



Anke Brummer-Kohler
Vorsitzende des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats

Seit 100 Jahren baut die Gewobag für Berlin, schafft Raum für Begegnungen und sorgt dafür, dass sich BerlinerInnen in ihrer Stadt zuhause fühlen. Ein Jahrhundert „Zukunft hat Raum“ für Jedermann hinterlässt Spuren, die das heutige Erscheinungsbild der Stadt sichtbar prägen. Ganze Quartiere, wie die Flusspferdhofsiedlung oder die Reichsforschungssiedlung, zeugen von Herausforderungen vergangener Zeiten, denen die Gewobag schon seinerzeit mit Innovation und Selbstbewusstsein begegnet ist. Auch 100 Jahre später ist die Gewobag ein verlässlicher und starker Partner für Berlin, wenn es darum geht, verantwortungsvolle Lösungen für die Bedürfnisse der Menschen zu schaffen. Dabei stehen der Erhalt des historisch Gewachsenen und die Entwicklung des künftig Benötigten gleichberechtigt nebeneinander.

Mit dem Ankauf von über 7.800 Wohnungen und der Fertigstellung von rund 600 Neubauwohnungen allein im vergangenen Jahr konnte die Gewobag ihren Wohnungsbestand auf rund 70.000 Wohnungen erhöhen und gibt damit über 120.000 MieterInnen in Berlin ein bezahlbares Zuhause. Mit Sachverstand und großem Engagement haben die MitarbeiterInnen die neuen Bestände integriert. Den Herausforderungen, die die Quartiere sowohl aus struktureller als auch bautechnischer Sicht mit sich bringen, ist die Gewobag aufgrund der langjährigen Erfahrungen gewachsen.

Die Verantwortung für die Menschen dieser Stadt ist mit den Jahren weit über die Grenzen einzelner Quartiere hinausgewachsen. Denn nur wo ein gesundes Miteinander mit allen AnwohnerInnen herrscht, entsteht das Zuhause-Gefühl. In Kooperation mit vielen Partnern fördert die Gewobag die Entwicklung des sozialen Zusammenhalts, der notwendigen Aufmerksamkeit für die gesellschaftlichen Themen unserer Zeit und gibt das gute Gefühl, den bereitgestellten Wohnraum für mehr als das Wohnen nutzen zu können. Die Partnerschaft mit den Wasserfreunden Spandau 04, die im letzten Jahr geschlossen wurde, ermöglicht es der Gewobag, Unterstützung beim Erwerb wesentlicher Fähigkeiten – hier dem Schwimmenlernen – zukommen zu lassen, und zwar Kindern aus unseren Quartieren, deren Eltern oft durch ihre Lebensumstände in ihren Möglichkeiten eingeschränkt sind.

Die Aufmerksamkeit, die heute dem harmonischen Zusammenleben in der Stadt gewidmet wird, zählt auf die langfristige Bewirtschaftung der Wohnungsbestände ein. Mit dem Anspruch auf Nachhaltigkeit in allen wesentlichen Bereichen arbeitet die Gewobag daran, auch im nächsten Jahrhundert mit alten, aber auch und insbesondere vielen neuen Wohnquartieren sichtbar und mit sozialem Engagement spürbar für die Menschen in dieser Stadt zu bleiben.

Diese strategische Ausrichtung der Gewobag ist zentraler Bestandteil der Arbeit des Aufsichtsrats. Im nachfolgenden Bericht wird dessen Tätigkeit im Geschäftsjahr 2019 dargestellt. Dazu gehören der kontinuierliche Dialog mit dem Vorstand, die thematischen Schwerpunkte seiner Sitzungen, die Arbeit der Ausschüsse und die Veränderungen in den Organen. Der Aufsichtsrat unterstützt und berät den Vorstand dabei, sich als starkes landeseigenes Wohnungsbauunternehmen in einem dynamischen Marktumfeld wirtschaftlich stabil und gesellschaftlich nachhaltig auszurichten.

1. Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Im Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, Berliner Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Der Aufsichtsrat hat sich so von der Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Ordnungsgemäßheit der Geschäftsführung durch den Vorstand überzeugt.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und -strategie, die Lage des Unternehmens einschließlich der Chancen und Risiken, den Gang der Geschäfte und das Risikomanagement. Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden umfassend erläutert. Bedeutende Geschäftsvorgänge wurden vom Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse standen die jeweiligen Aufsichtsratsvorsitzenden und weitere Mitglieder des Aufsichtsrats mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und besprachen wesentliche Themen. Diese betrafen unter anderem die strategische Ausrichtung des Unternehmens, die Geschäftsentwicklung und die anstehenden Neubau- und Ankaufsprojekte.

2. Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Jahr 2019 fanden insgesamt vier reguläre Aufsichtsratssitzungen, eine konstituierende Aufsichtsratssitzung und zwei kurzfristig angesetzte außerordentliche Sitzungen zu den Sonderprojekten „State“ und „KAPITOL“ statt. Regelmäßig hat sich das Aufsichtsratsplenum mit der Umsatz-, Ergebnis- und Geschäftsentwicklung sowie der Finanz- und Liquiditätslage der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin sowie des Konzerns befasst. Weiterhin wurden die wesentlichen Ankaufsprojekte sowie die geplanten und laufenden Neubau- und Bestandsinvestitionen beraten. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat fortlaufend über seine Einschätzung des Marktgeschehens, die Geschäftsentwicklung und die aus seiner Sicht bestehenden Chancen und Risiken. Den Vorschlägen des Vorstands für zustimmungspflichtige Geschäfte hat der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Beratung zugestimmt.

In der Sitzung am 21. März 2019 hat sich der Prüfungsausschuss schwerpunktmäßig mit dem Jahresabschluss 2018 des Konzerns, der Gewobag und der Tochtergesellschaften befasst. Für die Beratungen zu den Jahresabschlüssen 2018 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen der Unternehmen.

Gegenstand der Aufsichtsratssitzung am 26. März 2019 war der Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss zu geplanten, laufenden bzw. abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen, zum Ankauf von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien.

Weiterhin wurde der Bericht des Prüfungsausschusses erörtert, insbesondere der Jahresabschluss und der Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2018 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen des Unternehmens und des Konzerns. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss und den Konzernabschluss.

Daneben wurden Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung, unter anderem zum Jahresabschluss und zur Entlastung des Aufsichtsrats und des Vorstands, verabschiedet.

Außerdem wurde aus der Sitzung des Personalausschusses vom gleichen Tage berichtet, deren Inhalt u. a. die Zielerreichung der Vorstände für 2018, die Anpassung der Ressortverteilung des Vorstands und ein Update zur geplanten Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung war. Zudem wurden dem Aufsichtsrat die Ergebnisse der Kundenzufriedenheitsanalyse 2018 sowie das Gewobag Startup-Programm vorgestellt.

In der Sitzung am 19. Juni 2019 befasste sich der Aufsichtsrat mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im ersten Quartal des Berichtsjahrs. Außerdem erfolgten Berichte und Beschlussfassungen zu den Neubauinvestitionen sowie dem Ankauf von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien. Weiterhin hat der Aufsichtsrat der Anpassung der Gesellschaftsverträge der Tochtergesellschaften an die geänderte Satzung der Gewobag zugestimmt.

Zu den Beteiligungsangelegenheiten wurde die Tätigkeit der Gewobag ED vorgestellt und die Fristverkürzung für Umlaufverfahren bei Beschlussnotwendigkeiten aufgrund Beteiligung an geschlossenen Immobilienfonds auf 7 Tage beschlossen.

Zudem hat der Aufsichtsrat den Risikobericht zur Kenntnis genommen. Es gab ferner eine ausführliche Befassung mit dem Eckpunktepapier zum geplanten Berliner Mietengesetz (MietenWoG) und dessen möglichen wirtschaftlichen und rechtlichen Auswirkungen. Für vorzunehmende Anpassungen in Personalangelegenheiten wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Am 13. August 2019 wurde turnusmäßig ein neuer Aufsichtsrat durch die Hauptversammlung gewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 13. August 2019 wählten die neuen Aufsichtsratsmitglieder Frau Anke Brummer-Kohler zur neuen Vorsitzenden des Gremiums und Herrn Staatssekretär Sebastian Scheel zu ihrem Stellvertreter. Ferner wurden die Mitglieder des Bau- und Grundstücksausschusses, des Prüfungsausschusses, des Personalausschusses und des Wirtschafts- und Finanzausschusses gewählt. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus der Aufnahme von Schuldscheindarlehen/Namenschuldverschreibungen zugestimmt.

In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 25. September 2019 wurde der Ankauf des Portfolios „State“ beschlossen. In der sich anschließenden ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 25. September 2019 wurde über den Stand der Neubauinvestitionen und Grundstückseinbringungen berichtet und es wurden Beschlüsse zum Ankauf weiterer Bestandsimmobilien gefasst.

Weiterhin berichtete die Vorsitzende aus dem Wirtschafts- und Finanzausschuss. Darin wurden der Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im zweiten Quartal sowie der Finanzierungsbericht zur Kenntnis genommen.

Außerdem erfolgte ein ausführlicher Bericht zu den möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen des Berliner Mietengesetzes (MietenWoG) in der seinerzeit vorliegenden Entwurfsfassung.

Der Aufsichtsrat wurde ausführlich über die Ergebnisse der Ausschreibung der Wirtschaftsprüferleistung informiert. Dieser gab die Beschlussempfehlung zur Beauftragung der KPMG an die Hauptversammlung.

Ferner wurde der Bericht zur Unternehmensstrategie zur Kenntnis genommen und der neuen Struktur und Geschäftsverteilung gemäß Organigramm zugestimmt. Im Rahmen der Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung wurde der Aufsichtsrat über die aktuelle Entwicklung informiert. Der Niederlegung von Geschäftsführertätigkeiten und Beendigung von Geschäftsführerverträgen in Tochtergesellschaften wurde zugestimmt. Der Nachhaltigkeitsbericht 2018 wurde übergeben.

In seiner außerordentlichen Sitzung am 28. November 2019 stimmte der Aufsichtsrat dem Erwerb des „KAPITOL“-Portfolios zu.

In seiner anschließend stattfindenden ordentlichen Sitzung am 28. November 2019 befasste sich der Aufsichtsrat mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im dritten Quartal. Es wurde die Wirtschaftsplanung 2020 beschlossen sowie die Mittelfristplanung bis 2030 erörtert und zur Kenntnis genommen.

Die erforderlichen Beschlüsse für den Ankauf weiterer Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien wurden gefasst. Über die Neubau- und Bestandsinvestition wurde umfassend berichtet, die erforderlichen Beschlüsse für die aktuellen Projekte wurden gefasst.

Die Zielvereinbarungen des Vorstands für 2020 wurden beschlossen und der Aufsichtsrat über die neusten Entwicklungen bei der Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung informiert.

Im Rahmen der Beteiligungsangelegenheiten wurden weitere Beschlüsse zum Erwerb von Gesellschaftsbeteiligungen an verschiedenen Fondsgesellschaften gefasst. Im Rahmen des „State“-Projektes wurde der Verschmelzung der erworbenen Gesellschaften auf die Gewobag AG zugestimmt.

Schließlich hat der Mieterrat aus der Arbeit des Gremiums berichtet. Weiterhin wurde die Richtlinie für Spenden und Sponsoring nebst Übersicht der gemäß Wirtschaftsplan vorgesehenen Mietverzicht, Spenden und Sponsorings vorgestellt.

Neben den abgehaltenen Sitzungen führte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 vier Umlaufverfahren zu Ankaufsprojekten, vorwiegend Vorkaufsrechten, durch. Außerdem stimmte der Aufsichtsratsvorsitzende gemäß § 16 Abs. 6 der Satzung der Gewobag dem Ankauf der Wohnanlagen „Friedrichstr. / Wilhelmstr. u.a.“ zu, wovon der Aufsichtsrat in der folgenden Sitzung umfassend in Kenntnis gesetzt wurde.

3. Effiziente Arbeit in vier Ausschüssen des Aufsichtsrats

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet. Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr folgende vier Ausschüsse:

- Bau- und Grundstücksausschuss (BGA),
- Wirtschafts- und Finanzausschuss (WFA),
- Prüfungsausschuss (PRA),
- Personalausschuss (PEA).

Grundsätzlich werden in den Ausschüssen die Beschlüsse des Aufsichtsrats und Themen, die im Aufsichtsratsplenum zu behandeln sind, vorbereitet. Die jeweiligen Ausschussvorsitzenden berichteten in den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig und umfassend über die Inhalte und Ergebnisse abgehaltener Ausschusssitzungen.

Der Bau- und Grundstücksausschuss (BGA) tagte im Berichtsjahr zweimal: am 21. März und am 19. November 2019. Erörtert wurden dabei insbesondere die Planung und die Realisierung von Baumaßnahmen im Bestand und Neubauaktivitäten zur Umsetzung der Wachstumsstrategie, der Ankauf von Grundstücken und Bestandsimmobilien sowie der Ankauf bzw. die Beteiligung an Projektentwicklungen bzw. Projektentwicklungsgesellschaften.

Der Wirtschafts- und Finanzausschuss (WFA) kam im Jahr 2019 zu zwei Sitzungen zusammen, am 25. September und am 19. November 2019. Gegenstand der Sitzungen waren insbesondere die Erörterung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften, die Wirtschaftsplanung 2020–2030 sowie der Finanzierungsbericht.

Der Prüfungsausschuss (PRA) befasste sich in seiner Sitzung am 21. März 2019 insbesondere mit der Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2018.

Der Personalausschuss (PEA) tagte im Berichtsjahr zweimal. Er kam am 26. März und am 28. November 2019 zusammen. Hierbei befasste er sich hierbei schwerpunktmäßig mit den Zielvereinbarungen und -erreichungen und der Anpassung der Ressortverteilung der Vorstände sowie mit Bestellungen, Verlängerungen, Niederlegungen und Vertragsanpassungen von Geschäftsführern und Prokuristen in den Tochtergesellschaften. Der Ausschuss wurde über die Mitgliedschaften und Positionen der Vorstände in Verbänden, Arbeitskreisen, Stiftungen und Vereinen informiert. Zudem war die Neuordnung der betrieblichen Altersvorsorge Gegenstand der Beratungen.

Das Gesamtplenium wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse jeweils über Inhalt und Ergebnis der Ausschussberatungen unterrichtet. Die Sitzungsfrequenz und die Zeitbudgets entsprachen den Erfordernissen der Unternehmensgruppe.

4. Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Der Vorstand hat für das Berichtsjahr 2019 die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) abgegeben. Der Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin erklärt für das Geschäftsjahr 2019, dass den Verhaltensempfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Dezember 2015 durch die Gewobag und durch die Tochtergesellschaften der Gewobag in der Rechtsform der GmbH entsprochen worden ist. Die Entsprechenserklärung wurde vom Aufsichtsrat am 6. Mai 2020 beschlossen.

5. Vorstand

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr unverändert aus Frau Snezana Michaelis und Herrn Markus Terboven.

6. Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Aufsichtsrat der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin gab es im Berichtsjahr folgende personellen Veränderungen:

Mit Abschluss der außerordentlichen Hauptversammlung sind am 13. August 2019 mit dem Ende der Wahlperiode planmäßig aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden:

Herr Michael Sachs
Herr Dr. Jochen Lang
Frau Kerstin Kühn
Frau Sabine Herbst
Herr Andreas Sieber
Herr Dr. Ottwald Demele

Von der Hauptversammlung wurden am 13. August 2019 folgende neue Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt:

Frau Anke Brummer-Kohler
Herr StS Sebastian Scheel
Frau Dorette König
Frau Kerstin Liebich (jetzt Mieth)

Zum 13. August wurden ebenfalls die seitens der Arbeitnehmer gewählten Vertreter Mitglieder des Aufsichtsrats:

Frau Carla Dietrich
Herr Jean Lukoschat
Herr Olaf Kleindienst

Unverändert blieben Herr Rolf-Dieter Schippers als Vertreter der Senatsverwaltung für Finanzen sowie Herr Klemens Witte als vom Mieterrat gewähltes Mitglied gemäß Wohnraumversorgungsgesetz Mitglieder des Aufsichtsrates.

Frau Heike Strehlau nahm als vom Mieterrat gewählter Gast des Aufsichtsrates mit dessen Zustimmung an den Beratungen des Aufsichtsrates teil.

7. Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2019 ausführlich erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin zum 31. Dezember 2019 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die Hauptversammlung am 19. November 2019 bestellten und von der Aufsichtsratsvorsitzenden beauftragten Abschlussprüfer KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzernabschluss, die Berichte über die Lage der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und des Konzerns sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Prüfungsausschusses am 17. März 2020 und an den Bilanzaufsichtsratssitzungen am 24. März und 6. Mai 2020 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns hat der Aufsichtsrat nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 24. März 2020 umfassend über die Jahresabschlüsse der Tochtergesellschaften, der vollkonsolidierten Fondsgesellschaften und Projektentwicklungsgesellschaften berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung.

In der Aufsichtsratssitzung am 6. Mai 2020 wurden der Jahres- und Konzernabschluss und der Konzernlagebericht vorgestellt. Der Abschlussprüfer stand für Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzverlusts sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin weist einen Bilanzverlust von 63,2 Mio. € aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzverlusts an. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wird daher eine Beschlussfassung über den Vortrag des Bilanzverlustes auf neue Rechnung vorsehen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften sowie allen MitarbeiterInnen der Unternehmen des Gewobag-Konzerns für ihre im Berichtsjahr erbrachten Leistungen.

Berlin, den 6. Mai 2020

Anke Brummer-Kohler

Vorsitzende des Aufsichtsrats