



**Anke Brummer-Kohler**  
Vorsitzende des Aufsichtsrats

## Bericht des Aufsichtsrats

Das vergangene Jahr war geprägt von einer Gewöhnung an die Neuerungen, welche die Pandemie gebracht hat. Dennoch sind die Auswirkungen der vielfältigen Regelungen, wechselnden Vorschriften und vor allem der andauernden Kontaktbeschränkungen in einigen Bereichen deutlich spürbar.

Die Gewobag verfolgt weiterhin ihren Wachstumskurs. Der Fokus liegt dabei auf dem Neubau. Vor allem bedingt durch Verzögerungen bei Bebauungsplänen oder Baugenehmigungsverfahren war es nicht möglich, mit dem Bau aller für das Jahr 2021 geplanten Wohnungen zu beginnen. Erfreulich gestalteten sich jedoch die Fertigstellungen, dank derer rund 1.000 Wohnungen erstmalig in die Vermietung gehen konnten. Neue MieterInnen unter anderem in der Siedlung Mein Falkenberg, in der Dolgenseestraße, in einem weiteren Teilprojekt in der Waterkant oder in der Sigmund-Bergmann- sowie Hugo-Cassirer-Straße freuen sich über modernen, energieeffizienten und preisgünstigen Wohnraum. Weitere rund 1.000 Wohnungen befinden sich im Bau und werden im Laufe des Jahres 2022 fertiggestellt. Motivation, Kreativität und Schaffenskraft treiben die Gewobag an. Es geht nun vorrangig darum, die äußeren Rahmenbedingungen zu schaffen bzw. zu verbessern, um weiterhin im geplanten Tempo voranzukommen.

Was die Pandemie auch bewirkt hat, ist eine Neuordnung der Arbeitswelt. Mit dem Start des Pilotprojekts „Arbeitsplatz der Zukunft“ hat die Gewobag einen Meilenstein für die MitarbeiterInnen erreicht. Die flexible Gestaltung des täglichen Arbeitens steht im Mittelpunkt und soll den MitarbeiterInnen die Möglichkeit bieten, neben der Arbeitszeit auch den für die anstehende Tätigkeit passenden Arbeitsplatz zu wählen. Das Unternehmen hat dafür die Räumlichkeiten geschaffen und ein nun im Testbetrieb zu erprobendes IT-Angebot zur Verfügung gestellt. Es ist ein zukunftsweisendes Projekt, das der Aufsichtsrat im Sinne der Nachhaltigkeit der Gewobag wohlwollend begleitet.

Und noch ein Erfolg der Gewobag zählt auf die Nachhaltigkeit des Unternehmens ein. Als erstes landeseigenes Wohnungsbauunternehmen hat die Gewobag eine Anleihe, als erstes deutsches Unternehmen in der Wohnungswirtschaft hat sie einen Social Bond ausgegeben. Der Aufsichtsrat hat das große Interesse des Markts auch mit Stolz zur Kenntnis genommen.

Eingeschränkte Reise- und Bewegungsfreiheit veranlassen viele Menschen zum Verweilen im Zuhause. Das Zuhause als der Lebensmittelpunkt hat erhöhte Aufmerksamkeit gewonnen. Folgen sind auch erhöhtes Müllaufkommen, steigender Energie- und Wasserverbrauch, begleitet von steigenden Energiepreisen. Auch eine erhöhte Meldunugszahl im Kunden-Service verzeichnet die Gewobag. Damit einher gehen teilweise steigende Betriebskosten, die einen relevanten Kostenfaktor für die betroffenen MieterInnen darstellen.

Es ist die satzungsgemäße Aufgabe der Gewobag, den MieterInnen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Eine Überforderung der MieterInnen ist zu vermeiden. Die Gewobag geht verantwortungsvoll mit diesem Auftrag um und steuert entsprechende Dienstleistungen bedarfsgerecht. Zudem geht sie, auch gemeinsam mit dem Mietererrat und den Mieterbeiräten, in den Diskurs mit den MieterInnen über ein nachhaltigeres Nutzerverhalten. Den steigenden Anforderungen bei der Erreichung von Nachhaltigkeits- und Klimaschutzzielen gerecht zu werden, erfordert das Engagement aller Beteiligten.

Verantwortung zu übernehmen für Berlin und die hier lebenden Menschen scheut die Gewobag nicht. Das Unternehmen setzt auf Miteinander und Füreinander. Darauf basieren innovative Angebote und Konzepte wie Energiedienstleistungen, Mobilität oder Services rund ums Wohnen.

Der Aufsichtsrat begleitet die strategische Ausrichtung der Gewobag aufmerksam und konstruktiv. Im nachfolgenden Bericht wird seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 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.

## **Sitzungen des Aufsichtsrats**

Im Jahr 2021 fanden insgesamt vier reguläre und zwei außerordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. Zudem wurde ein Workshop zur Wirksamkeitsprüfung des Aufsichtsrats durchgeführt.

Aufgrund der andauernden Kontaktbeschränkungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie fanden auch die Sitzungen im Geschäftsjahr 2021 mit Zustimmung aller Mitglieder als Videokonferenzen statt. Vereinzelt haben Aufsichtsratsmitglieder an Sitzungen in den Räumlichkeiten der Gewobag teilgenommen.

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 geplanten und laufenden Neubau- und Bestandsinvestitionen sowie Ankaufsprojekte 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 13. April 2021 haben die Mitglieder des Aufsichtsrats vorsorglich der Durchführung von Ausschuss- und Aufsichtsratssitzungen und der Hauptversammlungen jeweils als Videokonferenz für die Dauer des Jahres 2021 zugestimmt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats befassten sich mit dem Bericht aus dem Prüfungsausschuss am 23. März 2021, dessen Schwerpunkt der Jahresabschluss 2020 der Tochtergesellschaften der Gewobag und die Erörterung des Konzernabschlusses der Gesellschaft war. Für die Beratungen zu den Jahresabschlüssen 2020 waren Vertreter des Abschlussprüfers per Video anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen der Unternehmen und des Konzerns. Der Aufsichtsrat billigte die Jahresabschlüsse der Gesellschaft und der Tochtergesellschaften sowie den Konzernabschluss. Ferner stimmte das Plenum den Beschlussvorschlägen für die Hauptversammlung zu, unter anderem zum Jahresabschluss und zur vorgeschlagenen Ergebnisverwendung sowie der Entlastung des Aufsichtsrats und des Vorstands.

Weiterhin beschäftigte sich der Aufsichtsrat am 13. April 2021 mit dem Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss vom 23. März 2021 zu geplanten, laufenden bzw. abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen sowie zum Status von Projektentwicklungen.

Außerdem wurde aus der Sitzung des Personalausschusses vom gleichen Tage berichtet, deren Inhalt wesentliche Personalangelegenheiten und die Zielerreichung der Vorstände für das Geschäftsjahr 2020 war. Dem Aufsichtsrat wurde ferner das Pilotprojekt „Arbeitsplatz der Zukunft“ vorgestellt. Schließlich nahm der Aufsichtsrat den Sponsoring-/Spendenbericht 2020 zur Kenntnis. Im Rahmen der Beteiligungsangelegenheiten wurde der Gründung einer Beteiligungsgesellschaft Gewobag ID (Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH) und der Umsetzung des vorgestellten neuen Geschäftsmodells Multimedia bei der Gewobag ED zugestimmt.

In der außerordentlichen Sitzung am 6. Mai 2021 befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den Entwicklungen im Projekt Das Neue Gartenfeld und dem Programm zur Emission von Schuldverschreibungen (Debt Issuance Programm – DIP).

Es fand eine weitere außerordentliche Aufsichtsratssitzung am 15. Juni 2021 statt. Die Schwerpunkte der Sitzung waren die Berichterstattung des Vorstands zu den weiteren Entwicklungen im Projekt Das Neue Gartenfeld sowie die vertiefte Befassung mit wesentlichen Punkten des Nachhaltigkeitsberichts 2019.

In der Sitzung des Aufsichtsrats am 23. Juni 2021 befassten sich dessen Mitglieder mit den Auswirkungen des Urteils des Bundesverfassungsgerichtes über die Nichtigkeit des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG). Ferner nahm der Aufsichtsrat den Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im ersten Quartal des Berichtsjahrs zur Kenntnis. Es erfolgten Berichte und Beschlussfassungen zu Neubauinvestitionen und die Kenntnisnahme des Risikoberichts. Die Strategie zur Vergabe von Dienstleistungen wurde dem Plenum erläutert, der entsprechende Bericht zur Kenntnis genommen.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurde in der Sitzung am 23. September 2021 aus der Sitzung des Prüfungsausschusses vom gleichen Tage berichtet. Der Vorstand hat die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im zweiten Quartal dargestellt und den Finanzierungsbericht vorgelegt. Dem Aufsichtsrat wurde das Tax Compliance Management System der Gewobag vorgestellt.

Ferner berichtete der Vorstand über den Stand der Neubau- und Bestandsinvestitionen. Im Rahmen der Beteiligungsangelegenheiten nahm der Aufsichtsrat außerdem die Berichte über Fonds-Angelegenheiten und das Update zur Projektentwicklung Das Neue Gartenfeld zur Kenntnis und stimmte der Durchführung eines schriftlichen Umlaufverfahrens zur Beschlussfassung über einen Anteilerwerb zu.

Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat über die Prognose zur Zielerreichung für das Jahr 2021. Schließlich wurde dem Abschluss eines Tarifvertrages für Beschäftigte der Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH zugestimmt.

In seiner Sitzung am 24. November 2021 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss vom 9. November 2021 zu geplanten, laufenden bzw. abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen und folgte den jeweiligen Beschlussempfehlungen des Ausschusses.

Über die Sitzung des Prüfungsausschusses vom 16. November 2021 wurde berichtet. Der Aufsichtsrat folgte den Beschlussempfehlungen des Ausschusses und nahm den Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im dritten Quartal zur Kenntnis. Es wurde die Wirtschaftsplanung 2022 beschlossen sowie die Mittelfristplanung bis 2032 erörtert und zur Kenntnis genommen.

Außerdem erfolgte der Bericht aus der Sitzung des Personalausschusses vom gleichen Tage. Neben der Befassung mit wesentlichen Personalangelegenheiten war die Zielvereinbarung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022 Schwerpunkt der Sitzung. Der Aufsichtsrat ist den Beschlussempfehlungen des Ausschusses gefolgt: Dem Vorschlag für die Zielvereinbarung für den Vorstand sowie der Ermächtigung des Vorstands, die Zielvereinbarungen 2022 für die GeschäftsführerInnen der Gewobag EB, Gewobag ED, Gewobag MB und Gewobag VB abzuschließen, wurde zugestimmt.

Der Mieterrat hat turnusmäßig über die Schwerpunkte seiner Arbeit im letzten Jahr berichtet. Im Rahmen der Beteiligungsangelegenheiten wurden die Berichte über verschiedene Projektentwicklungsgesellschaften zur Kenntnis genommen und notwendige Beschlüsse gefasst.

Seit dem 23. September 2021 nahm Frau Brigitte Meyer als vom Mieterrat entsandter Gast an den Aufsichtsratssitzungen mit dessen Zustimmung teil.

Seit dem 23. September 2021 nahm Frau Brigitte Meyer als vom Mieterrat entsandter Gast an den Aufsichtsratssitzungen mit dessen Zustimmung teil. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben am 17. August 2021 in eigener Angelegenheit einen Workshop zur Wirksamkeitsprüfung der Tätigkeit durchgeführt.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 neun Umlaufbeschlüsse gefasst, zu denen jeweils Beschlussprotokolle vorliegen.

## **Effiziente Arbeit in drei Ausschüssen des Aufsichtsrats**

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

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

Grundsätzlich werden in den Ausschüssen die Beschlüsse des Aufsichtsrats und Themen, die im Aufsichtsratsplenium 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 23. März und am 9. November 2021. Erörtert wurden dabei insbesondere die Planung und die Realisierung von Baumaßnahmen im Bestand und Neubauaktivitäten zur Umsetzung der Wachstumsstrategie sowie der Ankauf von Grundstücken und Bestandsimmobilien sowie der Ankauf bzw. die Beteiligung an Projektentwicklungen bzw. Projektentwicklungsgesellschaften.

Der Prüfungsausschuss (PRA) befasste sich in seiner Sitzung am 23. März 2021 mit der Prüfung der Tochtergesellschaften der Gewobag und des Konzerns. Zudem wurde Herr Steffen Hontscha für den ausgeschiedenen Herrn Schippers zum stellvertretenden Vorsitzenden des Ausschusses gewählt.

In seiner Sitzung am 23. September 2021 berichtete der Vorstand dem PRA über die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im zweiten Quartal 2021.

Mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im dritten Quartal 2021 beschäftigte sich der PRA am 16. November 2021. Das Gremium beschloss nach Erörterung der Wirtschaftsplanung 2022 dem Aufsichtsrat die Zustimmung zu empfehlen. Die Mittelfristplanung bis 2032 wurde nach ausführlicher Befassung zur Kenntnis genommen. Schließlich wurde Herr Arnt von Bodelschwingh als Nachfolger von Frau Dorette König zum Ausschussvorsitzenden gewählt.



Der Personalausschuss (PEA) tagte im Berichtsjahr zweimal. Er kam am 13. März und am 24. November 2021 zusammen. Er befasste sich hierbei schwerpunktmäßig mit der Zielerreichung und den Zielvereinbarungen der Vorstände sowie mit Bestellungen und Niederlegungen der Tätigkeiten von GeschäftsführerInnen und ProkuristInnen in den Tochtergesellschaften und anderen wesentlichen Personalentscheidungen.

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

## **Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex**

Der Vorstand hat für das Berichtsjahr 2021 die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) abgegeben. Der Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin erklärt für das Geschäftsjahr 2021, 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 31. März 2021 beschlossen.

## **Vorstand**

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

## **Veränderungen im Aufsichtsrat**

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

Herr Rolf Schippers ist zum 31. Januar 2021 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Seit 1. Februar 2021 ist neues Mitglied des Aufsichtsrats Herr Steffen Hontscha. Er ist zum stellvertretenden Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt worden.

Außerdem hat Frau Dorette König ihr Aufsichtsratsmandat zum 20. Oktober 2021 niedergelegt. Ihr folgte Herr Arnt von Bodelschwingh ab 1. November 2021 als neues Mitglied in den Aufsichtsrat. Er ist zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt worden.

## **Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2021 ausführlich erörtert**

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin zum 31. Dezember 2021 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die Hauptversammlung am 1. September 2021 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 22. März 2022 und an der Bilanzaufsichtsratssitzung am 31. März 2022 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.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 31. März 2022 umfassend über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin, der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gewobag zum 31. Dezember 2021 festgestellt und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 gebilligt.

Der festgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin weist einen Jahresüberschuss von 58,1 Mio. € aus. Der Vorstand schlägt vor, diesen mit dem Verlustvortrag aus dem Vorjahr von -8,1 Mio. € zu verrechnen und den Bilanzgewinn von 50,0 Mio. € auf neue Rechnung vorzutragen. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wird daher eine Beschlussfassung über die Verrechnung des Bilanzgewinns mit dem Verlustvortrag 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 31. März 2022

**Anke Brummer-Kohler**

Vorsitzende des Aufsichtsrats