.011.339,83</u>

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

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

Es wurden 15,4 Millionen Euro aus dem Jahresüberschuss 2024 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Gemäß den Empfehlungen des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft wurden im Jahresabschluss 2024 sonstige Rückstellungen aus Bauverträgen in Höhe von 24,7 Millionen Euro (Vorjahr: 28,2 Millionen Euro) ergebnisneutral gebildet. Der gegenläufige Abschlussposten dieser Bauleistungen auf der Aktivseite sind Anlagen im Bau.

Weitere „sonstige Rückstellungen“ beinhalten im Wesentlichen:

Rückstellungen für	T€
- unterlassene Instandhaltung/ausstehende Instandhaltungsrechnungen	12.518
- Unterhaltungskosten für Nahwärmennetze	3.684
- Personal	3.510

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

Gegenüber der GEWOBA Energie GmbH, Bremen bestehen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 1.659 Tausend Euro (Vorjahr: 326 Tausend Euro) aus der laufenden Verrechnung.

Im Vorjahr bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, aus der laufenden Verrechnung gegenüber der inzwischen liquidierten PBG Projektgesellschaft Borgfeld GmbH & Co. KG i. L., Bremen, in Höhe von 74 Tausend Euro.

In dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten ist per 31.12.2024 eine Förderung aus einem Mietpreis- und Belegungsbindungsvertrag in Höhe von 1.377 Tausend Euro enthalten, welche bis 31.12.2041 ratierlich vereinnahmt wird.

**VERBINDLICHKEITENSPIEGEL**

Verbindlichkeiten	insgesamt per 31.12.2024	(Vorjahr)	Restlaufzeit						davon	gesichert	(Vorjahr)
			unter 1 Jahr	unter 1 Jahr (Vorjahr)	über 1 Jahr	über 1 Jahr (Vorjahr)	über 5 Jahre	über 5 Jahre (Vorjahr)			
			€	€	€	€	€	€			
Anleihen	100.000.000,00	(100.000.000,00)	-	-	100.000.000,00	(100.000.000,00)	100.000.000,00	(100.000.000,00)	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	892.580.070,00	(827.317.355,26)	43.625.210,85	(48.336.679,00)	848.954.859,15	(778.980.676,26)	680.041.674,20	(618.773.115,51)	892.580.070,00	(827.317.355,26)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.539.885,28	(3.307.099,28)	398.282,92	(409.309,68)	5.141.602,36	(2.897.789,60)	3.912.648,56	(1.632.218,13)	5.539.885,28	(3.307.099,28)	Grundpfandrecht
erhaltene Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten	160.817.950,06	(161.054.666,21)	160.817.950,06	(161.054.666,21)	-	-	-	-	-	-	-
erhaltene Anzahlungen sonstiger Art	338.064,70	(173.709,70)	338.064,70	(173.709,70)	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.529.782,42	(6.699.373,55)	8.529.782,42	(6.699.373,55)	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	170.180,34	(157.168,93)	170.180,34	(157.168,93)	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.779.530,14	(5.920.822,73)	4.162.357,13	(4.845.838,57)	1.617.173,01	(1.074.984,16)	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.658.910,37	(326.372,12)	1.658.910,37	(326.372,12)	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	(74.489,39)	0,00	(74.489,39)	-	-	-	-	-	-	-
sonstige Verbindlichkeiten	1.220.271,51	(789.824,03)	1.034.271,51	(603.824,03)	186.000,00	(186.000,00)	-	-	-	-	-
insgesamt	1.176.634.644,82	(1.105.820.881,20)	220.735.010,30	(222.681.431,18)	955.899.634,52	(883.139.450,02)	783.954.322,76	(720.405.333,64)	898.119.955,28	(830.624.454,54)	

## **Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

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

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

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

Aus dem mit der GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen geschlossenen Gewinn- und Verlustübernahmevertrag wurden im Jahr 2024 Erträge aus Gewinnabführungsverträgen in Höhe von 174 Tausend Euro (Vorjahr: 199 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 2024.

## **Sonstige Angaben**

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

Die auf Treuhandbankkonten angelegten Sicherheitsleistungen der Mieter (22,4 Millionen Euro) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten. In gleicher Höhe bestehen Treuhandverpflichtungen.

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	beanspruchter Bürgschaftsrahmen zum 31. Dezember 2024 (Vorjahr) T€	Bürgschaftsrahmen zum 31. Dezember 2024 (Vorjahr) T€
Bürgschaften zur Absicherung der Forderungen von fünf (im Vorjahr: fünf) Kreditinstituten gegen die GEWOBA Energie GmbH	36.449 (36.449)	18.337 (20.406)
Bürgschaft zur Absicherung eines für die PGS Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH & Co. KG eingeräumten Avalkreditrahmens	400 (400)	100 (100)

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus:	T€
Noch nicht abgewickelten Auftragsvergaben	76.334 (Vorjahr: 101.312)
Aktivierungsfähige Aufwendungen bis 2029 für Elektromodernisierung/Zählerzentralisierung	79.300 (Vorjahr: 77.500)
Aufwandsinvestitionen für Schadstoffbeseitigung im Wohnungsbestand (Asbest)	32.703 (Vorjahr: 36.787)
Langfristigen Mietverträgen	1.034 (Vorjahr: 1.115)

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

<b>Gesellschaft</b>	<b>Anteil am Kapital</b>	<b>Vorläufiger Jahresab- schluss für</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>Jahres- ergebnis</b>
	%		T€	T€
Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Bremen	100,0	2024	43	./. 6
GEWOBA Energie GmbH, Bremen	100,0	2024	14.683	465
GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen	90,9	2024	13.700	207
PGS Projektgesellschaft Stadtwerder Beteiligungs GmbH, Bremen	25,0	2023*	91	0
PGS Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH & Co. KG, Bremen	25,0	2023*	232	./. 56
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	22,6	2023*	2.756	18.000
ImmoMediaNet GmbH & Co. KG, Schenefeld	—**	2023*	34.890	18.080

\* Testierter Jahresabschluss.

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2024 im Durchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer wurde wie folgt ermittelt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Geringfügig Beschäftigte	Gesamt
Angestellte	260	128	0	388
Gewerbliche Arbeitnehmer und Hauswarte	124	0	2	126
Gesamt	<u>384</u>	<u>128</u>	<u>2</u>	<u>514</u>
	====	====	=	====

Außerdem wurden im Durchschnitt 19 Auszubildende beschäftigt.

Gegenüber unserem Abschlussprüfer KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde im Jahr 2024 ein Honorar in Höhe von 79 Tausend Euro (netto) für Abschlussprüfungsleistungen, in Höhe von 9 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 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 31,18 Millionen Euro ab. Gemäß § 17 Absatz 3 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 15,43 Millionen Euro in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den zum 31. Dezember 2024 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

Stellvertretende Vorsitzende

Ab 29.02.2024

Maren Bullermann, Lilienthal

Technische Angestellte

Arbeitnehmervertreterin

Stellvertretende Vorsitzende

Ulrike Hoßfeld, Delmenhorst

Kaufmännische Angestellte

Arbeitnehmervertreterin

Bis 29.02.2024

Michaela Bode, Bremen

Kaufmännische Angestellte

Arbeitnehmervertreterin

Miriam Böhmer, Bremen

Kaufmännische Angestellte

Arbeitnehmervertreterin

Ab 01.03.2024

Jens Eckhoff, Bremen

Geschäftsführer

Mitglied der Bremischen Bürgerschaft

Tobias Junge, Achim

Kaufmännischer Angestellter

Arbeitnehmervertreter

Sofia Leonidakis, Bremen

Politologin (FH)

Mitglied der Bremischen Bürgerschaft

Dr. Tim Nesemann, Bremen

Vorsitzender des Vorstands

Die Sparkasse Bremen AG

Ralph Saxe, Bremen

Sozialpädagoge

Mitglied der Bremischen Bürgerschaft

**Senatorin Dr. Claudia Schilling, Bremerhaven**  
Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration

**Jens Schmidt, Bremen**  
Referatsleiter in der Senatskanzlei

**Oliver Spink, Stuhr**  
Kaufmännischer Angestellter  
Arbeitnehmervertreter  
Ab 17.09.2024

**Wiebke Stuhrberg, Bremerhaven**  
Staatsrätin  
Der Senator für Finanzen  
Ab 26.06.2024

**Rolf Sünderbruch, Geestland**  
Vorsitzender des Vorstands  
Weser-Elbe Sparkasse  
Ab 26.06.2024

**Wolfgang Taden, Bremen**  
Direktor  
Leiter Gesamtbanksteuerung  
Die Sparkasse Bremen AG

**Falk Wagner, Bremen**  
Finanzverwaltungsangestellter  
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft

**Klaus Windheuser, Bremen**  
Mitglied des Vorstands  
Die Sparkasse Bremen AG

**Nils Wolpmann, Bremen**  
Gewerkschaftssekretär ver.di  
Arbeitnehmervertreter

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder beliefen sich auf 86 Tausend Euro.

## **Vorstand**

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

**Anja Passlack, Bremen**  
Betriebswirtschaft, Personalmanagement/Interne Dienste, Immobiliendienstleistungen

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

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands beliefen sich auf 539 Tausend Euro.

An ein ehemaliges Mitglied des Vorstands wurden 62 Tausend Euro gezahlt. Die Pensionsrückstellungen für ein ehemaliges Mitglied des Vorstands beliefen sich zum 31. Dezember 2024 auf 618 Tausend Euro.

Bremen, 31. März 2025

Der Vorstand



Anja Passlack



Dr. Christian Jaeger

06

## Bestätigungsvermerk

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 beigelegte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigelegte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. 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 Prüfnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

#### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die 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.

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 zu treffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen

und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmens-tätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche

Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Bremen, den 29. April 2025

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Olaf Buske  
29.04.2025  
Buske  
Wirtschaftsprüfer

  
Peter Drechsler  
29.04.2025  
Drechsler  
Wirtschaftsprüfer

