GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

ANHANG 2024

Allgemeine Angaben

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

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

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

- für alle bis zum 31. Dezember 1959 fertig gestellten Gebäude linear auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren,

- für zwischen dem 1. Januar 1960 und dem 31. Dezember 1989 fertig gestellte Gebäude linear mit einer schrittweise auf 50 Jahre reduzierten Nutzungsdauer.

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

Die Nutzungsdauern werden bei Bedarf an abweichende tatsächliche Verhältnisse angepasst.

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

Die Geschäfts- und anderen Bauten werden grundsätzlich einheitlich mit vier Prozent pro Jahr abgeschrieben. Ein im Jahr 2024 fertiggestelltes, mit Gewerbe- und Wohneinheiten gemischt genutztes, Bauvorhaben wird, aufgrund längerer Nutzungsdauer, mit 2 % pro Jahr abgeschrieben.

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

Aufgrund von in Vorjahren übertragenen Teilen aus dem Sonderposten mit Rücklageanteil nach § 6 b EStG sind die Abschreibungen im laufenden Geschäftsjahr verringert. Unter Berücksichtigung dieser Effekte wären die planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr um 1,5 Prozent (0,8 Millionen Euro) höher. Bis zur vollständigen Abschreibung der entsprechenden Vermögensgegenstände (Laufzeit, geschätzt: circa 50 Jahre) werden geringere Abschreibungen und entsprechend höhere Steuern anfallen.

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

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

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Bei dauernden 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 aufgrund gestiegener Wärme- und Energiepreise im Vorjahr gebildete Risikovorsorge auf unfertige Leistungen in Höhe von 1.554 Tausend Euro konnte im Jahr 2024 vollständig aufgelöst werden.

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

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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

Klimaneutralität beizutragen. Durch die Gegenleistungsverpflichtung werden diese Zuschüsse seit 2023 in einen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt, der über den Nutzungszeitraum aufwandswirksam aufgelöst wird.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ der Heubeck-Richttafeln GmbH unter Anwendung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten zehn Geschäftsjahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,90 Prozent gebildet. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Absatz 6 HGB beträgt./. 0,2 Millionen Euro (Vorjahr: 0,3 Millionen Euro). In Höhe eines positiven Unterschiedsbetrags besteht eine Ausschüttungssperre sofern nicht entsprechende Rücklagen vorhanden sind. Die Bewertung erfolgte nach den anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik mittels des Anwartschaftsbarwertverfahrens (Projected-Unit-Credit-Methode). Als erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden wie im Vorjahr drei Prozent und als Rententrend 2,5 Prozent zugrunde gelegt. Es wurde eine Beitragsbemessungsgrenze in Höhe von 8.050 Euro (Vorjahr: 7.550 Euro) berücksichtigt. Die Fluktuation wurde aufgrund der geringen Anzahl aktiver Mitarbeiter und ihres Alters vernachlässigt. Der Zinsänderungsaufwand wird im Finanzergebnis dargestellt.

Die Rückstellungen für die Jubiläumsverpflichtungen wurden ebenfalls auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Der Rechnungszinssatz beträgt 1,96 Prozent bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Die Fluktuation wurde mit einem Prozent und die Beitragsbemessungsgrenze mit drei Prozent angesetzt. Die übrigen zugrunde gelegten versicherungsmathematischen Annahmen entsprechen den bei den Rückstellungen für Pensionen gewählten Annahmen.

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

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Angaben zur Bilanz

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

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

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

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

Bremen, Forderungen in Höhe von 34 Tausend Euro (Vorjahr: 31 Tausend Euro) aus der laufenden Verrechnung ausgewiesen.

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

Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten am 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen + (-)	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten am 31.12.2024	Kumulierte Abschrei-bungen am 01.01.2024	Abschrei-bungen des Geschäfts-jahres	Auf Abgänge/ Umbuchungen entfallende Abschreibungen	A U	Kumulierte Abschrei-bungen am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€		€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände												
entgeltlich erworbene Software	**6.844.752,02**	30.645,07	181.357,78	0,00	6.694.039,31	6.830.701,02	22.067,07	181.357,78	A	6.671.410,31	**22.629,00**	14.051,00
	6.844.752,02	30.645,07	181.357,78	0,00	6.694.039,31	6.830.701,02	22.067,07	181.357,78		6.671.410,31	**22.629,00**	14.051,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	**2.523.839.444,53**	66.913.964,84	8.343.531,76	20.989.698,11	2.603.399.575,72	1.133.867.714,10	56.600.024,65	25.018,73 -285.000,00	A U	1.190.727.720,02	**1.412.671.855,70**	1.389.971.730,43
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	**107.622.585,60**	186.223,61	256.090,65	29.924.975,50	137.477.694,06	62.986.833,62	2.183.229,97	0,00		65.170.063,59	**72.307.630,47**	44.635.751,98
Grundstücke ohne Bauten	**5.183.653,11**	31.030,29	0,00	0,00	5.214.683,40	0,00	0,00	0,00		0,00	**5.214.683,40**	5.183.653,11
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	**1.496.169,00**	141.107,03	92.581,62	0,00	1.544.694,41	1.045.047,00	78.984,03	92.581,62	A	1.031.449,41	**513.245,00**	451.122,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	**2.562.262,59**	436.626,91	219.200,55	0,00	2.779.688,95	1.439.232,59	382.563,91	189.138,55	A	1.632.657,95	**1.147.031,00**	1.123.030,00
Anlagen im Bau	**97.734.968,69**	67.615.916,47	1.028.500,00	-46.051.805,80	118.270.579,36	10.619.000,00	3.202.000,00	285.000,00	U	13.536.000,00	**104.734.579,36**	87.115.968,69
Bauvorbereitungskosten	**3.180.345,76**	529.523,83	0,00	-1.912.867,81	1.797.001,78	0,00	0,00	0,00		0,00	**1.797.001,78**	3.180.345,76
geleistete Anzahlungen	**13.226.761,04**	3.938.777,96	0,00	-2.950.000,00	14.215.539,00	0,00	0,00	0,00		0,00	**14.215.539,00**	13.226.761,04
	2.755.111.523,72	139.793.170,94	9.939.904,58	0,00	2.884.964.790,08	1.210.127.827,31	62.446.802,56	306.738,90		1.272.267.890,97	**1.612.696.899,11**	1.544.983.696,41
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	**1.018.591,51**	0,00	7.424,48	0,00	1.011.167,03	0,00	0,00	0,00		0,00	**1.011.167,03**	1.018.591,51
andere Finanzanlagen	**2.490.610,75**	0,00	0,00	0,00	2.490.610,75	0,00	0,00	0,00		0,00	**2.490.610,75**	2.490.610,75
	17.013.592,42	0,00	7.424,48	0,00	17.006.167,94	0,00	0,00	0,00		0,00	**17.006.167,94**	17.013.592,42
Anlagevermögen insgesamt	**2.778.969.868,16**	139.823.816,01	10.128.686,84	0,00	2.908.664.997,33	1.216.958.528,33	62.468.869,63	488.096,68		1.278.939.301,28	**1.629.725.696,05**	1.562.011.339,83

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

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

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

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

Weitere „sonstige Rückstellungen“ beinhalten im Wesentlichen:

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

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

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

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

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

V E R B I N D L I C H K E I T E N S P I E G E L

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

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

Aus dem mit der GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen geschlossenen Gewinn- und Verlustübernahmevertrag wurden im Jahr 2024 Erträge aus Gewinnabführungsverträgen in Höhe von 174 Tausend Euro (Vorjahr: 199 Tausend Euro) berücksichtigt. Hierbei ist eine Ausgleichszahlung an einen außenstehenden Gesellschafter in Höhe von 33 Tausend Euro (Vorjahr: 33 Tausend Euro) in Abzug gebracht worden.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen das Geschäftsjahr 2024.

Sonstige Angaben

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

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

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

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

Die GEWOBA geht Haftungsverhältnisse nur nach sorgfältiger Risikoabwägung und grundsätzlich nur in Zusammenhang mit ihrer eigenen oder der Geschäftstätigkeit verbundener Unternehmen beziehungsweise Beteiligungsgesellschaften ein. Auf Basis einer kontinuierlichen Evaluierung der Risikosituation der eingegangenen Haftungsverhältnisse, insbesondere durch das Beteiligungscontrolling, und unter Berücksichtigung der bis zum Aufstellungszeitpunkt gewonnenen Erkenntnisse geht die GEWOBA derzeit davon aus, dass die den Haftungsverhältnissen zugrunde liegenden Verpflichtungen von den jeweiligen 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	76.334 (Vorjahr: 101.312)
Aktivierungsfähige Aufwendungen bis 2029 für Elektromodernisierung/Zählerzentralisierung	79.300 (Vorjahr: 77.500)
Aufwandsinvestitionen für Schadstoffbeseitigung im Wohnungsbestand (Asbest)	32.703 (Vorjahr: 36.787)
Langfristigen Mietverträgen	1.034 (Vorjahr: 1.115)

Übersicht über den Anteilsbesitz gemäß § 285 Nummer 11 HGB

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

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

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Geringfügig Beschäftigte	Gesamt
Angestellte	260	128	0	388
Gewerbliche Arbeitnehmer und Hauswarte	124	0	2	126
Gesamt	384	128	2	514

Außerdem wurden im Durchschnitt 19 Auszubildende beschäftigt.

Gegenüber unserem Abschlussprüfer KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde im Jahr 2024 ein Honorar in Höhe von 79 Tausend Euro (netto) für Abschlussprüfungsleistungen, in Höhe von 9 Tausend Euro (netto) für Steuerberatungsleistungen und in Höhe von 1 Tausend Euro (netto) für andere Bestätigungsleistungen erfasst.

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

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

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

Nach dem 31. Dezember 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 31,18 Millionen Euro ab. Gemäß § 17 Absatz 3 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 15,43 Millionen Euro in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den zum 31. Dezember 2024 ausgewiesenen Bilanzgewinn von 15,75 Millionen Euro vollständig (das entspricht 18 Prozent des Grundkapitals) an die Aktionäre auszuschütten.

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

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

Stellvertretende Vorsitzende
Ab 29.02.2024
Maren Bullermann, Lilienthal
Technische Angestellte
Arbeitnehmervertreterin

Stellvertretende Vorsitzende
Ulrike Hoßfeld, Delmenhorst
Kaufmännische Angestellte
Arbeitnehmervertreterin
Bis 29.02.2024

Michaela Bode, Bremen
Kaufmännische Angestellte
Arbeitnehmervertreterin

Miriam Böhmer, Bremen
Kaufmännische Angestellte
Arbeitnehmervertreterin
Ab 01.03.2024

Jens Eckhoff, Bremen
Geschäftsführer
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft

Tobias Junge, Achim
Kaufmännischer Angestellter
Arbeitnehmervertreter

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

Dr. Tim Nesemann, Bremen
Vorsitzender des Vorstands
Die Sparkasse Bremen AG

Ralph Saxe, Bremen
Sozialpädagoge
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft

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

Jens Schmidt, Bremen
Referatsleiter in der Senatskanzlei

Oliver Spink, Stuhr
Kaufmännischer Angestellter
Arbeitnehmervertreter
Ab 17.09.2024

Wiebke Stuhrberg, Bremerhaven
Staatsrätin
Der Senator für Finanzen
Ab 26.06.2024

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

Wolfgang Taden, Bremen
Direktor
Leiter Gesamtbanksteuerung
Die Sparkasse Bremen AG

Falk Wagner, Bremen
Finanzverwaltungsangestellter
Mitglied der Bremischen Bürgerschaft

Klaus Windheuser, Bremen
Mitglied des Vorstands
Die Sparkasse Bremen AG

Nils Wolpmann, Bremen
Gewerkschaftssekretär ver.di
Arbeitnehmervertreter

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsratsmitglieder beliefen sich auf 86 Tausend Euro.

Vorstand

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

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

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

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

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

Bremen, 31. März 2025

Der Vorstand

Anja Passlack

Dr. Christian Jaeger