



# Inhalt

|   |    |
|---|----|
| <b>Brief an die Aktionäre</b>             | 2  |
| <b>Bericht des Aufsichtsrats</b>          | 7  |
| <b>Corporate Governance Bericht</b>       | 9  |
| <b>Lagebericht</b>                        | 17 |
| Geschäftsmodell                           | 17 |
| Geschäftsverlauf der GEWOBA               | 23 |
| Vergütungsbericht                         | 33 |
| Chancen- und Risikobericht                | 37 |
| Prognosebericht                           | 43 |
| Schlussfolgerung gemäß § 312 Aktiengesetz | 45 |
| <b>Jahresabschluss</b>                    | 46 |
| Bilanz                                    | 46 |
| Gewinn- und Verlustrechnung               | 48 |
| Anhang                                    | 49 |
| <b>Bestätigungsvermerk</b>                | 62 |



# *BRIEF AN DIE AKTIONÄRE*

## Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre,

die GEWOBA blickt auf ein herausforderndes Geschäftsjahr 2022 zurück. Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine hat spürbare Folgen hinterlassen. Hohe Energiepreise, steigende Bau- und Materialkosten sowie Fremdkapitalzinsen belasten die GEWOBA, ihre Tochtergesellschaften und nicht zuletzt auch ihre Mieter. Dennoch zieht das Unternehmen eine positive Bilanz. Die GEWOBA erwirtschaftete einen Jahresüberschuss in Höhe von 25,5 Millionen Euro (Vorjahr: 30,6 Millionen Euro). Das geplante Ergebnis von 27,3 Millionen wurde insbesondere aufgrund der Sonderabschreibung für das Neubauprojekt „Q45“ (5,3 Millionen Euro) unterschritten. Ursächlich für die Sonderabschreibung ist das volatile Marktgeschehen und die damit verbundenen Bau- und Zinssteigerungen.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die Lage auf den Immobilienmärkten bilden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Unternehmens. Die deutsche Wirtschaft konnte sich im Frühjahr 2022 nach Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen zunächst erholen. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den daraufhin extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung allerdings gebremst. Liefer- und Materialengpässe, stark steigende Preise für Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel, Baustoffe und Energieträger sowie der Fachkräftemangel charakterisieren die Rahmenbedingungen der deutschen Wirtschaft im Jahr 2022. Die deutsche Wirtschaft konnte sich im Jahr 2022 dennoch insgesamt gut behaupten. Allerdings verlief die konjunkturelle Entwicklung in einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Während Wirtschaftsbereiche wie Verkehr und Gastgewerbe nach Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen kräftig zulegen konnten, brach die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe aufgrund der neuen Rahmenbedingungen deutlich ein. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte, ähnlich wie im Vorjahr, um ein Prozent moderat zulegen.

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

Zur nachhaltigen Pflege und zukunftsorientierten Entwicklung ihres Bestands investiert die GEWOBA auf hohem Niveau in die Instandhaltung und Instandsetzung. Dabei liegt der Schwerpunkt weiterhin auf der Erneuerung der Bäder, der energetischen Gebäudemodernisierung und der Anpassungen der Elektroanlagen inklusive der Zähleranlagen. Der hydraulische Abgleich ist zurzeit ein weiterer Schwerpunkt.

Mit 20 verkauften Wohneinheiten und einem Ergebnis von 0,7 Millionen Euro trägt die Privatisierung von Wohnungen zum Jahresüberschuss 2022 bei. Zum 1. Januar 2023 befanden sich noch 11 für die Privatisierung vorgesehene Wohnungen im Portfolio.

Die GEWOBA engagiert sich seit Jahrzehnten im Klimaschutz und hat sich den Klimaschutzziele des Landes Bremen verpflichtet. Die GEWOBA hat entsprechend den Vorschlägen der Enquete-Kommission ein Positionspapier zur Klimaneutralität im Wohnungsbestand 2035 erarbeitet, in dem die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen aufgezeigt werden, die die Umsetzung eines klimaneutralen Wohnungsbestands beeinflussen. Klimaneutralität wird dabei nicht ausschließlich durch Maßnahmen im Wohnungsbestand der GEWOBA selbst erreicht, sondern setzt eine dekarbonisierte Wärme- und Stromversorgung voraus. Da die Wärmeversorgung zu etwa zwei Drittel über Wärmenetze Dritter erfolgt, besteht hier eine Abhängigkeit. Die Dekarbonisierung der Energieversorgung kann von der GEWOBA durch Maßnahmen in ihrem Wohnungsbestand substantiell unterstützt werden. Im Fokus steht daher zukünftig die bauliche Anpassung der Gebäude an die Anforderungen einer Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien. Bisher stand bei der energetischen Modernisierung die Energieeinsparung im Vordergrund.

Die GEWOBA hat für einen klimaneutralen Wohnungsbestand bis 2035 verschiedene Handlungsfelder, Zielsetzungen und Maßnahmen identifiziert.

- Anpassung der Wärmeversorgungsart

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

- Umstellung auf erneuerbare Energie

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

der Freien Hansestadt Bremen beschlossenen „Wasserstoffstrategie Land Bremen“.

- Koordination mit baulicher Anpassung der Gebäude (Niedertemperaturfähigkeit)

Um die Gebäude auf das in der Regel niedrigere Temperaturniveau einer erneuerbaren Wärmeversorgung anzupassen, sind unter Umständen bauliche Optimierungen der Dämmqualität sowie der Heizungs- und Warmwassersysteme erforderlich und damit eine enge Abstimmung zwischen der GEWOBA und den Wärmeversorgern notwendig. Folglich steht die GEWOBA im Dialog mit den Wärmeversorgern. Für die von der GEWOBA Energie GmbH versorgten Gebäude wurden Standardprozesse zur Koordination zwischen der GEWOBA und der GEWOBA Energie GmbH eingeführt und werden fortlaufend weiterentwickelt. Neubauten werden an vorhandene Fernwärme oder Nahwärmenetze angeschlossen, falls verfügbar, oder gebäudebezogen mit Wärmepumpen ausgestattet.

- Erneuerbare Stromerzeugung mit Photovoltaik

Alle Dächer von Gebäuden der GEWOBA, die neu errichtet oder grundlegend erneuert werden, sollen bestmöglich mit Photovoltaik belegt werden. Beim Neubau wird dies in der Regel bereits vollumfänglich umgesetzt, sofern keine technischen Einschränkungen bestehen. Um das Ausbaupotenzial auf den Bestandsdächern heben zu können, wird es in Verbindung mit Maßnahmen zur energetischen Modernisierung und Dachsanierung überprüft und, soweit technisch möglich, umgesetzt. Darüber hinaus wird auch im Zuge der Erneuerung der Wärmeversorgung in den von der GEWOBA Energie GmbH versorgten Gebäuden das PV-Ausbaupotenzial geprüft und, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll, umgesetzt.

- Nachhaltige Mobilität

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

- Effiziente Flächennutzung

Im Rahmen der Innenentwicklung der Quartiere hat die GEWOBA frühzeitig Potentialflächen im Bestand gesucht, um ergänzenden Wohnraum in bereits gut erschlossenen und mit vorhandener Infrastruktur besiedelten Bereichen zu schaffen. Bei der Vermietung stellt ein Abgleich von Wohnungsgröße zu Haushaltsgröße sicher, dass es weder zu einer Unter- noch Überbelegung von Wohnraum kommt. Bei Neubauten tragen flexible Grundrisse und „Clusterwohnungen“ mit gemeinschaftlich nutzbaren Flächen sowie neue Wohnformen zu einer effizienten Flächennutzung bei.

- Graue Energie und Holzbau

Nicht nur der Betrieb von Gebäuden verursacht Emissionen, sondern auch die Baustoffe haben Umweltauswirkungen und verbrauchen Ressourcen. Deshalb wird grundsätzlich bei allen Projekten der GEWOBA im Vergabeprozess hinterfragt, welche Materialien durch nachhaltigere Alternativen ersetzt werden können. Neben entsprechenden Gesprächen mit Lieferanten und Bietern, besteht eine Arbeitsgruppe aus zentralem Einkauf und Bauleitung, die eine Produktpalette mit nachhaltigen Materialien für die Sanierung erarbeitet. Erste Projekte zum Erhalt grauer Energie sind der Umbau des Bundeswehrhochhauses („Q45“) und der Prof. Hess Kinderklinik.

- Grünflächen (einschließlich Dach- und Fassadenbegrünung)

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

- Klimaanpassungsmaßnahmen (Wassermanagement, Hitzeschutz etc.)

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

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

Aufbauend auf den zuvor dargestellten Handlungsansätzen hat die GEWOBA modellhaft Handlungsszenarien entwickelt, die Wege zu einem klimaneutralen Wohnungsbestand unter Berücksichtigung zeitlicher, technischer sowie personeller und finanzieller Rahmenbedingungen und Ressourcen aufzeigen sollen. Eine erste Abschätzung der Kosten für die Transformation des Gebäudebestands zeigt die immensen finanziellen Herausforderungen auf. Diese werden umso größer, da die GEWOBA gemäß ihrem satzungsmäßigen Auftrag auch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum verfolgt. Insofern besteht die Herausforderung in der Ausgewogenheit der Erreichung der Klimaziele unter Berücksichtigung der zukünftigen Mieterbelastungen.

Insgesamt sind die aus den Handlungsszenarien resultierenden Aufgaben, nach Einschätzung der GEWOBA und aus heutiger Sicht, im gegebenen zeitlichen und finanziellen Rahmen nur schwer leistbar. Mit Blick auf die veränderten Rahmenbedingungen gewinnt ein bedachtes Austarieren der Säulen der Ökonomie, Ökologie und Soziales immer mehr an Bedeutung. Auch ist heute noch nicht absehbar, wie sich die Schlüsseltechnologien wie Wärmepumpen und Photovoltaik preislich und technisch weiterentwickeln werden. Ebenso ist heute noch nicht geklärt, wie die einzelnen Technologien zukünftig gefördert werden sollen. Von daher sind die für die GEWOBA zu erwartenden finanziellen Auswirkungen noch nicht abschließend beurteilbar. Dennoch wird die GEWOBA die Entwicklung hin zu einem klimaneutralen Wohnungsbestand vorantreiben und die nächsten Schritte in 2023 gehen.

Für das Geschäftsjahr 2023 plant die GEWOBA mit einem Ergebnis von 25,4 Millionen Euro. Das Plan-Ergebnis 2023 liegt damit nur leicht unter dem des Jahres 2022. Das Unternehmen plant für 2023 mit 982 in Bau befindlichen Wohn- und Gewerbeeinheiten und einem Investitionsvolumen für Neubau von rund 121 Millionen Euro. Investitionen in den Wohnungsbestand bleiben ebenfalls von wesentlicher Bedeutung. Zur Sicherung der Vermarktungsfähigkeit ist für 2023 ein Investitionsvolumen in den Bestand von rund 120 Millionen Euro geplant.

  
Anja Passlack

  
Dr. Christian Jaeger



# *BERICHT DES AUF SICHTS- RATS*

## **Bericht des Aufsichtsrats**

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

Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

#### Jahresabschlüsse 2022

Im Berichtsjahr 2022 nahm der Aufsichtsrat seine nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll und mit großer Sorgfalt wahr. Den Vorstand hat er bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und bei der Führung der Geschäfte überwacht. Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat er sich überzeugt.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in schriftlichen Berichten in vier Sitzungen über die Lage des Unternehmens, die Unternehmensplanung, dessen strategische Weiterentwicklung sowie über wichtige Geschäftsvorfälle im Unternehmen und der Konzerntochtergesellschaften unterrichtet. Wesentliche Abweichungen von der Planung wurden im Einzelnen erörtert. Die Aufsichtsratsvorsitzende hat sich über wesentliche Entwicklungen im Unternehmen und anstehende Entscheidungen regelmäßig unterrichten lassen.

Dem Aufsichtsrat wurden vom Vorstand zu allen Sachverhalten von grundlegender Bedeutung frühzeitig schriftliche Informationen, sofern erforderlich auch kurzfristig, zur Verfügung gestellt. Der Personalausschuss hat im Geschäftsjahr 2022 insgesamt dreimal und der Anlageausschuss einmal getagt. Der Aufsichtsrat wurde über Inhalt und Ergebnisse der Ausschusssitzungen informiert.

Der zum 31. Dezember 2022 aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen wurde dem Aufsichtsrat zur Feststellung empfohlen. Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Bremen, hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 unter Beachtung der Bestimmungen des § 53 HGrG geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 4. Mai 2023 der Empfehlung entsprechend den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 gebilligt und ist damit gemäß § 172 Absatz 1 AktG festgestellt. Vorstand und Aufsichtsrat haben der ordentlichen Hauptversammlung einen gemeinsamen Vorschlag zur Gewinnverwendung vorgelegt.

Über die Beziehungen der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen zu verbundenen Unternehmen hat der Vorstand für das Jahr 2022 umfassend berichtet. Der Bericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft, es wurden keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichtes erhoben. Die Jahresabschlüsse und Lageberichte der Tochtergesellschaften GEWOBA Energie GmbH, GEWOBA Wohnen GmbH und Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH wurden mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken testiert.

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

## Relevante Themen

Bedeutende Themen in diesem Berichtsjahr waren die Kosten- und Zinsentwicklung, die Beschaffungssituation sowie die Auswirkungen des Förderstopps aller Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau auf das Modernisierungs- und Neubaubauprogramm. Wesentlicher Themenkomplex ab dem zweiten Quartal des Geschäftsjahres waren die Wirkungen der Energiekrise auf die Wärmekostenentwicklung sowie die intensiven Beratungen zum Krisenplan Gasversorgung, insbesondere für den Wohnungsbestand der Gesellschaft. Zum Ende des Berichtsjahres hat der Vorstand ein Positionspapier Klimaneutralität im Wohnungsbestandes 2035 vorgestellt.

Der Aufsichtsrat wurde weiter über die abschließende Maßnahmenumsetzung beim Thema der Diskriminierungsfreie Vermietung sowie zu der in der 2. Jahreshälfte abflauenden Corona-Pandemie und deren Auswirkungen auf das Unternehmen schriftlich informiert. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat im Berichtsjahr außerdem einen Maßnahmen- und Meilensteinplan zur Beschäftigtenmobilität zur Kenntnis gegeben.

## Compliance

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

## Schulung des Aufsichtsrates

Die Aufsichtsratsmitglieder wurden im Berichtsjahr im Frühjahr 2022 über die rechtlichen Grundlagen der Aufsichtsrats Tätigkeit und in Fragen zur Jahresprüfung geschult.

## Dank

Für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete erfolgreiche Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen sowie ihrer Tochtergesellschaften seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Bremen, 4. Mai 2023

Für den Aufsichtsrat

  
Aufsichtsratsvorsitzende

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



# *CORPORATE GOVERNANCE BERICHT*

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

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

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

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

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

**1. A. Leitung und Überwachung**

**Empfehlung A.5 – Im Lagebericht sollen die wesentlichen Merkmale des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems beschrieben werden und soll zur Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme Stellung genommen werden.**

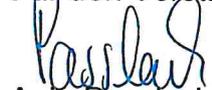
Im Lagebericht sind einzelne Instrumente und Merkmale der beiden Systeme innerhalb der Risiken der Potenzial- und Prozessebene beschrieben. Neben der beschriebenen Angemessenheit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems erfolgt aktuell die Weiterentwicklung des IKS zur Einbeziehung von operativen Prozessen, Nachhaltigkeitsaspekten sowie die Entwicklung einer Bewertungsmethodik zur Angemessenheits- und Wirksamkeit der Systeme, mit dem Ziel der Empfehlung in den Folgejahren vollumfänglich zu entsprechen.

2. **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.
3. **C. Zusammensetzung des Aufsichtsrats**  
**Empfehlung C.14 – Dem Kandidatenvorschlag soll ein Lebenslauf beigefügt werden**  
Die GEWOBA ist keine kapitalmarktorientierte Gesellschaft, so dass der Deutsche Corporate Governance Kodex nur mittelbar anwendbar ist. Von der Veröffentlichung der Lebensläufe auf der Internetseite der GEWOBA wird abgesehen.
4. **D. Arbeitsweise des Aufsichtsrats**  
**Empfehlung D.1 – Veröffentlichung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates 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.
5. **D. Arbeitsweise des Aufsichtsrats**  
**Empfehlung D.3 – Sachverstand der Mitglieder des Prüfungsausschusses; Vorsitzende des Aufsichtsrats soll nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben**  
Die Bildung eines Prüfungsausschusses wird geprüft, auch wenn die GEWOBA keine kapitalmarktorientierte Gesellschaft ist.
6. **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 nur aus Vertretern der Anteilseigner zusammen. Gemäß anwendbarem Drittelbeteiligungsgesetz sind fünf Mandate durch Arbeitnehmervertreter besetzt. Von der Einrichtung eines Nominierungsausschusses hat der Aufsichtsrat abgesehen.

7. **D. Arbeitsweise des Aufsichtsrats**  
**Empfehlung D.12 – Regelmäßige Beurteilung der Wirksamkeit der Aufgabenerfüllung und Selbstbeurteilung; Bericht zur Selbstbeurteilung**  
Aufgrund der übersichtlichen Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder wurde bislang von einer expliziten und regelmäßigen Prüfung der Effizienz abgesehen, sondern diese mündlich im Gremium zu gegebenen Angelegenheiten erörtert. Die Einführung einer regelmäßigen Effizienzprüfung wird derzeit geprüft.
8. **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.
9. **F. Transparenz und Externe Berichterstattung**  
**Empfehlung F.4 – Angabe in Erklärung zur Unternehmensführung, welche Empfehlung aufgrund vorrangiger gesetzlicher Bestimmungen nicht anwendbar waren**  
Die GEWOBA ist keine börsenorientierte spezialgesetzlich regulierte Gesellschaft. Die Empfehlung ist somit nicht anwendbar. Als mitbestimmtes Unternehmen nach dem Drittelbeteiligungsgesetz gibt die GEWOBA nach § 289f Absatz 4 Satz 1 HGB eine Erklärung zur Unternehmensführung ausschließlich für die gemäß § 289f Absatz 2 Nr. 4 HGB gesetzlich vorgeschriebenen Angaben zu Zielgrößen für den Anteil von Frauen in Aufsichtsrat, Vorstand und in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands ab.
10. **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, 4. Mai 2023

Für den Vorstand

  
Anja Passlack

Dr. Christian Jaeger

Für den Aufsichtsrat

  
Bürgermeisterin  
Dr. Maïke Schaefer

## Corporate Governance Bericht 2022

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

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

### Duales Führungssystem

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

### Vorstand

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

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

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

### Aufsichtsrat

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

in Anlehnung an § 161 AktG benannt. Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats legt fest, dass nur Wahlvorschläge unterbreitet werden, bei denen sichergestellt ist, dass die Vorgeschlagenen bis zum Ablauf der Amtszeit das 70. Lebensjahr nicht vollendet haben werden.

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

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

In 2022 sind die Arbeitnehmervertreter und Arbeitnehmervertreterinnen erstmalig nach dem Drittelbeteiligungsgesetz gewählt worden.

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

| Aufsichtsrat<br>Jahr 2022  | im | Dauer der<br>Zugehörigkeit<br>bis zum<br>31.12.2022* | Personal-<br>ausschuss | Anlage-<br>ausschuss |
|--|----|--|------------------------|----------------------|
| Bürgermeisterin,<br>Senatorin Dr.<br>Maike Schaefer<br>(Vorsitzende) |    | im 3. Jahr   | Vorsitzende            | Vorsitzende          |
| Ulrike Hoßfeld<br>(stellvertretende<br>Vorsitzende)                  |    | im 11. Jahr  |                        | Mitglied             |
| Dr. Ralph<br>Baumheier   |    | im 9. Jahr   |                        |                      |
| Michaela Bode  |    | im 1. Jahr   |                        |                      |
| Maren Bullermann   |    | im 6. Jahr   |                        |                      |
| Jens Eckhoff   |    | im 4. Jahr   |                        |                      |
| Thomas Fürst   |    | im 2. Jahr   |                        | Mitglied             |
| Tobias Junge   |    | im 6. Jahr   | Mitglied               |                      |
| Dr. Tim Neemann  |    | im 16. Jahr  | Mitglied               |                      |
| Ralph Saxe   |    | im 7. Jahr   |                        |                      |
| Ralf Schumann  |    | im 13. Jahr  |                        |                      |
| Senatorin Anja<br>Stahmann   |    | im 7. Jahr   |                        |                      |
| Wolfgang Taden   |    | im 3. Jahr   |                        |                      |
| Falk Wagner  |    | im 3. Jahr   |                        | Mitglied             |
| Nils Wolpmann  |    | im 1. 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 2022.

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

### **Transparenz**

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

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

## **Erklärung 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.

### **Frauen im Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der GEWOBA hat sich zum Ziel gesetzt, den Frauenanteil im Aufsichtsgremium bis zum 31.12.2027 auf 50 Prozent zu erhöhen. Der Frauenanteil des 15-köpfigen Aufsichtsrats liegt derzeit bei einem Drittel.

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.

### **Frauen im Vorstand**

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 31.12.2027 festgelegt.

### **Frauen auf der ersten und zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands**

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 31.12.2027 bestimmt.

Zum 31.12.2022 betrug der Frauenanteil auf der ersten Führungsebene unter dem Vorstand 29 Prozent und auf der zweiten Führungsebene 31 Prozent.

# *LAGE- BERICHT*

# 1 Geschäftsmodell

## 1.1 Gegenstand und Ziele des Unternehmens

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

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

## 1.2 Ökonomische Ziele

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

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

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

Mit dem Neubau von Mietwohnungen kommt die GEWOBA ihrem satzungsmäßigen Auftrag nach, die Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen und das Portfolio vor dem Hintergrund einer sich verändernden Bevölkerungsstruktur kontinuierlich weiterzuentwickeln. Im Zuge der Umsetzung von Neubauvorhaben werden zudem Projekte mit einer nachhaltigen energetischen Ausrichtung

realisiert. Dabei konzentriert sich das Unternehmen unter anderem auf einen niedrigen Energieverbrauch, auf die Einsparung von grauer Energie und damit CO<sub>2</sub>-Reduzierung durch die Wahl der Baustoffe und auf die Strom- und Wärmeerzeugung durch Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaik.

Die Neubauprojekte orientieren sich an drei Maßstäben:

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

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

### **1.3 Ökologische Ziele**

Die GEWOBA engagiert sich seit Jahrzehnten im Klimaschutz und hat sich den Klimaschutzziele des Landes Bremen verpflichtet. Die Klimaschutzstrategie der GEWOBA wurde mehrfach überarbeitet und zuletzt weiterentwickelt. Parallel dazu hat eine Enquete-Kommission im Auftrag des Senats der Freien Hansestadt Bremen eine Klimaschutzstrategie für das Land Bremen erarbeitet und im Dezember 2021 ihren Abschlussbericht vorgelegt. Die Empfehlungen der Enquete-Kommission hat der Senat der Freien Hansestadt Bremen mit Beschluss vom 7. Juni 2022 übernommen und neue Klimaschutzziele festgelegt: So sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Land Bremen, gegenüber dem Referenzjahr 1990, insgesamt um 60 Prozent bis zum Jahr 2030, um 85 Prozent bis zum Jahr 2033 und um 95 Prozent bis zum Jahr 2038 reduziert werden. Im Sektor Gebäude/Wohnen wird bis 2030 eine Reduzierung um 69 Prozent angestrebt werden.

Die GEWOBA hat entsprechend den Vorschlägen der Enquete-Kommission ein Positionspapier zur Klimaneutralität im Wohnungsbestand 2035 erarbeitet, in dem die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen aufgezeigt werden, die die Umsetzung eines klimaneutralen Wohnungsbestands beeinflussen. Klimaneutralität wird dabei nicht ausschließlich durch Maßnahmen im Wohnungsbestand der GEWOBA selbst erreicht, sondern setzt eine dekarbonisierte Wärme- und Stromversorgung voraus. Da die Wärmeversorgung zu etwa zwei Drittel über Wärmenetze Dritter erfolgt, besteht hier eine Abhängigkeit. Die Dekarbonisierung der Energieversorgung kann von der GEWOBA

durch Maßnahmen in ihrem Wohnungsbestand substantiell unterstützt werden. Im Fokus steht daher zukünftig die bauliche Anpassung der Gebäude an die Anforderungen einer Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien. Bisher stand bei der energetischen Modernisierung die Energieeinsparung im Vordergrund.

Die GEWOBA hat für einen klimaneutralen Wohnungsbestand bis 2035 verschiedene Handlungsfelder, Zielsetzungen und Maßnahmen identifiziert.

- Anpassung der Wärmeversorgungsart

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

- Umstellung auf erneuerbare Energie

Die Versorgung über Fernwärmenetze wird, entsprechend den Vorschlägen der Enquete-Kommission, als erneuerbar betrachtet, auch wenn die Dekarbonisierung der Fernwärmenetze erst perspektivisch erfolgt. Die Umsetzung der Versorgung über Nahwärmenetze (im Eigentum der GEWOBA oder der GEWOBA Energie GmbH) erfolgt in der Regel durch die GEWOBA Energie GmbH und zum Ende der technischen Lebensdauer beziehungsweise der Abschreibung der jeweils vorhandenen Wärmeerzeuger. Ab 2024 werden in der Regel keine mit fossiler Energie betriebenen Wärmeerzeuger mehr eingebaut, sondern vorrangig monovalent betriebene Wärmepumpen unter Nutzung von Umwelt- und Abwärme, in Ausnahmefällen auch Biomassekessel. Die Nutzung von Wasserstoff wird für die gebäudebezogene Wärmeversorgung nicht vorgesehen. Dies entspricht auch den Vorschlägen der Enquete-Kommission und der am 21. Dezember vom Senat der Freien Hansestadt Bremen beschlossenen „Wasserstoffstrategie Land Bremen“.

- Koordination mit baulicher Anpassung der Gebäude (Niedertemperaturfähigkeit)

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

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

- Erneuerbare Stromerzeugung mit Photovoltaik

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

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

- Nachhaltige Mobilität

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

- Effiziente Flächennutzung

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

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

- Graue Energie und Holzbau

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

- Grünflächen (einschließlich Dach- und Fassadenbegrünung)

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

- Klimaanpassungsmaßnahmen (Wassermanagement, Hitzeschutz etc.)

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

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

Aufbauend auf den zuvor dargestellten Handlungsansätzen hat die GEWOBA modellhaft Handlungsszenarien entwickelt, die Wege zu einem klimaneutralen Wohnungsbestand unter Berücksichtigung zeitlicher, technischer sowie personeller und finanzieller Rahmenbedingungen und Ressourcen aufzeigen sollen. Eine erste Abschätzung der Kosten für die Transformation des Gebäudebestands zeigt die immensen finanziellen Herausforderungen auf. Die sich ergebenden Herausforderungen werden umso größer, da die GEWOBA gemäß ihrem satzungsmäßigen Auftrag auch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, also die finanzielle Belastung der Mieter, verfolgt. Insofern besteht die Herausforderung in der Ausgewogenheit der Erreichung der Klimaziele unter Berücksichtigung der zukünftigen Mieterbelastungen.

Insgesamt sind die aus den Handlungsszenarien resultierenden Aufgaben, nach Einschätzung der GEWOBA und aus heutiger Sicht, im gegebenen zeitlichen und finanziellen Rahmen nur schwer leistbar. Nichtsdestotrotz begibt sich die GEWOBA auf den Pfad hin zu einem klimaneutralen Wohnungsbestand. Dabei ist heute noch nicht absehbar, wie sich die Schlüsseltechnologien wie Wärmepumpen und Photovoltaik preislich und technisch weiterentwickeln werden. Ebenso ist heute noch nicht geklärt, wie die einzelnen Technologien zukünftig gefördert werden sollen. Von daher sind die für die GEWOBA zu erwartenden finanziellen Auswirkungen noch nicht abschließend beurteilbar. Dennoch wird die GEWOBA die Entwicklung hin zu einem klimaneutralen Wohnungsbestand vorantreiben und die nächsten Schritte in 2023 gehen.

## 1.4 Soziale Ziele

Die sozialen Ziele der GEWOBA beinhalten insbesondere:

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

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

## 1.5 Beteiligungen

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

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

Die 100-prozentige Beteiligung an der GEWOBA Energie GmbH (GEG) dient – im Rahmen der Ausweitung der Wertschöpfungskette – einerseits der optimierten Energieversorgung der Mieter und andererseits der smarten Auslesung und Abrechnung laut Heizkostenverordnung. Die GEG versorgt Mieterhaushalte mit Wärme und Strom und ist darüber hinaus im Bereich der Messdienstleistungen tätig. Rund 95 Prozent des Wohnungsbestands der GEWOBA sind bereits mit fernauslesbaren Zählern ausgerüstet. Damit werden schon heute die gesetzlichen Anforderungen erfüllt, die für alle Vermieter ab 2026 vorgeschrieben sind. Das aktive Handeln der GEG zahlt auf die Klimaziele der GEWOBA ein. Über alle Handlungsfelder erzielt die GEG nach Umstellung auf die Zählweise laut Gebäudeenergiegesetz eine jährliche CO<sub>2</sub>-Einsparung von 5.926 Tonnen. Insbesondere die Dekarbonisierung der Wärme- und Stromversorgung durch die Modernisierung der Heizanlagen mit steigenden Anteilen an erneuerbaren Energien zahlt auf dieses positive Ergebnis ein. Die Erzeugung erfolgt ausschließlich dezentral und damit ohne Verteilverluste von der Erzeugung bis zum Kunden.

Wesentlich sind die Entwicklung von Quartierslösungen und die verstärkte Nutzung von regenerativen Energien. Die GEG realisiert für die GEWOBA den PV-Ausbau und betreibt inzwischen 23 Photovoltaik-Anlagen mit 581 Kilowattpeak Leistung.

## **2      Geschäftsverlauf**

### **2.1     Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Immobilienmärkte**

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

In 2022 war die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine. Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben und die deutsche Wirtschaft erholte sich zunächst. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den daraufhin extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung allerdings gebremst. Material- und Lieferengpässe, stark steigende Preise für Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel, Baustoffe und Energieträger sowie der Fachkräftemangel charakterisieren die Rahmenbedingungen der deutschen Wirtschaft im Jahr 2022, trotz nachlassender Corona-Pandemie. Die deutsche Wirtschaft konnte sich dennoch insgesamt gut im Jahr 2022 behaupten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war im Jahresmittel 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 Prozent höher als 2021, wobei für das vierte Quartal 2022 eine Stagnation gegenüber dem Vorquartal geschätzt wurde.

In den einzelnen Wirtschaftsbereichen verlief die konjunkturelle Entwicklung sehr unterschiedlich. Nach der Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen konnten Wirtschaftsbereiche wie Verkehr und Gastgewerbe und einige Dienstleistungsbereiche kräftig zulegen.

Im Baugewerbe hingegen brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe ging um durchschnittlich 2,3 Prozent zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 2022 rund zehn Prozent der Bruttowertschöpfung ausmachte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um ein Prozent moderat zulegen. Damit hat sich wiederum die stabilisierende Funktion dieses Wirtschaftssektors in Krisenzeiten gezeigt.

Die Verbraucherpreise für die allgemeinen Lebenshaltungskosten der privaten Haushalte und die Baupreise verzeichneten 2022 hohe Steigerungsraten. Die Inflationsrate, gemessen als Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat, erreichte nach Angaben des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im Oktober 2022 mit 10,4 Prozent einen historischen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Verbraucherpreise um 7,9 Prozent (Vorjahr 3,1 Prozent). Dazu beigetragen haben insbesondere die extremen Preisanstiege für Energieprodukte und Nahrungsmittel.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im November 2022 um 16,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen. Im Jahresdurchschnitt lag die

Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 Prozent. Bereits 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 Prozent ein sehr hohes Niveau erreicht. Durch den Ukrainekrieg kam es infolge von Lieferengpässen und einer enormen Verteuerung der Energiepreise zu einem erheblichen Preisdruck auf die Baumaterialien. Dies schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder.

Der Arbeitsmarkt erwies sich trotz Energiekrise und hoher Inflation als robust. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 1,3 Prozent oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und damit historischer Höchststand. Demografisch gesehen nimmt das Erwerbspersonenpotenzial dennoch bereits seit längerem ab. Gleichzeitig kommt es zu einer starken Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine und anderen Regionen. Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel immer mehr zu einem flächendeckenden Problem geworden und wird auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft bleiben.

Die bremische Wirtschaft ist nach vorläufigen Berechnungen im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 11,1 Prozent nominal, preisbereinigt um 5,0 Prozent gewachsen. Damit liegt das Wachstum im Land Bremen über dem Bundestrend. Das statistische Landesamt Bremen weist jedoch darauf hin, dass sich die vorläufigen Zahlen für das Wirtschaftswachstum aufgrund der instabilen wirtschaftlichen Entwicklung in 2022 nach einem späteren Rechenstand noch deutlich verändern können.

Die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort im Land Bremen stieg im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Prozent und lag damit genau im Bundesschnitt. Während im Dienstleistungsbereich die Zahl der Erwerbstätigen um 1,8 Prozent anstieg und damit über dem Bundesdurchschnitt lag, ging die Zahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe um 0,6 Prozent zurück.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft leistet einen wichtigen Beitrag zur Wirtschaftsleistung Deutschlands. Dennoch gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau durch hohe Baupreise und Bauzinsen, Fachkräftemangel und eine verschlechterte Wohnungsbauförderung äußerst schwierig. Die Zahl der Baugenehmigungen brach in 2022 zum ersten Mal seit Jahren mit einem Rückgang von 8,1 Prozent deutlich ein. Dabei sank die Zahl der Baugenehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern um 15,9 Prozent. Mehr Wohnungen wurden 2022 allein im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht (0,8 Prozent), davon nahm die Zahl neugenehmigter Eigentumswohnungen mit 1,5 Prozent stärker zu als die Genehmigungen für Mietwohnungen (0,3 Prozent). Im Land Bremen wurden bis einschließlich November 2022 1.185 Baugenehmigungen für neue Wohneinheiten (Vorjahreszeitraum: 1.827 Wohneinheiten) erteilt.

Nach den Angaben der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) steht der Bremer Wohnungsmarkt, wie auch andere deutsche Ballungsgebiete, durch höhere Baukosten, Zuwanderung von Geflüchteten aus der Ukraine und eine steigende Anzahl der Haushalte unter Druck. Neubauten sollen die starke Nachfrage nach Wohnraum auffangen. Wie schon in den Jahren zuvor hatte der Geschosswohnungsbau den größten Anteil an allen Bauaktivitäten. Insgesamt sollen bis 2025 rund 10.000 neue Wohneinheiten im Bremer Stadtgebiet entstehen. Steigende Baukosten durch Material- und Lieferengpässe könnten diese Projekte allerdings bremsen.

## 2.2 Ertragslage

Die GEWOBA blickt auf ein herausforderndes Geschäftsjahr 2022 zurück. Das Unternehmen erwirtschaftete einen Jahresüberschuss in Höhe von 25,5 Millionen Euro (Vorjahr 30,6 Millionen Euro). Das geplante Ergebnis von 27,3 Millionen Euro wurde insbesondere aufgrund der Sonderabschreibung für das Neubauprojekt „Q45“ (5,3 Millionen Euro) unterschritten. Ursächlich für die Sonderabschreibung ist das volatile Marktgeschehen und damit verbundene Baukosten- und Zinssteigerungen.

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:

|   | 2022           |              | 2021           |              | Veränderung    |              |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|   | T€             | %            | T€             | %            | T€             | %            |
| <b>Entstehung</b>   |                |              |                |              |                |              |
| Mieten  | 205.160        | 65,2         | 198.907        | 65,4         | 6.253          | 3,1          |
| Umlagen Betriebs- und Heizkosten einschließlich Bestandsveränderungen   | 89.075         | 28,3         | 86.830         | 28,5         | 2.245          | 2,6          |
| Umsatzerlöse aus der Wohnungsprivatisierung   | 862            | 0,3          | 245            | 0,1          | 617            | > 100        |
| Übrige Umsatzerlöse und Erträge<br>(Verkauf von Grundstücken, Betreuungstätigkeit, Andere Lieferungen und Leistungen, Aktivierte Eigenleistungen und Sonstige betriebliche Erträge) | 14.641         | 4,7          | 14.019         | 4,6          | 622            | 4,4          |
| Erträge aus Beteiligungen/Finanzanlagen*  | 4.867          | 1,5          | 4.354          | 1,4          | 513            | 11,8         |
| <b>Summe Entstehung</b>   | <b>314.605</b> | <b>100,0</b> | <b>304.355</b> | <b>100,0</b> | <b>10.250</b>  | <b>3,4</b>   |
| <b>Verwendung</b>   |                |              |                |              |                |              |
| Betriebs- und Heizkosten  | 89.041         | 28,3         | 83.972         | 27,6         | -5.069         | -6,0         |
| Instandhaltungsaufwendungen   | 54.279         | 17,3         | 54.264         | 17,8         | -15            | 0,0          |
| Aufwendungen für die Wohnungsprivatisierung   | 192            | 0,1          | 86             | 0,0          | -106           | < -100       |
| Übrige Aufwendungen für bezogene Lieferungen/Leistungen, sonstige betriebliche Aufwendungen   | 24.507         | 7,8          | 24.464         | 8,0          | -43            | -0,2         |
| Personalaufwendungen  | 39.764         | 12,6         | 37.987         | 12,5         | -1.777         | -4,7         |
| Abschreibungen  | 58.197         | 18,5         | 50.128         | 16,5         | -8.069         | -16,1        |
| Zinsaufwendungen  | 10.427         | 3,3          | 10.588         | 3,5          | 161            | 1,5          |
| Ertragsteuern, sonstige Steuern   | 12.669         | 4,0          | 12.222         | 4,0          | -447           | -3,7         |
| <b>Summe Verwendung</b>   | <b>289.076</b> | <b>91,9</b>  | <b>273.711</b> | <b>89,9</b>  | <b>-15.365</b> | <b>-5,6</b>  |
| <b>Jahresüberschuss</b>   | <b>25.529</b>  | <b>8,1</b>   | <b>30.644</b>  | <b>10,1</b>  | <b>-5.115</b>  | <b>-16,7</b> |

\*Zinserträge wegen geringfügiger Beträge unter Beteiligungen/Finanzanlagen subsumiert

Die Mieterlöse sind um 6,3 Millionen Euro (Vorjahr 4,7 Millionen Euro) gestiegen. Zum Vermietungsergebnis beigetragen haben die Neuvermietungen, Mietanpassungen der Vergleichsmieten (§ 558 BGB) sowie Mietanpassungen aufgrund von Modernisierungen nach § 559 BGB. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 1,6 Millionen Euro ist insbesondere auf eine höhere Anzahl von fertiggestellten Neubauten und geringeren Leerständen zurückzuführen.

Aus den Betriebs- und Heizkosten resultiert ein negativer Ergebniseffekt (Summe aus Entstehungs- und Verwendungsseite) in Höhe von 2,8 Millionen Euro. Dieser ist gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen aufgrund einer Abwertung auf die unfertigen Leistungen als Risikovorsorge wegen gestiegener Energiepreise. Darüber hinaus sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten höher als im Vorjahr.

Die höheren Umsatzerlöse aus der Wohnungsprivatisierung resultieren aus den wirtschaftlichen Übergängen von 20 Wohneinheiten (Vorjahr: 4). Die korrespondierenden Aufwendungen für die Wohnungsprivatisierung zeigen einen entsprechenden Anstieg. Das Verkaufsportfolio umfasst zu Beginn des Jahres 2023 noch 11 Wohnungen.

Der Anstieg bei den übrigen Umsatzerlösen und Erträgen (0,6 Millionen Euro) ist insbesondere durch höhere Verwaltervergütungen aus der Betreuungstätigkeit begründet.

Zu den Beteiligungserträgen haben die Ausschüttungen der WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, mit 2,5 Millionen Euro und der AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Bosau, mit 1,4 Millionen Euro beigetragen.

Die Personalaufwendungen verzeichnen eine Zunahme von 1,8 Millionen Euro. Dies ist insbesondere auf höhere Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen zurückzuführen (1,2 Millionen Euro), die unter anderem durch einen gestiegenen Rententrend bedingt sind. Daneben haben sich die Tarifierhöhungen im Bereich der Löhne und Gehälter ausgewirkt.

Die Abschreibungen sind durch höhere planmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten durch fertiggestellte Neubauten und aktivierungsfähige Modernisierungsaufwendungen gestiegen. Darüber hinaus werden die Abschreibungen durch die Sonderabschreibung auf das Neubauprojekt „Q45“ in Höhe von 5,3 Millionen Euro beeinflusst.

Die Ertragsteuern und sonstige Steuern sind trotz des handelsrechtlichen Ergebnisrückgangs um 0,4 Millionen Euro angestiegen. Ursächlich hierfür sind abweichende steuerbilanzielle Bewertungen, insbesondere aufgrund der Sonderabschreibung auf das Neubauprojekt „Q45“, die steuerlich nicht zu berücksichtigen ist.

Die wesentliche Kennzahl für die Ertragslage ist das EBITDA:

|                  | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|------------------|----------------|----------------|
|                  | T€             | T€             |
| Jahresüberschuss | 25.529         | 30.644         |
| Zinsergebnis     | 10.149         | 10.320         |
| Ertragsteuern    | 12.553         | 12.110         |
| <b>EBIT</b>      | <b>48.231</b>  | <b>53.074</b>  |
| Abschreibungen   | 58.197         | 50.128         |
| <b>EBITDA</b>    | <b>106.428</b> | <b>103.202</b> |

Im Wirtschaftsplan für 2022 hat die GEWOBA ein EBITDA von 101,8 Millionen Euro angesetzt. Die geplante Kennzahl wurde damit überschritten.

Der Jahresüberschuss wird wie folgt verwendet:

|                                       | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
|                                       | T€            | T€            |
| Jahresüberschuss                      | 25.529        | 30.644        |
| Einstellung in andere Gewinnrücklagen | 9.779         | 14.894        |
| <b>Bilanzgewinn</b>                   | <b>15.750</b> | <b>15.750</b> |

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

|                               | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|-------------------------------|---------------|---------------|
|                               | T€            | 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 116,2 Millionen Euro gestiegen und beträgt 1.639,5 Millionen Euro.

Auf der Aktivseite der Bilanz hat sich das Anlagevermögen um 88,8 Millionen Euro erhöht. Zugängen aus der Modernisierung in Höhe von 59,0 Millionen Euro und aus der Anschaffung und Herstellung neuer Vermögensgegenstände in Höhe von 89,8 Millionen Euro stehen Abschreibungen in Höhe von 58,2 Millionen Euro sowie Buchwertabgänge in Höhe von 1,8 Millionen Euro gegenüber.

Die flüssigen Mittel sind um 0,2 Millionen Euro, die unfertigen Leistungen um 27,0 Millionen Euro und die übrigen Aktiva um 0,2 Millionen Euro angestiegen.

Auf der Passivseite der Bilanz haben sich die Eigenmittel um 9,8 Millionen Euro, die Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 58,6 Millionen Euro, die Rückstellungen um 12,6 Millionen Euro und die übrigen Passiva um 35,2 Millionen Euro erhöht.

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

| <b>Mittelherkunft</b>   | <b>Mio.<br/>€</b> | <b>Mittelverwendung</b>              | <b>Mio.<br/>€</b> |
|---|-------------------|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Vermögensabnahme</b>   |                   | <b>Vermögenszunahme</b>              |                   |
| ./.   |                   | Zunahme der flüssigen Mittel         | 0,2               |
|   |                   | Zunahme der unfertigen Leistungen    | 27,0              |
|   |                   | Zunahme der übrigen Aktiva           | 0,2               |
|   |                   | Zunahme des Anlagevermögens          | 88,8              |
| <b>Erhöhung von Passivposten</b>  |                   | <b>Verminderung von Passivposten</b> |                   |
| Zunahme der Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern | 58,6              | ./.                                  |                   |
| Zunahme der übrigen Passiva   | 35,2              |                                      |                   |
| Zunahme der Rückstellungen  | 12,6              |                                      |                   |
| Zunahme der Eigenmittel   | 9,8               |                                      |                   |

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

|  | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|--|-------------|-------------|
| Eigenkapitalquote in %*                  | 29,9        | 31,6        |
| Durchschnittlicher Fremdkapitalzins in % | 1,1         | 1,1         |
| Freie Kreditlinien in Millionen Euro     | 144,5       | 134,5       |

\*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 1,1 Prozent unverändert gegenüber dem Vorjahr. Der durchschnittliche Fremdkapitalzins wird aus dem Verhältnis der Zinsaufwendungen zu dem durchschnittlichen Kreditbestand eines Jahres gebildet.

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

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

|  | <b>2022</b>     | <b>2021</b>     |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <u>T€</u>       | <u>T€</u>       |
| 1. Periodenergebnis  | 25.529          | 30.644          |
| 2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens   | 58.197          | 50.128          |
| 3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen außer Abzinsungseffekten   | 2.222           | 556             |
| 4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge  | -1.410          | -1.266          |
| 5. -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -27.173         | -15.076         |
| 6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind       | 35.201          | 11.967          |
| 7. -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens  | -683            | -162            |
| 8. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge  | 10.409          | 10.560          |
| 9. - Sonstige Beteiligungserträge  | -4.849          | -4.326          |
| 10. +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag  | 12.553          | 12.110          |
| 11. -/+ Ertragsteuerzahlungen  | -11.143         | -10.826         |
| <b>12. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 11)</b>  | <b>98.853</b>   | <b>84.309</b>   |
| 13. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen  | -4              | -59             |
| 14. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens   | 2.396           | 3.850           |
| 15. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen   | -139.283        | -112.237        |
| 16. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens   | 50              | 0               |
| 17. + Erhaltene Zinsen   | 18              | 28              |
| 18. + Erhaltene Dividenden   | 4.849           | 4.326           |
| <b>19. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 13 bis 18)</b>  | <b>-131.974</b> | <b>-104.092</b> |
| 20. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten   | 131.358         | 267.802         |
| 21. - Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten<br>davon außerplanmäßig: 19.362 T€ (Vorjahr: 103.570 T€)   | -72.755         | -220.680        |
| 22. - Gezahlte Zinsen  | -9.549          | -8.526          |
| 23. - Gezahlte Dividenden an Gesellschafter  | -15.750         | -15.750         |
| <b>24. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 20 bis 23)</b>   | <b>33.304</b>   | <b>22.846</b>   |
| 25. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 12, 19, 24)  | 183             | 3.063           |
| 26. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode  | 14.836          | 11.773          |
| <b>27. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 25 bis 26)</b>   | <b>15.019</b>   | <b>14.836</b>   |

Insgesamt hat sich die wirtschaftliche Lage der GEWOBA in 2022 trotz herausfordernder Rahmenbedingungen stabil entwickelt. Bei dem wesentlichen Leistungsindikator EBITDA wurde der Planwert überschritten. Der stabile Geschäftsverlauf, insbesondere im Kerngeschäft Bestandsbewirtschaftung, hat sich bis zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung fortgesetzt.

## 2.4 Geschäftsfelder der GEWOBA

### 2.4.1 Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten

Zum 31. Dezember 2022 bewirtschaftete die GEWOBA insgesamt 42.681 eigene Mietwohnungen und 407 Gewerbeeinheiten. Der Bestand der eigenen Mietwohnungen nahm im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 305 Einheiten zu. Dies ist insbesondere auf die Zugänge aus dem Neubau (314 Wohnungen) und Abgänge aus der Wohnungsprivatisierung (20 Wohnungen) 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 2022 - unter Berücksichtigung ökologischer und sozialer Aspekte - Mieterhöhungspotentiale genutzt werden, die aus Mietanpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB, aus Neuvermietung und Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB resultierten. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im GEWOBA-Bestand ist von 6,37 Euro pro Quadratmeter auf 6,50 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:

|                        | 2022        | 2021        |
|------------------------|-------------|-------------|
|                        | €           | €           |
| <b>Nettokaltmieten</b> |             |             |
| Bremen                 | 6,79        | 6,66        |
| Bremerhaven            | 5,19        | 5,05        |
| Oldenburg              | 7,30        | 7,05        |
| <b>Gesamt</b>          | <b>6,50</b> | <b>6,37</b> |

Die GEWOBA ist im Wirtschaftsplan 2022 von einer Nettokaltmiete von 6,49 Euro pro Quadratmeter ausgegangen. Diese wurde geringfügig überschritten.

Die **durchschnittliche Leerstandsquote** zum 31. Dezember 2022 lag bei 0,69 Prozent und damit rund 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Der Wirtschaftsplan 2022 sah eine Leerstandsquote von 1,2 Prozent vor. Der geplante Wert des nichtfinanziellen Leistungsindikators wurde damit deutlich unterschritten. Ursächlich sind insbesondere geringere Leerstände in Bremerhaven, auch aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen im Vorjahr (und den damit verbundenen Anschlussvermietungen). Zudem ist es zu einer höheren Unterbringung von Geflüchteten gekommen.

|                        | 2022        | 2021        |
|------------------------|-------------|-------------|
| <b>Leerstandsquote</b> | %           | %           |
| Bremen                 | 0,56        | 0,75        |
| Bremerhaven            | 1,16        | 2,54        |
| Oldenburg              | 0,70        | 0,67        |
| <b>Gesamt</b>          | <b>0,69</b> | <b>1,10</b> |

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

|                            | 2022 | 2021 |
|----------------------------|------|------|
|                            | %    | %    |
| <b>Mietrückstandsquote</b> | 0,89 | 0,83 |
| <b>Fluktuationsquote</b>   | 8,09 | 9,26 |

In 2022 hat die GEWOBA insgesamt 109,7 Millionen Euro (Plan: 99,7 Millionen Euro) in **Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung** investiert. Schwerpunkte bildeten weiterhin die Badmodernisierung sowie die energetische Modernisierung der Gebäude. Insgesamt realisierte die GEWOBA 1.037 Badmodernisierungen (Plan: 1.033 Badmodernisierungen) und 464 Wärmedämmungen (Plan: 476 Wärmedämmungen).

|   | 2022   | 2021   |
|---|--------|--------|
|   | Mio. € | Mio. € |
| <b>Bestandsinvestitionen in Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung</b> | 109,7  | 100,2  |

Das Investitionsvolumen für die **Neubautätigkeit** belief sich 2022 auf 77,0 Millionen Euro. Darin enthalten ist auch der Ankauf von drei Grundstücken für Neubauvorhaben. Im Wirtschaftsplan 2022 wurde für den Neubau ein Investitionsvolumen in Höhe von 131,2 Millionen Euro berücksichtigt. Die geringeren Investitionen gegenüber dem Plan sind durch verschobene Baubeginne und Verzögerungen im Bauablauf verursacht.

In 2022 befanden sich 602 Wohnungen (davon 538 öffentlich gefördert) und 37 Gewerbeeinheiten im Bau. Der Wirtschaftsplan 2022 sah insgesamt 1.093 Wohn- und Gewerbeeinheiten vor. Zum 31. Dezember 2022 wurden 314 Wohnungen (davon 277 öffentlich gefördert) fertiggestellt. Mit ihren Neubauprogrammen hat die GEWOBA seit 2012 bis Ende 2022 insgesamt 1.714 Wohnungen fertiggestellt, davon sind 1.151 Wohnungen öffentlich gefördert.

## 2.4.2 Immobilienvertrieb

Im Berichtsjahr hat die GEWOBA 20 Wohnungen (Vorjahr: vier Wohneinheiten) veräußert. Die Anzahl der Verkäufe (wirtschaftliche Übergänge) liegt oberhalb des Plans, der 17 Verkäufe vorsah. Insgesamt tragen die Privatisierungen mit 0,7 Millionen Euro zum Jahresüberschuss bei.

## 2.4.3 Eigentumsverwaltung

Die GEWOBA verwaltete zum 31. Dezember 2022 nach dem Wohnungseigentumsgesetz 14.203 Wohnungen, 175 Gewerbeeinheiten sowie 2.626 Garagen und Einstellplätze. Insgesamt betreut die GEWOBA 324 Eigentümergemeinschaften.

## 2.5 Personal

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

|   | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------|------------|
| Anzahl Beschäftigte nach Köpfen                                       | 538        | 515        |
| Anzahl Beschäftigte, umgerechnet auf Vollzeitarbeitsplätze            | 501,7      | 482,2      |
| Anzahl Teilzeitbeschäftigte nach Köpfen                               | 120        | 111        |
| Schwerbehindertenquote  | 7,3%       | 6,9%       |
| Anzahl Auszubildende nach Köpfen                                      | 19         | 18         |
| Ausbildungsquote*   | 4,9%       | 4,9%       |
| Anteil weiblicher Beschäftigter nach Köpfen                           | 43,5%      | 42,3%      |
| Anteil weiblicher Beschäftigter umgerechnet auf Vollzeitarbeitsplätze | 42,8%      | 39,4%      |

\* bezogen auf die Zahl der Beschäftigten ohne örtliche Verwaltung

## **3 Vergütungsbericht 2022<sup>1</sup>**

### **3.1 Vergütung des Vorstands**

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Vorstands setzt sich aus fixen und variablen Komponenten zusammen. Über eventuelle Anpassungen und über das Verhältnis der Bestandteile der Vergütung zueinander entscheiden die Mitglieder des Aufsichtsrats. Die feste Vergütung wird in zwölf gleichen Teilen gezahlt. Die Höhe der variablen Vergütung ist begrenzt auf 100 Prozent der Tantieme. Für die ausgeschiedenen Vorstände wurde eine Nachhaltigkeitskomponente mit einem Anteil von zehn Prozent der zugesagten Tantieme pro Jahr festgelegt. Bei den neuen Vorständen werden Nachhaltigkeitsziele im Rahmen der Tantiemevereinbarung 2023 für den Zeitraum bis 2024 vereinbart. Bestandteile der Vereinbarung über die variable Vergütung sind die Ergebnissicherung, Substanzerhaltung sowie die Erstellung eines betrieblichen Mobilitätskonzeptes. Aufgrund des Vorstandswechsels und der damit einhergehenden unterjährigen Überschneidung war eine klare Abgrenzung der Zielerreichung nicht bei allen Vorständen möglich, sodass sich im Berichtsjahr auf die Zahlung einer fixen Tantieme verständigt wurde. Bei einem der neuen Vorstände wurde eine Tantiemevereinbarung für das Jahr 2022 abgeschlossen.

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 2022 beschließt.

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

Den ausgeschiedenen Vorstandsmitgliedern wurde jeweils ein Dienstwagen bereitgestellt, der ihnen auch zur privaten Nutzung zur Verfügung stand. Der Nutzungswert wurde entsprechend den lohnsteuerlichen Vorschriften zu Lasten der Vorstände versteuert. Für die Anschaffung der Fahrzeuge war ein Höchstbetrag vorgegeben. Die neuen Vorstände erhalten anstatt eines Dienstwagens ein Mobilitätsbudget.

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

<sup>1</sup> Der Vergütungsbericht 2022 stellt eine Sonstige Information dar, die nicht Gegenstand der Abschlussprüfung ist.

## Vergütung des Vorstands 2022 in Euro:

**Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender, Vorstand seit 01.09.2011; Austritt 31.07.2022**

| in Euro   | Gewährte Zuwendungen |                   |                   |                   | Zufluss           |                   |
|---|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | 2021                 | 2022              | 2022 (Min*1)      | 2022 (Max*1)      | 2021              | 2022              |
| Festvergütung   | 225.850,39           | 131.724,44        | 131.724,44        | 131.724,44        | 225.850,39        | 131.724,44        |
| Nebenleistungen   | 12.281,12            | 3.190,32          | 3.190,32          | 3.190,32          | 12.281,12         | 3.190,32          |
| <b>Summe</b>  | <b>238.131,51</b>    | <b>134.914,76</b> | <b>134.914,76</b> | <b>134.914,76</b> | <b>238.131,51</b> | <b>134.914,76</b> |
| Einjährige variable Vergütung                               | 63.000,00            | 40.833,33         | 40.833,33         | 40.833,33         | 63.000,00         | 63.000,00         |
| Mehrfährige variable Vergütung <sup>2</sup>                 | 21.000,00            | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 21.000,00         |
| Deferral <sup>3</sup> Nachhaltigkeitskomponente (2019-2021) | 21.000,00            | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 21.000,00         |
| Sonstiges <sup>4</sup>                                      | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
| <b>Summe<sup>5</sup></b>                                    | <b>322.131,51</b>    | <b>175.748,09</b> | <b>175.748,09</b> | <b>175.748,09</b> | <b>301.131,51</b> | <b>218.914,76</b> |
| Versorgungsaufwand  | 19.125,00            | 11.156,25         | 11.156,25         | 11.156,25         | 19.125,00         | 11.156,25         |
| <b>Gesamtvergütung<sup>6</sup></b>                          | <b>341.256,51</b>    | <b>186.904,34</b> | <b>186.904,34</b> | <b>186.904,34</b> | <b>320.256,51</b> | <b>230.071,01</b> |

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

\*2 Summe der mehrjährigen variablen Vergütungen.

\*3 Aufgeschobene Anteile aus einjähriger variabler Vergütung.

\*4 Sonstiges, z. B. Vergütungsrückforderungen.

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

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

**Manfred Sydow, Vorstand, Vorstand seit 01.03.2003; Austritt 31.01.2022**

| in Euro   | Gewährte Zuwendungen |                  |                  |                  | Zufluss           |                   |
|---|----------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|   | 2021                 | 2022             | 2022 (Min*1)     | 2022 (Max*1)     | 2021              | 2022              |
| Festvergütung   | 197.574,96           | 16.464,58        | 16.464,58        | 16.464,58        | 197.574,96        | 16.464,58         |
| Nebenleistungen   | 7.785,04             | 629,92           | 629,92           | 629,92           | 7.785,04          | 629,92            |
| <b>Summe</b>  | <b>205.360,00</b>    | <b>17.094,50</b> | <b>17.094,50</b> | <b>17.094,50</b> | <b>205.360,00</b> | <b>17.094,50</b>  |
| Einjährige variable Vergütung                               | 63.640,80            | 5.892,00         | 5.892,00         | 5.892,00         | 63.640,80         | 69.532,20         |
| Mehrfährige variable Vergütung <sup>2</sup>                 | 21.213,60            | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00              | 21.213,60         |
| Deferral <sup>3</sup> Nachhaltigkeitskomponente (2019-2021) | 21.213,60            | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00              | 21.213,60         |
| Sonstiges <sup>4</sup>                                      | 0,00                 | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00              | 0,00              |
| <b>Summe<sup>5</sup></b>                                    | <b>290.214,40</b>    | <b>22.986,50</b> | <b>22.986,50</b> | <b>22.986,50</b> | <b>269.000,80</b> | <b>107.840,30</b> |
| Versorgungsaufwand  | 17.146,99            | 3.132,81         | 3.132,81         | 3.132,81         | 17.146,99         | 3.132,81          |
| <b>Gesamtvergütung<sup>6</sup></b>                          | <b>307.361,39</b>    | <b>26.119,31</b> | <b>26.119,31</b> | <b>26.119,31</b> | <b>286.147,79</b> | <b>110.973,11</b> |

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

\*2 Summe der mehrjährigen variablen Vergütungen.

\*3 Aufgeschobene Anteile aus einjähriger variabler Vergütung.

\*4 Sonstiges, z. B. Vergütungsrückforderungen.

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

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

**Anja Passlack, Vorstand, Vorstand seit 01.01.2022**

| in Euro   | Gewährte Zuwendungen |                   |                   |                   | Zufluss     |                   |
|---|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------------|
|   | 2021                 | 2022              | 2022 (Min*1)      | 2022 (Max*1)      | 2021        | 2022              |
| Festvergütung   | 0,00                 | 206.126,04        | 206.126,04        | 206.126,04        | 0,00        | 206.126,04        |
| Nebenleistungen   | 0,00                 | 5.256,79          | 5.256,79          | 5.256,79          | 0,00        | 5.256,79          |
| <b>Summe</b>  | <b>0,00</b>          | <b>211.382,83</b> | <b>211.382,83</b> | <b>211.382,83</b> | <b>0,00</b> | <b>211.382,83</b> |
| Einjährige variable Vergütung                               | 0,00                 | 70.000,00         | 0,00              | 70.000,00         | 0,00        | 0,00              |
| Mehrfährige variable Vergütung <sup>2</sup>                 | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 0,00              |
| Deferral <sup>3</sup> Nachhaltigkeitskomponente (2019-2021) | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 0,00              |
| Sonstiges <sup>4</sup>                                      | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 0,00              |
| <b>Summe<sup>5</sup></b>                                    | <b>0,00</b>          | <b>281.382,83</b> | <b>211.382,83</b> | <b>281.382,83</b> | <b>0,00</b> | <b>211.382,83</b> |
| Versorgungsaufwand  | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 0,00              |
| <b>Gesamtvergütung<sup>6</sup></b>                          | <b>0,00</b>          | <b>281.382,83</b> | <b>211.382,83</b> | <b>281.382,83</b> | <b>0,00</b> | <b>211.382,83</b> |

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

\*2 Summe der mehrjährigen variablen Vergütungen.

\*3 Aufgeschobene Anteile aus einjähriger variabler Vergütung.

\*4 Sonstiges, z. B. Vergütungsrückforderungen.

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

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

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

| in Euro  | Gewährte Zuwendungen |                   |                   |                   | Zufluss     |                   |
|--|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------------|
|  | 2021                 | 2022              | 2022 (Min*1)      | 2022 (Max*1)      | 2021        | 2022              |
| Festvergütung                                    | 0,00                 | 118.792,02        | 118.792,02        | 118.792,02        | 0,00        | 118.792,02        |
| Nebenleistungen                                  | 0,00                 | 2.322,88          | 2.322,88          | 2.322,88          | 0,00        | 2.322,88          |
| <b>Summe</b>                                     | <b>0,00</b>          | <b>121.114,90</b> | <b>121.114,90</b> | <b>121.114,90</b> | <b>0,00</b> | <b>121.114,90</b> |
| Einjährige variable Vergütung                    | 0,00                 | 40.833,33         | 40.833,33         | 40.833,33         | 0,00        | 0,00              |
| Mehrjährige variable Vergütung <sup>*2</sup>     | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 0,00              |
| Deferral*3 Nachhaltigkeitskomponente (2019-2021) | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 0,00              |
| Sonstiges <sup>*4</sup>                          | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 0,00              |
| <b>Summe<sup>*5</sup></b>                        | <b>0,00</b>          | <b>161.948,23</b> | <b>161.948,23</b> | <b>161.948,23</b> | <b>0,00</b> | <b>121.114,90</b> |
| Versorgungsaufwand                               | 0,00                 | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00        | 0,00              |
| <b>Gesamtvergütung<sup>*6</sup></b>              | <b>0,00</b>          | <b>161.948,23</b> | <b>161.948,23</b> | <b>161.948,23</b> | <b>0,00</b> | <b>121.114,90</b> |

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

\*2 Summe der mehrjährigen variablen Vergütungen.

\*3 Aufgeschobene Anteile aus einjähriger variabler Vergütung.

\*4 Sonstiges, z. B. Vergütungsrückforderungen.

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

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

### 3.2 Vergütung des Aufsichtsrats

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

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

Die Mitglieder der Ausschüsse erhalten für die Teilnahme an einer Ausschusssitzung ein weiteres Sitzungsgeld in Höhe von jeweils 450 Euro. Darüberhinausgehende Aufwendungen werden den Aufsichtsratsmitgliedern in nachgewiesener Höhe erstattet. Bezogen auf die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats ergibt sich für das Jahr 2022 folgende Vergütung (in Euro netto):

|  | <b>Jahresfixum<br/>und<br/>Sitzungsgeld</b> | <b>Ausschuss-<br/>vergütung</b> | <b>Gesamt-<br/>vergütung</b> |
|--|---|---------------------------------|------------------------------|
| Bürgermeisterin, Senatorin Dr. Maike Schaefer<br>(Vorsitzende) | 6.800,00                                    | 1.800,00                        | 8.600,00                     |
| Ulrike Hoßfeld (stellvertretende Vorsitzende)                  | 5.550,00                                    | 450,00                          | 6.000,00                     |
| Dr. Ralph Baumheier  | 4.300,00                                    | 0,00                            | 4.300,00                     |
| Michaela Bode (ab 29.6.2022)                                   | 2.508,33                                    | 0,00                            | 2.508,33                     |
| Maren Bullermann (ab 29.6.2022)                                | 2.508,33                                    | 0,00                            | 2.508,33                     |
| Annette Düring (bis 29.6.2022)                                 | 2.150,00                                    | 0,00                            | 2.150,00                     |
| Jens Eckhoff   | 4.300,00                                    | 0,00                            | 4.300,00                     |
| Thomas Fürst   | 4.300,00                                    | 450,00                          | 4.750,00                     |
| Tobias Junge   | 4.300,00                                    | 1.350,00                        | 5.650,00                     |
| Andreas Lanisnik (bis 29.6.2022)                               | 2.150,00                                    | 0,00                            | 2.150,00                     |
| Dr. Tim Nesemann   | 4.300,00                                    | 900,00                          | 5.200,00                     |
| Ralph Saxe   | 4.300,00                                    | 0,00                            | 4.300,00                     |
| Ralf Schumann  | 4.300,00                                    | 0,00                            | 4.300,00                     |
| Carsten Speckmann (bis 29.6.2022)                              | 2.150,00                                    | 0,00                            | 2.150,00                     |
| Anja Stahmann  | 4.300,00                                    | 0,00                            | 4.300,00                     |
| Wolfgang Taden   | 4.300,00                                    | 0,00                            | 4.300,00                     |
| Falk Wagner  | 4.300,00                                    | 450,00                          | 4.750,00                     |
| Nils Wolpmann (ab 29.6.2022)                                   | 2.508,33                                    | 0,00                            | 2.508,33                     |
|  | <b>69.324,99</b>                            | <b>5.400,00</b>                 | <b>74.724,99</b>             |

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

## 4 Chancen- und Risikobericht

Die Unternehmensstrategie der GEWOBA ist auf eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts im Sinne eines Drei-Säulen-Modells ausgerichtet. Im Rahmen dieses Modells wird eine nachhaltige Unternehmensentwicklung durch die ausgewogene Umsetzung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Zielen erreicht.

GEWOBA versorgt breite Bevölkerungsgruppen bedarfsorientiert mit Wohnraum. Der vielfältige Immobilienbestand wird wertorientiert bewirtschaftet und zukunftsgerecht weiterentwickelt. Grundlage dafür bildet das nachhaltige Geschäftsmodell, das wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte miteinander in Einklang bringt. Der ökonomische Erfolg im Kerngeschäft schafft die Voraussetzung für alle sozialen und ökologischen Engagements der GEWOBA, die ihrerseits wiederum den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens sichern. GEWOBA fördert Projekte für die Lebensqualität und das gesellschaftliche Miteinander der Menschen in all ihrer Vielfalt, engagiert sich mit innovativen Maßnahmen für den Umweltschutz und ist ein zuverlässiger Partner für eine nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung in den Heimatstädten Bremen und Bremerhaven.

Die nachhaltige Unternehmensstrategie setzt sich aus verschiedenen Teilstrategien zusammen, die regelmäßig unter Abwägung der Chancen und Risiken evaluiert werden. Konkrete Maßnahmen werden jährlich abgestimmt und instrumentell durch eine unternehmensspezifisch entwickelte und jährlich fortgeschriebene Balanced Scorecard und Risiko Scorecard gesteuert. Zur langfristigen Werterhaltung und Wertsteigerung des Wohnungsbestands verwendet die GEWOBA ein integriertes Portfoliomanagementsystem, mit dessen Hilfe Investitionsentscheidungen getroffen werden.

### 4.1 Chancenbericht

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

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

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

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

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

## **4.2 Risikobericht**

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

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

Auf der Marktebene sieht die GEWOBA erhöhte Anforderungen durch eine weitere Verschärfung gesetzlicher Vorschriften (beispielsweise durch die Klimaschutzgesetzgebung). Die GEWOBA hat erforderliche sowie präventive Maßnahmen im Zusammenhang zu diesen Themen (unter anderem Erstellung einer Klimastrategie und Erarbeitung eines Klimapositionspapiers, um den erheblichen Herausforderungen für die GEWOBA auf dem Weg zur Klimaneutralität zu begegnen) veranlasst beziehungsweise bereits umgesetzt. In der Baubranche herrscht derzeit weiterhin ein sehr volatiles Marktgeschehen. Infolge des Ukraine-Konflikts müssen von Herstellern in einigen Branchen alternative Lieferanten für die notwendigen Grundstoffe verpflichtet werden. Dies führt in einigen Bereichen zu Lieferproblemen und erhöhten Preisen. Die gewerkspezifischen Kosten sind hiervon unterschiedlich stark betroffen. Dieser Entwicklung wurde durch frühzeitige Ausschreibungen und Vergaben entgegnet.

Dennoch können unvorhergesehene Risiken eintreten, die zu einem höheren Risikoausmaß führen könnten.

In Anbetracht der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt an den drei Standorten ist auch für die Folgejahre weiterhin mit einem niedrigen Leerstandsrisiko zu rechnen. Beim Mietausfallrisiko und bei der Mietrückstandsquote geht die GEWOBA trotz der ansteigenden Energiekosten – unter anderem aufgrund der, im Berichtsjahr durch die Bildung von Wertberichtigungen in Höhe von 1,3 Millionen Euro auf unfertige Leistungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten, nochmals verstärkten Risikovor-sorge – von einem unwesentlichen Schadensausmaß und von einem als eher gering einzustufenden Risiko aus.

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

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

Ein weiteres wesentliches Risiko auf dieser Ebene ist das Risiko der Gewährleistung einer störungsfreien IT-Infrastruktur durch den Ausfall relevanter IT-Systeme, mögliche Datenverluste und durch die Gefährdung der IT-Sicherheit. Das Risikoausmaß und die Eintrittswahrscheinlichkeit für dieses Risiko wurden für 2022 im Vergleich zum Vorjahr als leicht erhöht eingeschätzt, da Cyberangriffe gegen Unternehmen immer aggressiver sowie professioneller durchgeführt werden, externe Anforderungen an die IT-Infrastruktur eines Unternehmens steigen und auch bereits erste Cyberangriffe auf Wohnungsunternehmen erfolgt sind. Die GEWOBA hat im Rahmen der IT-Strategie entsprechende Sicherungsmaßnahmen getroffen sowie weitere Sicherungssysteme entwickelt und eingeführt (beispielsweise Erhöhung der Anzahl freiwilliger Penetrations-tests).

Auf der Potentialebene werden insbesondere Bewertungsrisiken aus Immobilien, Risiken aus Beteiligungen und Personalausstattung (beispielsweise durch Kostensteigerungsrisiken, Fachkräftemangel verstärkte Renteneintritte) gesehen. Die GEWOBA hat risikominimierende Maßnahmen entwickelt beziehungsweise bereits eingeführt (unter anderem laufende Berichterstattung, Ertragswertberechnungen, Personalentwicklungskonzepte)

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

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

Die hier identifizierten Risiken auf der Wertebene betreffen Risiken aus Finanzierung, wie beispielsweise das Zinsänderungsrisiko und das Liquiditätsrisiko. Das Zinsänderungsrisiko wertet die GEWOBA als vorhanden mit moderaten Auswirkungen. Eine nachteilige also steigende Zinsentwicklung kann für die GEWOBA zu einem dauerhaft

höheren Zinsaufwand führen. Die GEWOBA verfolgt aus diesem Grund ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil bei den Zinsausläufen (Prolongationsrisiko). Variable Zinspositionen zum Beispiel auf EURIBOR-Ebene dürfen nur beschränkt eingesetzt werden und hauptsächlich nur im Rahmen von Bauzwischenfinanzierungen oder zur Erfüllung von Prolongations- oder Beleihungsstrategien. Darüber hinaus kann auf der Beschaffungsseite das Risiko entstehen, entsprechende Bankenpartner zu finden. Für das Jahr 2023 erwartet die GEWOBA steigende Zinsen aus der Marktentwicklung heraus aufgrund der inflationären Tendenzen und einer zunehmenden Regulierung der Kreditinstitute durch die Bankenaufsicht.

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

Ein Risiko unter der Rubrik Liquiditätsrisiko kann in der „Nichteinhaltung von Kreditnebenabreden“ („Covenants“) bestehen, das die GEWOBA als bemerkenswert, mit hohen Auswirkungen in den Folgejahren, einstuft. Die GEWOBA prüft die Einhaltung von Kreditnebenabreden regelmäßig. Seit 2020 stellt die GEWOBA sich der Beurteilung durch die unabhängige externe Ratingagentur Standard & Poor´s. Sie hat uns im Jahr 2020 ein Long-Term-Rating „A“ erteilt und dieses im Jahr 2022 mit dem Ausblick „stable“ bestätigt. Dieses Investment-Grade-Rating würdigt die Vitalität und Stärke des Geschäftsmodells auch in herausfordernden Zeiten. Es ermöglicht zudem den Zugang zu den unterschiedlichsten kapitalmarktnahen Finanzierungsinstrumenten.

Des Weiteren kann das latente Risiko in den Folgejahren bestehen, dass sich das derzeitige externe Rating der GEWOBA durch das Nichteinhalten von finanzwirtschaftlichen Kennzahlen oder aufgrund einer Risikoverdichtung im Unternehmensrisikoprofil verschlechtert. Aufgrund der derzeitigen externen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft wird das Risiko eines Downgrades im Stand-Alone-Creditprofile als mittleres Risiko eingestuft, das in der Tragweite auch negative Auswirkungen auf das Endrating haben kann.

Angetrieben durch das steigende öffentliche Engagement für ökologische Nachhaltigkeit sowie dem damit verbundenen politischen Willen werden Nachhaltigkeitsziele und somit auch Umwelt-, Sozial- und Governance-Prinzipien (ESG) bei der Kreditvergabe zukünftig eine tragende Rolle spielen. Dem Finanzdienstleistungssektor wird eine entscheidende Rolle bei einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft zugeschrieben. Erste Institute in der Finanzbranche haben sich bereits deutlich positioniert. Mittlerweile werden Financial Risk-Ratings auch durch ESG-Komponenten unterlegt. Klimarisiken sind auch finanzwirtschaftliche Risiken. Es wird erwartet, dass der ESG-Ansatz im Rahmen der Risikobemessung gegenüber der finanzwirtschaftlichen Bewertung zukünftig eine höhere Gewichtung erfährt.

Ein weiteres Risiko im Bereich der Finanzierung sieht die GEWOBA in der sich verändernden Förderkulisse der KfW-Kredite. Sollten zinsverbilligte KfW-Mittel und Tilgungszuschüsse zukünftig entfallen beziehungsweise die Förderung anders ausgestaltet werden, sind die Kalkulationen von Neubau- und Modernisierungsvorhaben entsprechend zu überarbeiten. Insgesamt kann es zu einer Verschlechterung der Renditen kommen, mit der Folge, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen unter

veränderten finanziellen Rahmenbedingungen neu geplant oder gegebenenfalls vollständig entfallen müssen.

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

Die Corona-Pandemie stellt die GEWOBA und deren Beteiligungen seit 2020 vor verschiedenste Herausforderungen. Die GEWOBA hat bereits in 2020 ihre internen Arbeitsprozesse und ihre kundenorientierten Prozesse an die Herausforderungen angepasst beziehungsweise passt diese je nach Pandemielage und Erforderlichkeit zur Sicherung des Geschäftsbetriebes an, so dass ein störungsfreier Geschäftsablauf gewährleistet werden kann. Die tatsächlichen Auswirkungen aus der Corona-Pandemie haben im Laufe des Jahres 2020 und 2021 gezeigt, dass unter dem Vorbehalt der Entwicklung der Pandemie, keine Anpassung der Risikostrategie notwendig war. Für 2022 und die Folgejahre wurden keine wesentlichen coronabedingten Anpassungen vorgenommen.

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

Der Einmarsch der russischen Streitkräfte in die souveräne Ukraine im Februar 2022 hat zu deutlichen Reaktionen auf den Gütermärkten geführt. In der Folge sind die Kosten für die Wärmeversorgung deutlich gestiegen. Das Risiko, dass Mieter die höheren Heizkosten nicht tragen werden können, erhöhte sich. Die GEWOBA reagierte hierauf mit Anpassungen der Vorauszahlungen, Optimierungen der Betriebsführung der Heizungsanlagen sowie durch Risikoabschläge im Rahmen der Bewertung der unfertigen Leistungen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

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

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

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

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

Darüber hinaus wird weiterhin in der Wohnungswirtschaft die politische Diskussion über die Umlagefähigkeit der Grundsteuer verfolgt.

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

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

## 5 Prognosebericht

Das derzeitige und voraussichtlich auch zukünftig anhaltende volatile Marktgeschehen führt zu deutlich veränderten Rahmenbedingungen für die GEWOBA. Die damit einhergehenden Baukosten-, Energiekosten- und Zinssteigerungen sowie die konditionell schwankenden und limitierten Förderkonditionen beeinflussen daher auch die Unternehmensplanung stark. Darüber hinaus müssen aufgrund von verschiedenen Anforderungen an die GEWOBA sowie Änderungen in der Gesetzgebung weitere Investitionen getätigt werden. Hierbei sind insbesondere zukünftige Investitionen in die Klimaneutralität, die Elektromodernisierung (bereits teilweise in 2022 begonnen) und der hydraulische Abgleich zu nennen. Zudem ist zu beachten, dass die Investitionen in die Klimaneutralität vermutlich erst in 2024 und den darauffolgenden Jahren ergebniswirksam werden, da diese dann zeitlich und auch in der Höhe hinreichend konkretisiert werden. Daher erfolgt die Berücksichtigung erst im Rahmen der nächstjährigen Planung. Eine wirtschaftliche Abbildung wird insbesondere auch von der zukünftigen Förderlandschaft, von der Mietumlagefähigkeit und von den Refinanzierungsmöglichkeiten abhängig sein.

Die GEWOBA geht für 2023 von moderaten Mietsteigerungen aus. Im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum wird es einen weiter anhaltenden Nachfragedruck auf den Mietwohnungsmarkt geben. Um das Angebot an gefördertem Wohnraum qualitativ und quantitativ zu verbessern, setzt das Unternehmen weiter auf seinen Neubau. Bezüglich der Nachfragesituation wird sich die GEWOBA auch zukünftig der Wohnungsvermittlung für besondere Zielgruppen, wie zum Beispiel Flüchtlinge, Studenten und Alleinerziehende, stellen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Stabilisierung der Mietnebenkosten ergriffen.

Die GEWOBA plant für 2023 ein Jahresergebnis von 25,4 Millionen Euro und ein EBITDA in Höhe von 107,7 Millionen Euro. Diese Ergebnisgrößen wurden auf der Grundlage folgender Parameter beziehungsweise Kennzahlen geplant:

Zur Erweiterung und Optimierung des Bestands wird der Neubau von Wohnungen weiterhin von Bedeutung sein. Die GEWOBA plant für 2023 mit 982 in Bau befindlichen Wohn- und Gewerbeeinheiten und einem Investitionsvolumen von rund 121 Millionen Euro. Aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen werden die bestehenden Neubauprogramme abgearbeitet, aber keine neuen Programme aufgelegt.

Investitionen in den Wohnungsbestand bleiben ebenfalls von wesentlicher Bedeutung. Zur Sicherung der Vermarktungsfähigkeit ist für 2023 ein Investitionsvolumen von rund 120 Millionen Euro geplant. Den Schwerpunkt bilden weiterhin die Badmodernisierung, die energetische Modernisierung und Anpassungen der Elektroanlagen inklusive der Zähleranlagen.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten sind mit 6,63 Euro pro Quadratmeter geplant.

Für 2023 wird mit einer Leerstandsquote von 1,0 Prozent gerechnet.

Das Verkaufsportfolio der GEWOBA umfasst zu Beginn des Jahres 2023 noch 11 Wohnungen. Für 2023 plant die GEWOBA keine weiteren Übergänge aus dem Verkauf von umgewandelten Wohnungen. Die Bestandsprivatisierung ist nahezu abgeschlossen.

Auf der Finanzierungsseite hat die GEWOBA einen Kapitalmarktzins von 4,40 Prozent zugrunde gelegt. Dieser Zins gilt für Prolongationen und Neuaufnahmen von Krediten (zum Beispiel für Ankäufe und Neubau). Für die Modernisierungsmaßnahmen und den Neubau wird die GEWOBA auch weiterhin zum Teil zinsgünstige Mittel aus verschiedenen Förderprogrammen der KfW und des Landes Bremen nutzen.

Die Beteiligungen tragen mit einem Ergebnis von 3,5 Millionen Euro zum geplanten Jahresüberschuss 2023 bei. Der geplante Anstieg des Beteiligungsergebnisses ergibt sich im Wesentlichen aus der Bewertungsänderung der Investitionskostenzuschüsse für die GEWOBA Energie GmbH.

Die GEWOBA hat für 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 25,4 Millionen Euro geplant. Das Plan-Ergebnis 2023 liegt damit auf dem Niveau des Jahresüberschusses 2022.

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

## **6 Erklärung zur Unternehmensführung**

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

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

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

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

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

Zum 31. Dezember 2022 betrug der Frauenanteil auf der ersten Führungsebene unter dem Vorstand 20 Prozent und auf der zweiten Führungsebene 33 Prozent.

## 7 Schlusserklärung gemäß § 312 Aktiengesetz

Die GEWOBA hat für das Geschäftsjahr 2022 einen Bericht über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Hierin hat die GEWOBA erklärt, dass sie bei allen Rechtsgeschäften eine angemessene Gegenleistung vereinbart und erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen haben nicht vorgelegen. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Abhängigkeitsberichts bekannt waren.

Bremen, 9. März 2023

Der Vorstand

  
Anja Passlack

  
Dr. Christian Jaeger

# *JAHRES- ABSCHLUSS*

# GEWOBA

## Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

### Bilanz zum 31. Dezember 2022

| AKTIVSEITE  | 31.12.2022              | 31.12.2021       |
|---|-------------------------|------------------|
|   | €                       | T€               |
| <b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>  |                         |                  |
| <b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>   |                         |                  |
| Entgeltlich erworbene Software.....   | 39.745,00               | 152              |
| <b>II. SACHANLAGEN</b>  |                         |                  |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....                    | 1.346.232.140,43        | 1.233.528        |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten.....                               | 42.542.313,99           | 44.040           |
| 3. Grundstücke ohne Bauten.....   | 10.164.568,11           | 11.336           |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.....                                       | 95.333,40               | 95               |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen.....  | 476.573,00              | 423              |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....                          | 1.105.714,00            | 1.034            |
| 7. Anlagen im Bau.....  | 59.201.601,02           | 82.783           |
| 8. Bauvorbereitungskosten.....  | 7.122.435,42            | 10.121           |
| 9. Geleistete Anzahlungen.....  | 5.418.741,50            | 0                |
|   | <b>1.472.359.420,87</b> | <b>1.383.360</b> |
| <b>III. FINANZANLAGEN</b>   |                         |                  |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen.....  | 13.504.390,16           | 13.504           |
| 2. Beteiligungen.....   | 1.045.408,92            | 1.095            |
| 3. Andere Finanzanlagen.....  | 2.490.610,75            | 2.491            |
|   | <b>17.040.409,83</b>    | <b>17.090</b>    |
| ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT.....   | <b>1.489.439.575,70</b> | <b>1.400.602</b> |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>  |                         |                  |
| <b>I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>                      |                         |                  |
| 1. Grundstücke ohne Bauten  |                         |                  |
| a) noch nicht erschlossen oder erschlossen erworben.....                            | 2.148.309,23            | 2.010            |
| b) im Zustand der Erschließung.....   | 1.026,77                | 1                |
| 2. Unfertige Leistungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.....             | 130.118.447,30          | 103.163          |
|   | <b>132.267.783,30</b>   | <b>105.174</b>   |
| <b>II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>                            |                         |                  |
| 1. Forderungen aus Vermietung.....  | 835.591,28              | 1.184            |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit.....   | 51.110,67               | 35               |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.....                          | 4.753,23                | 5                |
| 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen.....                                    | 1.075.127,52            | 149              |
| 5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht..... | 28.996,37               | 28               |
| 6. Sonstige Vermögensgegenstände.....   | 695.569,27              | 1.229            |
|   | <b>2.691.148,34</b>     | <b>2.630</b>     |
| <b>III. FLÜSSIGE MITTEL</b>   |                         |                  |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten.....                                   | 15.019.104,02           | 14.836           |
| <b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b> .....  | 39.544,00               | 21               |
| <b>BILANZSUMME</b>  | <b>1.639.457.155,36</b> | <b>1.523.263</b> |
| <u>Bilanzvermerk</u>  |                         |                  |
| Treuhandvermögen.....   | <b>20.963.027,49</b>    | <b>31.092</b>    |

| <b>PASSIVSEITE</b>  | 31.12.2022              | 31.12.2021       |
|---|-------------------------|------------------|
|   | €                       | 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.....  | 394.702.173,61          | 384.923          |
|   | <b>403.398.999,25</b>   | <b>393.620</b>   |
| IV. BILANZGEWINN.....   | 15.750.000,00           | 15.750           |
| <b>EIGENKAPITAL INSGESAMT.....</b>  | <b>506.702.173,61</b>   | <b>496.923</b>   |
| <b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>  |                         |                  |
| 1. Rückstellungen für Pensionen.....  | 32.693.504,00           | 32.478           |
| 2. Steuerrückstellungen.....  | 2.989.900,00            | 1.580            |
| 3. Sonstige Rückstellungen.....   | 43.024.813,82           | 32.041           |
|   | <b>78.708.217,82</b>    | <b>66.099</b>    |
| <b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>   |                         |                  |
| 1. Anleihen.....  | 100.000.000,00          | 100.000          |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....  | 795.026.270,68          | 736.068          |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....                                      | 3.676.689,22            | 4.032            |
| 4. Erhaltene Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.....                      | 139.787.438,06          | 106.977          |
| 5. Erhaltene Anzahlungen sonstiger Art.....   | 194.841,70              | 216              |
| 6. Verbindlichkeiten aus Vermietung.....  | 6.311.039,11            | 6.762            |
| 7. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit.....   | 70.301,80               | 58               |
| 8. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....                                      | 5.835.841,92            | 3.820            |
| 9. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.....                                   | 0,00                    | 1.355            |
| 10. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.... | 215.072,25              | 77               |
| 11. Sonstige Verbindlichkeiten.....   | 1.038.076,41            | 681              |
| davon aus Steuern: 807.604,32 € (Vorjahr: 407 T€)   | <b>1.052.155.571,15</b> | <b>960.046</b>   |
| <b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN.....</b>   | 1.891.192,78            | 195              |
| <b>BILANZSUMME</b>  | <b>1.639.457.155,36</b> | <b>1.523.263</b> |
| <u>Bilanzvermerk</u>  |                         |                  |
| Treuhandverpflichtungen.....  | <b>20.963.027,49</b>    | <b>31.092</b>    |

**GEWOBA**

**Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

**für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022**

|  | 2022                         | 2021                  |
|--|------------------------------|-----------------------|
|  | €                            | T€                    |
| 1. Umsatzerlöse  |                              |                       |
| a) aus der Hausbewirtschaftung.....  | 263.778.266,62               | 268.378               |
| b) aus Verkauf von Grundstücken.....   | 0,00                         | 5                     |
| c) aus Betreuungstätigkeit.....  | 5.596.275,79                 | 5.066                 |
| d) aus Verkauf von Gebäuden aus dem Anlagevermögen.....  | 862.400,00                   | 245                   |
| e) aus anderen Lieferungen und Leistungen.....   | 3.931.695,06                 | 3.201                 |
|  | <u>274.168.637,47</u>        | <u>276.895</u>        |
| 2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen.....   | 26.955.443,69                | 14.593                |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen.....  | 1.449.250,00                 | 1.480                 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge.....  | 7.167.399,35                 | 7.033                 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen  |                              |                       |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....   | 145.863.133,73               | 141.578               |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke.....   | 0,00                         | 0                     |
| c) Aufwendungen für Verkauf von Gebäuden aus dem Anlagevermögen.....                             | 192.454,66                   | 86                    |
| d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.....                                       | 1.724.479,90                 | 2.003                 |
|  | <u>147.780.068,29</u>        | <u>143.667</u>        |
| <b>6. Rohergebnis.....</b>   | <b><u>161.960.662,22</u></b> | <b><u>156.334</u></b> |
| 7. Personalaufwand   |                              |                       |
| a) Löhne und Gehälter.....   | 31.652.095,67                | 31.173                |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung.....              | 8.111.802,63                 | 6.814                 |
| davon für Altersversorgung: 2.164.603,85 € (Vorjahr: 1.055 T€)                                   | <u>39.763.898,30</u>         | <u>37.987</u>         |
| 8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen..... | 58.197.264,99                | 50.128                |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....   | 20.241.222,62                | 19.120                |
| 10. Erträge aus Beteiligungen.....   | 4.470.277,14                 | 3.977                 |
| davon Erträge aus verbundenen Unternehmen: 400.000,00 € (Vorjahr: 0 T€)                          |                              |                       |
| 11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen.....   | 118.634,76                   | 109                   |
| 12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen.....            | 260.022,59                   | 240                   |
| 13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....  | 17.737,08                    | 28                    |
| 14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....  | 10.427.102,72                | 10.588                |
| davon Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 877.866,00 € (Vorjahr: 2.062 T€)       |                              |                       |
| 15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.....  | 12.553.396,93                | 12.110                |
| <b>16. Ergebnis nach Steuern.....</b>  | <b><u>25.644.448,23</u></b>  | <b><u>30.755</u></b>  |
| 17. Sonstige Steuern.....  | 115.571,08                   | 111                   |
| <b>18. Jahresüberschuss.....</b>   | <b><u>25.528.877,15</u></b>  | <b><u>30.644</u></b>  |
| 19. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen.....   | 9.778.877,15                 | 14.894                |
| <b>20. Bilanzgewinn.....</b>   | <b><u>15.750.000,00</u></b>  | <b><u>15.750</u></b>  |

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

## **ANHANG 2022**

### **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 2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 – mit einzelnen der Klarheit und Übersichtlichkeit dienenden Erweiterungen – aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird unverändert das Gesamtkostenverfahren angewandt. Der Abschluss wurde unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

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

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

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

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

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

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

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

Bei den ab dem 1. Januar 1990 erworbenen beziehungsweise fertig gestellten Wohnanlagen wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt. Dabei erfolgt die Abschreibung für die von 1991 bis 2005 fertig gestellten Wohnanlagen degressiv in Anlehnung an § 7 Absatz 5 EStG, während die übrigen Gebäude linear abgeschrieben werden.

Die Nutzungsdauern werden bei Bedarf an abweichende tatsächliche Verhältnisse angepasst.

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

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

Die GEWOBA hat in 2022 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 5,3 Millionen Euro (Vorjahr: 0 Millionen Euro) auf Bauvorbereitungskosten für ein Wohngebäude 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 1,7 Prozent (0,8 Millionen Euro) höher. Bis zur vollständigen Abschreibung der entsprechenden Vermögensgegenstände (Laufzeit, geschätzt: circa 50 Jahre) werden geringere Abschreibungen und entsprechend höhere Steuern anfallen.

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

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

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

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Grundstücke ohne Bauten und die unfertigen Leistungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten werden zu Anschaffungskosten bewertet, soweit nicht nach dem Niederstwertprinzip eine niedrigere Bewertung vorzunehmen ist. Aufgrund gestiegener Energiepreise wurde in 2022 eine Abwertung auf die unfertigen Leistungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten als Risikovorsorge in Höhe von 1.341 Tausend Euro vorgenommen.

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

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck unter Anwendung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten zehn Geschäftsjahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78 Prozent gebildet. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Absatz 6 HGB beträgt 1,1 Millionen Euro (Vorjahr: 1,7 Millionen Euro). Dieser Betrag unterliegt einer

Ausschüttungssperre sofern nicht entsprechende Rücklagen vorhanden sind. Die Bewertung erfolgte nach den anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens (Projected-Unit-Credit-Methode). Als erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden wie im Vorjahr drei Prozent, als Rententrend zwei Prozent (Vorjahr: 1,5 Prozent) zugrunde gelegt. Es wurde eine Beitragsbemessungsgrenze in Höhe von 7.300 Euro (Vorjahr: 7.050 Euro) berücksichtigt. Fluktuation wurde aufgrund der geringen Anzahl aktiver Mitarbeiter und ihres Alters vernachlässigt. Der Zinsänderungsaufwand wird im Finanzergebnis dargestellt.

Die Rückstellungen für die Jubiläumsverpflichtungen wurden ebenfalls auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Der Rechnungszinssatz beträgt 1,44 Prozent bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Die Fluktuation wurde mit einem Prozent und die Beitragsbemessungsgrenze mit drei Prozent angesetzt. Die übrigen zugrunde gelegten versicherungsmathematischen Annahmen entsprechen den bei den Rückstellungen für Pensionen gewählten Annahmen.

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

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

## **Angaben zur Bilanz**

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

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

Gegen die GEWOBA Energie GmbH, Bremen bestehen Forderungen in Höhe von 916 Tausend Euro aus der laufenden Verrechnung. Gegen die GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen bestehen Forderungen in Höhe von 151 Tausend Euro (Vorjahr: 141 Tausend Euro) aus dem Gewinn- und Verlustübernahmevertrag sowie 8 Tausend Euro (Vorjahr: 8 Tausend Euro) aus der laufenden Verrechnung.

Bei den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, werden gegen die PGS Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH & Co. KG, Bremen, Forderungen in Höhe von 29 Tausend Euro (Vorjahr: 28 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, aber auch durch abweichende Ansätze bei den langfristigen Personalrückstellungen), die bei ihrem Ausgleich in späteren Jahren zu Steuerentlastungen führen. Die aktiven latenten Steuern wurden in Ausübung des Aktivierungswahlrechts nicht bilanziert. Der anzuwendende Steuersatz beträgt 32 Prozent.

**Entwicklung des Anlagevermögens**

|   | Bruttwerte<br>Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten am<br>01.01.2022 | Zugänge               | Abgänge             | Umbuchungen<br>+<br>(-) | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten am<br>31.12.2022 | Kumulierte<br>Abschreibungen am<br>01.01.2022 | Abschreibungen des<br>Geschäftsjahres | Auf Abgänge<br>entfallende<br>Abschreibungen | Kumulierte<br>Abschreibungen am<br>31.12.2022 | Buchwert am<br>31.12.2022 | Buchwert am<br>31.12.2021 |
|---|---|-----------------------|---------------------|-------------------------|---|---|---------------------------------------|--|---|---------------------------|---------------------------|
|   | €   | €                     | €                   | €                       | €   | €   | €                                     | €  | €   | €                         | €                         |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                    |   |                       |                     |                         |   |   |                                       |  |   |                           |                           |
| Entgeltlich erworbene Software                              | 6.977.850,76  | 4.473,22              | 41.644,81           | 0,00                    | 6.940.679,17  | 6.825.999,76                                  | 116.579,22                            | 41.644,81                                    | 6.900.934,17                                  | 39.745,00                 | 151.851,00                |
|   | <u>6.977.850,76</u>   | <u>4.473,22</u>       | <u>41.644,81</u>    | <u>0,00</u>             | <u>6.940.679,17</u>                                   | <u>6.825.999,76</u>                           | <u>116.579,22</u>                     | <u>41.644,81</u>                             | <u>6.900.934,17</u>                           | <u>39.745,00</u>          | <u>151.851,00</u>         |
| <b>Sachanlagen</b>  |   |                       |                     |                         |   |   |                                       |  |   |                           |                           |
| Grundstücke und grundstücksgleiche<br>Rechte mit Wohnbauten | 2.263.731.628,33  | 62.337.678,55         | 2.103.298,78        | 102.327.286,37          | 2.426.293.294,47                                      | 1.030.203.848,01                              | 50.274.526,92                         | 417.220,89                                   | 1.080.061.154,04                              | 1.346.232.140,43          | 1.233.527.780,32          |
| Grundstücke mit Geschäfts- und<br>anderen Bauten            | 102.980.599,65  | 595.867,92            | 56.159,54           | -17.249,46              | 103.503.058,57  | 58.940.300,49                                 | 2.076.603,63                          | 56.159,54                                    | 60.960.744,58                                 | 42.542.313,99             | 44.040.299,16             |
| Grundstücke ohne Bauten                                     | 11.336.012,46   | 764.565,62            | 0,00                | -1.936.009,97           | 10.164.568,11   | 0,00  | 0,00                                  | 0,00   | 0,00  | 10.164.568,11             | 11.336.012,46             |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                       | 95.333,40   | 0,00                  | 0,00                | 0,00                    | 95.333,40   | 0,00  | 0,00                                  | 0,00   | 0,00  | 95.333,40                 | 95.333,40                 |
| Einbauten in fremde Grundstücke                             | 170.000,00  | 0,00                  | 0,00                | 0,00                    | 170.000,00  | 170.000,00                                    | 0,00                                  | 0,00   | 170.000,00                                    | 0,00                      | 0,00                      |
| Technische Anlagen und Maschinen                            | 1.444.182,72  | 139.337,29            | 51.144,12           | 0,00                    | 1.532.375,89  | 1.021.292,72                                  | 85.654,29                             | 51.144,12                                    | 1.055.802,89                                  | 476.573,00                | 422.890,00                |
| Andere Anlagen, Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung       | 2.369.758,27  | 450.012,35            | 498.487,44          | 0,00                    | 2.321.283,18  | 1.335.718,69                                  | 350.900,93                            | 471.050,44                                   | 1.215.569,18                                  | 1.105.714,00              | 1.034.039,58              |
| Anlagen im Bau  | 82.782.455,37   | 74.309.135,72         | 0,00                | -97.889.990,07          | 59.201.601,02   | 0,00  | 0,00                                  | 0,00   | 0,00  | 59.201.601,02             | 82.782.455,37             |
| Bauvorbereitungskosten                                      | 10.121.399,02   | 4.778.223,95          | 0,00                | -2.484.187,55           | 12.415.435,42   | 0,00  | 5.293.000,00                          | 0,00   | 5.293.000,00                                  | 7.122.435,42              | 10.121.399,02             |
| Geleistete Anzahlungen                                      | 0,00  | 5.418.590,82          | 0,00                | 150,68                  | 5.418.741,50  | 0,00  | 0,00                                  | 0,00   | 0,00  | 5.418.741,50              | 0,00                      |
|   | <u>2.475.031.369,22</u>   | <u>148.793.412,22</u> | <u>2.703.089,88</u> | <u>0,00</u>             | <u>2.621.115.691,56</u>                               | <u>1.091.671.159,91</u>                       | <u>58.080.685,77</u>                  | <u>995.574,99</u>                            | <u>1.148.756.270,69</u>                       | <u>1.472.359.420,87</u>   | <u>1.383.360.209,31</u>   |
| <b>Finanzanlagen</b>  |   |                       |                     |                         |   |   |                                       |  |   |                           |                           |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                          | 13.504.390,16   | 0,00                  | 0,00                | 0,00                    | 13.504.390,16   | 0,00  | 0,00                                  | 0,00   | 0,00  | 13.504.390,16             | 13.504.390,16             |
| Beteiligungen   | 1.095.408,92  | 0,00                  | 50.000,00           | 0,00                    | 1.045.408,92  | 0,00  | 0,00                                  | 0,00   | 0,00  | 1.045.408,92              | 1.095.408,92              |
| Andere Finanzanlagen  | 2.490.610,75  | 0,00                  | 0,00                | 0,00                    | 2.490.610,75  | 0,00  | 0,00                                  | 0,00   | 0,00  | 2.490.610,75              | 2.490.610,75              |
|   | <u>17.090.409,83</u>  | <u>0,00</u>           | <u>50.000,00</u>    | <u>0,00</u>             | <u>17.040.409,83</u>                                  | <u>0,00</u>                                   | <u>0,00</u>                           | <u>0,00</u>                                  | <u>0,00</u>                                   | <u>17.040.409,83</u>      | <u>17.090.409,83</u>      |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                             | <b>2.499.099.629,81</b>   | <b>148.797.885,44</b> | <b>2.800.734,69</b> | <b>0,00</b>             | <b>2.645.096.780,56</b>                               | <b>1.099.497.159,67</b>                       | <b>58.197.264,99</b>                  | <b>1.037.219,80</b>                          | <b>1.155.657.204,86</b>                       | <b>1.489.439.575,70</b>   | <b>1.400.602.470,14</b>   |

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

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

Es wurden 9,8 Millionen Euro aus dem Jahresüberschuss 2022 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Gemäß den Empfehlungen des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft wurden im Jahresabschluss 2022 sonstige Rückstellungen aus Bauverträgen in Höhe von 20,2 Millionen Euro (Vorjahr: 10,7 Millionen Euro) ergebnisneutral gebildet. Der gegenläufige Abschlussposten dieser Bauleistungen auf der Aktivseite sind Anlagen im Bau.

Weitere „Sonstige Rückstellungen“ beinhalten im Wesentlichen:

|   | T€     |
|---|--------|
| Rückstellungen für  |        |
| - unterlassene Instandhaltung/ausstehende Instandhaltungsrechnungen | 12.122 |
| - Unterhaltungskosten für Nahwärmenetze                             | 3.840  |
| - Personal  | 3.519  |

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

Im Vorjahr bestanden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 1.355 Tausend Euro aus der laufenden Verrechnung gegenüber der GEWOBA Energie GmbH, Bremen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen Verbindlichkeiten aus der laufenden Verrechnung gegenüber der PBG Projektgesellschaft Borgfeld GmbH & Co. KG i. L., Bremen, in Höhe von 215 Tausend Euro (Vorjahr: 77 Tausend Euro).

In dem Passiven Rechnungsabgrenzungsposten ist per 31.12.2022 erstmalig eine Förderung aus einem Mietpreis- und Belegungsbindungsvertrag in Höhe von 1.539 Tausend Euro enthalten, welche bis 31.12.2041 rätierlich vereinnahmt wird.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

| Verbindlichkeiten  | insgesamt<br>per<br>31.12.2022 | Restlaufzeit            |                       |                              |                             |                              |                              | gesichert               |                       | Art der Sicherung       |                 |
|--|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|
|  |                                | (Vorjahr)               |                       | über<br>1 Jahr               |                             | davon                        |                              |                         |                       |                         |                 |
|  |                                | €                       | €                     | unter<br>1 Jahr<br>(Vorjahr) | über<br>1 Jahr<br>(Vorjahr) | über<br>5 Jahre<br>(Vorjahr) | über<br>5 Jahre<br>(Vorjahr) | €                       | €                     |                         |                 |
| Anleihen   | 100.000.000,00                 | (100.000.000,00)        | 0,00                  | (0,00)                       | 100.000.000,00              | 100.000.000,00               | 100.000.000,00               | (100.000.000,00)        | 0,00                  | (0,00)                  |                 |
| Verbindlichkeiten<br>gegenüber Kreditinstituten  | 795.026.270,68                 | (736.067.663,52)        | 48.202.700,60         | (53.973.165,27)              | 746.823.570,08              | (682.094.498,25)             | 586.575.134,59               | (523.563.476,63)        | 795.026.270,68        | (726.067.663,52)        | Grundpfandrecht |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>anderen Kreditgebern                                      | 3.676.689,22                   | (4.032.256,79)          | 369.589,94            | (231.298,04)                 | 3.307.099,28                | (3.800.958,75)               | 2.104.772,56                 | (2.705.589,19)          | 3.676.689,22          | (4.032.256,79)          | Grundpfandrecht |
| Erhaltene Anzahlungen für noch nicht<br>abgerechnete Betriebskosten                      | 139.787.438,06                 | (106.977.338,61)        | 139.787.438,06        | (106.977.338,61)             | -                           | -                            | -                            | -                       | -                     | -                       | -               |
| Erhaltene Anzahlungen sonstiger Art  | 194.841,70                     | (215.973,70)            | 194.841,70            | (215.973,70)                 | -                           | -                            | -                            | -                       | -                     | -                       | -               |
| Verbindlichkeiten aus<br>Vermietung  | 6.311.039,11                   | (6.761.946,49)          | 6.311.039,11          | (6.761.946,49)               | -                           | -                            | -                            | -                       | -                     | -                       | -               |
| Verbindlichkeiten aus<br>Betreuungstätigkeit   | 70.301,80                      | (58.231,58)             | 70.301,80             | (58.231,58)                  | -                           | -                            | -                            | -                       | -                     | -                       | -               |
| Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen                                      | 5.835.841,92                   | (3.819.275,57)          | 4.624.016,22          | (2.515.542,92)               | 1.211.825,70                | (1.303.732,65)               | -                            | (20.000,00)             | -                     | -                       | -               |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>verbundenen Unternehmen                                   | 0,00                           | (1.354.761,36)          | 0,00                  | (1.354.761,36)               | -                           | -                            | -                            | -                       | -                     | -                       | -               |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen,<br>mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 215.072,25                     | (77.150,59)             | 215.072,25            | (77.150,59)                  | -                           | -                            | -                            | -                       | -                     | -                       | -               |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 1.038.076,41                   | (681.204,13)            | 1.038.076,41          | (681.204,13)                 | -                           | -                            | -                            | -                       | -                     | -                       | -               |
| <b>insgesamt</b>   | <b>1.052.155.571,15</b>        | <b>(960.045.802,34)</b> | <b>200.813.076,09</b> | <b>(172.846.612,69)</b>      | <b>851.342.495,06</b>       | <b>(787.199.189,65)</b>      | <b>688.679.307,15</b>        | <b>(626.289.065,82)</b> | <b>798.702.959,90</b> | <b>(730.099.920,31)</b> |                 |

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Bilanzklarheit werden die als Betriebskosten weiterberechneten Grundsteuern in Höhe von 11,9 Millionen Euro (Vorjahr: 11,7 Millionen Euro) nicht unter dem Posten „Sonstige Steuern“ ausgewiesen, sondern unter den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“. Den ausgewiesenen „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“, welche die weiterberechneten Betriebskosten enthalten, werden damit die relevanten Aufwendungen gegenübergestellt. Die Umsatzerlöse wurden vollständig im Inland erzielt.

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

|  | T€    |
|--|-------|
| - Erträge aus der Erstattung von Versicherungsschäden;<br>in gleicher Höhe bestehen Instandhaltungsaufwendungen<br>der Hausbewirtschaftung | 4.227 |
| - Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)   | 1.862 |
| - Sonstige periodenfremde Erträge  | 862   |

Aus dem mit der GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen geschlossenen Gewinn- und Verlustübernahmevertrag wurden in 2022 Erträge aus Gewinnabführungsverträgen in Höhe von 119 Tausend Euro (Vorjahr: 109 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 2022.

## Sonstige Angaben

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

Die auf Treuhandbankkonten angelegten Sicherheitsleistungen der Mieter (21,0 Millionen Euro) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten. In gleicher Höhe bestehen Treuhandverpflichtungen.

Im Vorjahr wurden zudem aus der Trägerschaft für Stadtsanierung/Entwicklungsträgerschaft Treuhandvermögen/Treuhandverpflichtungen berücksichtigt. Diese Verwaltung wurde in 2022 beendet.

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

|   | Bürgschaftsrahmen<br>zum<br>31. Dezember 2022<br>(Vorjahr)<br>T€ | beanspruchter<br>Bürgschaftsrahmen<br>zum<br>31. Dezember 2022<br>(Vorjahr)<br>T€ |
|---|--|---|
| Bürgschaften zur Absicherung der Forderungen von fünf (im Vorjahr: fünf) Kreditinstituten gegen die GEWOBA Energie GmbH   | 33.071<br>(30.413)   | 20.066<br>(20.039)  |
| Bürgschaft zur Absicherung eines für die PGS Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH & Co. KG eingeräumten Avalkreditrahmens | 400<br>(400)   | 100<br>(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  | 59.259<br>(Vorjahr: 85.018) |
| Aktivierungsfähige Aufwendungen bis 2027 für Elektromodernisierung/Zählerzentralisierung | 65.000<br>(Vorjahr: 65.000) |
| Aufwandsinvestitionen für Schadstoffbeseitigung im Wohnungsbestand (Asbest)              | 43.300<br>(Vorjahr: 50.000) |
| Langfristigen Mietverträgen  | 1.030<br>(Vorjahr: 1.151)   |

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

| Gesellschaft  | Anteil<br>am<br>Kapital | Vorläufi-<br>ger<br>Jahresab-<br>schluss<br>für | Eigenkapital | Jahres-<br>ergebnis |
|---|-------------------------|---|--------------|---------------------|
|   | %                       |   | T€           | T€                  |
| Gesellschaft für Stadtentwicklung<br>mbH, Bremen                        | 100,0                   | 2022  | 54           | ./ 6                |
| GEWOBA Energie GmbH,<br>Bremen  | 100,0                   | 2022  | 13.871       | 4.626               |
| GEWOBA Wohnen GmbH,<br>Bremen   | 90,9                    | 2022  | 13.700       | 151                 |
| Alt-Hastedt Entwicklungsgesellschaft<br>Beteiligungs GmbH i. L., Bremen | 50,0                    | 2022  | 107          | ./ 5                |
| PBG<br>Projektgesellschaft Borgfeld GmbH &<br>Co. KG i. L., Bremen      | 31,3                    | 2022  | 500          | 96                  |
| PBG<br>Projektgesellschaft Borgfeld<br>Beteiligungs GmbH i. L., Bremen  | 31,2                    | 2022  | 90           | 3                   |
| PGS<br>Projektgesellschaft Stadtwerder<br>Beteiligungs GmbH, Bremen     | 25,0                    | 2022  | 90           | 1                   |
| PGS<br>Projektgesellschaft Stadtwerder<br>GmbH & Co. KG, Bremen         | 25,0                    | 2022  | 288          | ./ 60               |
| WoWi Media GmbH & Co. KG,<br>Hamburg                                    | 22,6                    | 2021*   | 2.758        | 11.461              |
| ImmoMediaNet GmbH & Co. KG,<br>Schenefeld                               | --**                    | 2021*   | 34.615       | 17.687              |

\* Testierter Jahresabschluss.

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2022 im Durchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer wurde wie folgt ermittelt:

|  | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte | Geringfügig Beschäftigte | Gesamt     |
|--|----------------------|----------------------|--------------------------|------------|
| Angestellte                            | 266                  | 116                  | 1                        | 383        |
| Gewerbliche Arbeitnehmer und Hauswarte | 128                  | 0                    | 2                        | 130        |
| Gesamt                                 | <u>394</u>           | <u>116</u>           | <u>3</u>                 | <u>513</u> |
|  | ===                  | ===                  | =                        | ===        |

Außerdem wurden im Durchschnitt 18 Auszubildende beschäftigt.

Gegenüber unserem Abschlussprüfer KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde in 2022 ein Honorar in Höhe von 82 Tausend Euro (netto) für Abschlussprüfungsleistungen, in Höhe von 10 Tausend Euro (netto) für Steuerberatungsleistungen, in Höhe von 9 Tausend Euro (netto) für sonstige Beratungsleistungen 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 Bundesanzeiger einzusehen.

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

Nach dem 31. Dezember 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 25,53 Millionen Euro ab. Gemäß § 17 Absatz 3 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 9,78 Millionen Euro in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den zum 31. Dezember 2022 ausgewiesenen Bilanzgewinn von 15,75 Millionen Euro vollständig (das entspricht 18 Prozent des Grundkapitals) an die Aktionäre auszuschütten.

## **Organe der Gesellschaft**

### **Aufsichtsrat**

Vorsitzende  
Bürgermeisterin Dr. Maike Schaefer, Bremen  
Bis 29.06.2022  
Ab 10.02.2023

Stellvertretende Vorsitzende  
Ulrike Hoßfeld, Delmenhorst  
Kaufmännische Angestellte  
Arbeitnehmervertreterin

Dr. Ralph Baumheier, Bremen  
Leiter der Abteilung Koordination und Planung in der Senatskanzlei  
Bis 29.06.2022  
Ab 10.02.2023

Michaela Bode, Bremen  
Kaufmännische Angestellte  
Arbeitnehmervertreterin  
Ab 29.06.2022

Maren Bullermann, Bremen  
Technische Angestellte  
Arbeitnehmervertreterin  
Ab 29.06.2022

Annette Düring, Bremen  
Gewerkschaftssekretärin  
Arbeitnehmervertreterin  
Bis 29.06.2022

Jens Eckhoff, Bremen  
Geschäftsführer  
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft  
Bis 29.06.2022  
Ab 10.02.2023

Thomas Fürst, Osterholz-Scharmbeck  
Mitglied des Vorstands  
Die Sparkasse Bremen AG  
Bis 29.06.2022  
Ab 10.02.2023

Tobias Junge, Achim  
Kaufmännischer Angestellter  
Arbeitnehmervertreter

Andreas Lanisnik, Bremen

Kaufmännischer Angestellter  
Arbeitnehmersvertreter  
Bis 29.06.2022

Dr. Tim Neseemann, Bremen  
Vorsitzender des Vorstands  
Die Sparkasse Bremen AG  
Bis 29.06.2022  
Ab 10.02.2023

Ralph Saxe, Bremen  
Sozialpädagoge  
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft  
Bis 29.06.2022  
Ab 10.02.2023

Ralf Schumann, Bremen  
Rentner  
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft  
Bis 29.06.2022  
Ab 10.02.2023

Carsten Speckmann, Wardenburg  
Gewerblicher Angestellter  
Arbeitnehmersvertreter  
Bis 29.06.2022

Senatorin Anja Stahmann, Bremen  
Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport  
Bis 29.06.2022  
Ab 10.02.2023

Wolfgang Taden, Bremen  
Direktor  
Leiter Gesamtbanksteuerung  
Die Sparkasse Bremen AG  
Bis 29.06.2022  
Ab 10.02.2023

Falk Wagner, Bremen  
Finanzverwaltungsangestellter  
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft  
Bis 29.06.2022  
Ab 10.02.2023

Nils Wolpmann, Bremen  
Gewerkschaftssekretär  
Arbeitnehmersvertreter  
Ab 29.06.2022

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder beliefen sich auf 75 Tausend Euro.

## **Vorstand**

Dr. Christian Jaeger, Bremen  
Unternehmenskommunikation/Marketing, Immobilienwirtschaft, Bestandstechnik/Immobiliengewertung, Neubau/Stadtentwicklung  
Ab 01.06.2022

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

Gemeinsam verantworten beide Vorstände Recht/Compliance/Interne Revision.

Peter Stubbe (Vorsitzender), Bremen  
Unternehmenskommunikation/Marketing, Personalmanagement/Interne Dienste, Immobilienwirtschaft, Bestandstechnik/Immobiliengewertung, Neubau/Stadtentwicklung  
Bis 31.07.2022

Manfred Sydow, Bremen  
Betriebswirtschaft/Finanzen, Immobiliendienstleistungen  
Bis 31.01.2022

Die im Berichtsjahr ausgeschiedenen Vorstandsmitglieder verantworteten bis zu ihrem jeweiligen unterjährigen Ausscheiden die Bereiche Recht/Compliance/Interne Revision und Unternehmensentwicklung/Controlling/IT gemeinsam.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands beliefen sich auf 674 Tausend Euro.

An ein ehemaliges Mitglied des Vorstands wurden 58 Tausend Euro gezahlt. Die Pensionsrückstellungen für ein ehemaliges Mitglied des Vorstands beliefen sich zum 31. Dezember 2022 auf 628 Tausend Euro.

Bremen, 9. März 2023

Der Vorstand

  
Anja Passlack

  
Dr. Christian Jaeger



# *BESTÄTIGUNGS- VERMIERK*

# 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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 geprüft.

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

### **Sonstige Informationen**

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

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote), die im Abschnitt 6 des Lageberichts enthalten ist, und
- die im Lagebericht im Abschnitt „3 Vergütungsbericht 2022“ enthaltenen Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

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

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

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen

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

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

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

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

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

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

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Bremen, den 31. März 2023

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Olaf Buske  
31.03.2023

Buske  
Wirtschaftsprüfer



Peter Drechsler  
31.03.2023

Drechsler  
Wirtschaftsprüfer

