

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

ANHANG 2023

Allgemeine Angaben

Die GEWOBA hat ihren Sitz in Bremen und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Bremen unter der Registernummer HRB 17359 HB.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 – mit einzelnen der Klarheit und Übersichtlichkeit dienenden Erweiterungen – aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird unverändert das Gesamtkostenverfahren angewandt. Der Abschluss wurde unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

Die Nutzungsdauern werden bei Bedarf an abweichende tatsächliche Verhältnisse angepasst.

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

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

Die GEWOBA hat in 2023 außerplanmäßige Abschreibungen für Wohngebäude in Höhe von 5,3 Millionen Euro (Vorjahr: 0 Millionen Euro) auf Anlagen im Bau vorgenommen. Im Vorjahr wurden 5,3 Millionen Euro auf Bauvorbereitungskosten für Wohngebäude außerplanmäßig abgeschrieben.

Aufgrund von in Vorjahren übertragenen Teilen aus dem Sonderposten mit Rücklageanteil nach § 6 b EStG sind die Abschreibungen im laufenden Geschäftsjahr verringert. Unter Berücksichtigung dieser Effekte wären die planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr um 1,6 Prozent (0,8 Millionen Euro) höher. Bis zur vollständigen Abschreibung der entsprechenden Vermögensgegenstände (Laufzeit, geschätzt: circa 50 Jahre) werden geringere Abschreibungen und entsprechend höhere Steuern anfallen.

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

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

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

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Grundstücke ohne Bauten und die unfertigen Leistungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten werden zu Anschaffungskosten bewertet, soweit nicht nach dem Niederstwertprinzip eine niedrigere Bewertung vorzunehmen ist. Die Risikovorsorge auf die unfertigen Leistungen aufgrund gestiegener Energiepreise wurde in 2023 um 75 Tausend Euro auf insgesamt 1.416 Tausend Euro erhöht.

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

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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

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

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck unter Anwendung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten zehn Geschäftsjahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,82 Prozent gebildet. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Absatz 6 HGB beträgt 0,3 Millionen Euro (Vorjahr: 1,1 Millionen Euro). Dieser Betrag unterliegt einer Ausschüttungssperre sofern nicht entsprechende Rücklagen vorhanden sind. Die Bewertung erfolgte nach den anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens (Projected-Unit-Credit-Methode). Als erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden wie im Vorjahr drei Prozent, als Rententrend 2,5 Prozent (Vorjahr: 2,0 Prozent) zugrunde gelegt. Es wurde eine Beitragsbemessungsgrenze in Höhe von 7.550 Euro (Vorjahr: 7.300 Euro) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde aufgrund der geringen Anzahl aktiver Mitarbeiter und ihres Alters vernachlässigt. Der Zinsänderungsaufwand wird im Finanzergebnis dargestellt.

Die Rückstellungen für die Jubiläumsverpflichtungen wurden ebenfalls auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Der Rechnungszinssatz beträgt 1,75 Prozent bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Die Fluktuation wurde mit einem Prozent und die Beitragsbemessungsgrenze mit drei Prozent angesetzt. Die übrigen zugrunde gelegten versicherungsmathematischen Annahmen entsprechen den bei den Rückstellungen für Pensionen gewählten Annahmen.

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

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Angaben zur Bilanz

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

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

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

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

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

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

Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten am 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + (-)	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten am 31.12.2023	Kumulierte Abschrei- bungen am 01.01.2023	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Auf Abgänge/ Umbuchungen entfallende Abschreibungen	A U	Kumulierte Abschrei- bungen am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€		€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Software	6.940.679,17	0,00	95.927,15	0,00	6.844.752,02	6.900.934,17	25.694,00	95.927,15	A	6.830.701,02	14.051,00	39.745,00
	<u>6.940.679,17</u>	<u>0,00</u>	<u>95.927,15</u>	<u>0,00</u>	<u>6.844.752,02</u>	<u>6.900.934,17</u>	<u>25.694,00</u>	<u>95.927,15</u>		<u>6.830.701,02</u>	<u>14.051,00</u>	<u>39.745,00</u>
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.426.293.294,47	75.173.985,27	7.469.512,91	29.841.677,70	2.523.839.444,53	1.080.061.154,04	53.806.560,06	0,00		1.133.867.714,10	1.389.971.730,43	1.346.232.140,43
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	103.503.058,57	3.381.491,20	0,00	738.035,83	107.622.585,60	60.960.744,58	2.026.089,04	0,00		62.986.833,62	44.635.751,98	42.542.313,99
Grundstücke ohne Bauten	10.164.568,11	59.923,64	0,00	-5.040.838,64	5.183.653,11	0,00	0,00	0,00		0,00	5.183.653,11	10.164.568,11
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	1.532.375,89	67.712,66	103.919,55	0,00	1.496.169,00	1.055.802,89	89.422,66	100.178,55	A	1.045.047,00	451.122,00	476.573,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.321.283,18	395.811,92	154.832,51	0,00	2.562.262,59	1.215.569,18	353.665,92	130.002,51	A	1.439.232,59	1.123.030,00	1.105.714,00
Anlagen im Bau	59.201.601,02	53.138.008,91	0,00	-14.604.641,24	97.734.968,69	0,00	5.326.000,00	-5.293.000,00	U	10.619.000,00	87.115.968,69	59.201.601,02
Bauvorbereitungskosten	12.415.435,42	1.516.116,09	0,00	-10.751.205,75	3.180.345,76	5.293.000,00	0,00	5.293.000,00	U	0,00	3.180.345,76	7.122.435,42
Geleistete Anzahlungen	5.418.741,50	7.991.047,44	0,00	-183.027,90	13.226.761,04	0,00	0,00	0,00		0,00	13.226.761,04	5.418.741,50
	<u>2.621.115.691,56</u>	<u>141.724.097,13</u>	<u>7.728.264,97</u>	<u>0,00</u>	<u>2.755.111.523,72</u>	<u>1.148.756.270,69</u>	<u>61.601.737,68</u>	<u>230.181,06</u>		<u>1.210.127.827,31</u>	<u>1.544.983.696,41</u>	<u>1.472.359.420,87</u>
Finanzanlagen												
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	1.045.408,92	0,00	26.817,41	0,00	1.018.591,51	0,00	0,00	0,00		0,00	1.018.591,51	1.045.408,92
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>17.040.409,83</u>	<u>0,00</u>	<u>26.817,41</u>	<u>0,00</u>	<u>17.013.592,42</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>	<u>17.013.592,42</u>	<u>17.040.409,83</u>
Anlagevermögen insgesamt	<u>2.645.096.780,56</u>	<u>141.724.097,13</u>	<u>7.851.009,53</u>	<u>0,00</u>	<u>2.778.969.868,16</u>	<u>1.155.657.204,86</u>	<u>61.627.431,68</u>	<u>326.108,21</u>		<u>1.216.958.528,33</u>	<u>1.562.011.339,83</u>	<u>1.489.439.575,70</u>

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

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

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

Gemäß den Empfehlungen des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft wurden im Jahresabschluss 2023 sonstige Rückstellungen aus Bauverträgen in Höhe von 28,2 Millionen Euro (Vorjahr: 20,2 Millionen Euro) ergebnisneutral gebildet. Der gegenläufige Abschlussposten dieser Bauleistungen auf der Aktivseite sind Anlagen im Bau.

Weitere „Sonstige Rückstellungen“ beinhalten im Wesentlichen:

	T€
Rückstellungen für	
- unterlassene Instandhaltung/ausstehende Instandhaltungsrechnungen	10.348
- Unterhaltungskosten für Nahwärmenetze	3.581
- Personal	3.478

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

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

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

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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten	insgesamt per 31.12.2023	(Vorjahr)	Restlaufzeit						gesichert		Art der Sicherung
			unter 1 Jahr		über 1 Jahr		davon		(Vorjahr)		
			€	€	€	€	€	€	€	€	
Anleihen	100.000.000,00	(100.000.000,00)	0,00	(0,00)	100.000.000,00	(100.000.000,00)	100.000.000,00	(100.000.000,00)	0,00	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	827.317.355,26	(795.026.270,68)	48.336.679,00	(48.202.700,60)	778.980.676,26	(746.823.570,08)	618.773.115,51	(586.575.134,59)	827.317.355,26	(795.026.270,68)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.307.099,28	(3.676.689,22)	409.309,68	(369.589,94)	2.897.789,60	(3.307.099,28)	1.632.218,13	(2.104.772,56)	3.307.099,28	(3.676.689,22)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten	161.054.666,21	(139.787.438,06)	161.054.666,21	(139.787.438,06)	-	-	-	-	-	-	
Erhaltene Anzahlungen sonstiger Art	173.709,70	(194.841,70)	173.709,70	(194.841,70)	-	-	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.699.373,55	(6.311.039,11)	6.699.373,55	(6.311.039,11)	-	-	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	157.168,93	(70.301,80)	157.168,93	(70.301,80)	-	-	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.920.822,73	(5.835.841,92)	4.845.838,57	(4.624.016,22)	1.074.984,16	(1.211.825,70)	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	326.372,12	(0,00)	326.372,12	(0,00)	-	-	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	74.489,39	(215.072,25)	74.489,39	(215.072,25)	-	-	-	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	789.824,03	(1.038.076,41)	603.824,03	(1.038.076,41)	186.000,00	(0,00)	-	-	-	-	
insgesamt	1.105.820.881,20	(1.052.155.571,15)	222.681.431,18	(200.813.076,09)	883.139.450,02	(851.342.495,06)	720.405.333,64	(688.679.907,15)	830.624.454,54	(798.702.959,90)	

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Bilanzklarheit werden die als Betriebskosten weiterberechneten Grundsteuern in Höhe von 12,1 Millionen Euro (Vorjahr: 11,9 Millionen Euro) nicht unter dem Posten „Sonstige Steuern“ ausgewiesen, sondern unter den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“. Den ausgewiesenen „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“, welche die weiterberechneten Betriebskosten enthalten, werden damit die relevanten Aufwendungen gegenübergestellt. Die Umsatzerlöse wurden vollständig im Inland erzielt.

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

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

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

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

Sonstige Angaben

Vorstand und Aufsichtsrat der GEWOBA haben freiwillig die Erklärung gemäß § 161 AktG abgegeben. Sie ist auf der Homepage www.gewoba.de einsehbar.

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

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	Bürgschaftsrahmen zum 31. Dezember 2023 (Vorjahr) T€	beanspruchter Bürgschaftsrahmen zum 31. Dezember 2023 (Vorjahr) T€
Bürgschaften zur Absicherung der Forderungen von fünf (im Vorjahr: fünf) Kreditinstituten gegen die GEWOBA Energie GmbH	36.449 (33.071)	20.406 (20.066)
Bürgschaft zur Absicherung eines für die PGS Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH & Co. KG eingeräumten Avalkreditrahmens	400 (400)	100 (100)

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus:	T€
Noch nicht abgewickelten Auftragsvergaben	101.312 (Vorjahr: 59.259)
Aktivierungsfähige Aufwendungen bis 2028 für Elektromodernisierung/Zählerzentralisierung	77.500 (Vorjahr: 65.000)
Aufwandsinvestitionen für Schadstoffbeseitigung im Wohnungsbestand (Asbest)	36.787 (Vorjahr: 43.300)
Langfristigen Mietverträgen	1.115 (Vorjahr: 1.030)

Übersicht über den Anteilsbesitz gemäß § 285 Nummer 11 HGB

Gesellschaft	Anteil am Kapital	Vorläufi- ger Jahresab- schluss für	Eigenkapital	Jahres- ergebnis
	%		T€	T€
Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Bremen	100,0	2023	48	./ 6
GEWOBA Energie GmbH, Bremen	100,0	2023	14.617	1.147
GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen	90,9	2023	13.700	232
PBG Projektgesellschaft Borgfeld GmbH & Co. KG i. L., Bremen	31,3	2022*	500	96
PBG Projektgesellschaft Borgfeld Beteiligungs GmbH i. L., Bremen	31,2	2022*	90	3
PGS Projektgesellschaft Stadtwerder Beteiligungs GmbH, Bremen	25,0	2022*	90	1
PGS Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH & Co. KG, Bremen	25,0	2022*	288	./ 60
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	22,6	2022*	2.755	17.812
ImmoMediaNet GmbH & Co. KG, Schenefeld	—**	2022*	34.901	18.191

* Testierter Jahresabschluss.

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

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

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

Außerdem wurden im Durchschnitt 18 Auszubildende beschäftigt.

Gegenüber unserem Abschlussprüfer KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde in 2023 ein Honorar in Höhe von 79 Tausend Euro (netto) für Abschlussprüfungsleistungen, in Höhe von 57 Tausend Euro (netto) für sonstige Beratungsleistungen, in Höhe von 10 Tausend Euro (netto) für Steuerberatungsleistungen und in Höhe von 1 Tausend Euro (netto) für andere Bestätigungsleistungen erfasst.

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

Der Jahresabschluss der GEWOBA wird in den Konzernabschluss der Hanseatische Wohnungs-Beteiligungs-Gesellschaft mbH, Bremen, einbezogen, die zugleich den Konzernabschluss für den größten und den kleinsten Kreis der Unternehmen aufstellt. Dieser ist im Unternehmensregister einzusehen.

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

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

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

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Vorsitzende

Senatorin Özlem Ünsal, Bremen

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Ab 06.11.2023

Vorsitzende

Bürgermeisterin a.D. Dr. Maike Schaefer, Bremen

Ab 10.02.2023

Bis 31.10.2023

Stellvertretende Vorsitzende

Ab 29.02.2024

Maren Bullermann, Lilienthal

Technische Angestellte

Arbeitnehmervertreterin

Stellvertretende Vorsitzende

Ulrike Hoßfeld, Delmenhorst

Kaufmännische Angestellte

Arbeitnehmervertreterin

Bis 29.02.2024

Dr. Ralph Baumheier, Bremen

Leiter der Abteilung Koordination und Planung in der Senatskanzlei

Ab 10.02.2023

Bis 06.11.2023

Michaela Bode, Bremen

Kaufmännische Angestellte

Arbeitnehmervertreterin

Miriam Böhmer, Bremen

Kaufmännische Angestellte

Arbeitnehmervertreterin

Ab 29.02.2024

Jens Eckhoff, Bremen

Geschäftsführer

Mitglied der Bremischen Bürgerschaft

Ab 10.02.2023

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

Tobias Junge, Achim
Kaufmännischer Angestellter
Arbeitnehmersvertreter

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

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

Ralph Saxe, Bremen
Sozialpädagoge
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft
Ab 10.02.2023

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

Jens Schmidt, Bremen
Referatsleiter in der Senatskanzlei
Ab 06.11.2023

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

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

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

Falk Wagner, Bremen
Finanzverwaltungsangestellter
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft
Ab 10.02.2023

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

Nils Wolpmann, Bremen
Gewerkschaftssekretär ver.di
Arbeitnehmervertreter

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder beliefen sich auf 95 Tausend Euro.

Vorstand

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

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

Gemeinsam verantworten beide Vorstände Recht/Compliance/Interne Revision.

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

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

Bremen, 19. März 2024

Der Vorstand

Anja Passlack

Dr. Christian Jaeger