Anke Brummer-Kohler
Vorsitzende des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats

Die Pandemie hat bleibende Akzente im Alltag wie im Arbeitsleben gesetzt. Bevor der diesbezügliche Gewöhnungsprozess abgeschlossen war, hat der Ausbruch des Krieges in der Ukraine Ende Februar 2022 nicht nur Deutschland, sondern die ganze Welt mit gänzlich anderen und noch anspruchsvolleren Herausforderungen konfrontiert. Das menschliche Leid und die Zerstörung ganzer Städte und Landstriche in der Ukraine sind Gegenstand täglicher Medienberichterstattung. Hunderttausende Geflüchtete brauchen Unterkunft, Unterstützung und Beistand. Die Gewobag hat umgehend ein vielfältiges Hilfspaket aus verschiedenen Angeboten für Geflüchtete zur Verfügung gestellt und wird ihre Unterstützung auch weiterhin fortsetzen.

Die Auswirkungen des Krieges haben die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zusätzlich verändert. Betroffen von Inflation und Kostensteigerungen in allen Bereichen sind Unternehmen, DienstleisterInnen, MitarbeiterInnen sowie MieterInnen gleichermaßen.

Die Gewobag verfolgt alle Entwicklungen aufmerksam und entwickelt Maßnahmenpläne zur sicheren Steuerung stetig im Sinne des Unternehmens weiter. Dabei bleiben die Interessen der Mieterschaft im Fokus des Handelns. So sind beispielsweise die im Laufe des Jahres erwarteten erheblichen Energiekostensteigerungen vorausschauend und mit gebotener Sensibilität an die MieterInnen kommuniziert worden. Durch individuelle Vorauszahlungsanpassungen konnten MieterInnen im Hinblick auf eine mögliche finanzielle Überforderung mit der Betriebskostenabrechnung im kommenden Jahr vorsorgen. Den Verpflichtungen aus den zahlreichen neuen regulatorischen Vorgaben zur Sicherung der Energieversorgung ist die Gewobag unverzüglich nachgekommen.

Steigende Zinsen und Baukosten, Materialengpässe, gestörte Lieferketten und Fachkräftemangel stehen dem angespannten Wohnungsmarkt und zahlreichen Wohnungssuchenden in Berlin gegenüber. Dem Auftrag, neue Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen, wird die Gewobag verantwortungsbewusst gerecht. 1.009 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 2022 fertiggestellt. Der Bau von zirka 5.400 Wohnungen in den nächsten fünf Jahren ist in Planung. Ein wesentlicher Teil dieser Wohnungen wird von Projektentwicklungsgesellschaften unter Beteiligung der Gewobag errichtet. Das erhöht die Flexibilität bei der Umsetzung von Bauvorhaben und wird damit den sich verändernden gesellschaftspolitischen Ansprüchen an entstehende Stadtquartiere und Wohnraumschaffung gerecht. Erklärtes Ziel der Gewobag ist es, den Wachstumskurs verantwortungsvoll fortzusetzen. Dabei wird es darauf ankommen, die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens gewahrt bleibt.

1 Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm aufgrund Gesetz, Satzung, Berliner Corporate Governance Kodex („**BCGK**“) und der Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Dazu steht er in kontinuierlichem Dialog mit dem Vorstand und unterstützt dabei, sich als starkes landeseigenes Wohnungsbauunternehmen in einem anspruchsvollen Marktumfeld wirtschaftlich stabil und gesellschaftlich nachhaltig auszurichten.

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, die Unternehmensplanung und -strategie und die aus seiner Sicht bestehenden Chancen und Risiken. Risikomanagement und Compliance sowie Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden umfassend erläutert. Den Vorschlägen des Vorstands für zustimmungspflichtige Geschäfte hat der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Beratung zugestimmt.

Auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse standen die Aufsichtsratsvorsitzende und weitere Mitglieder des Aufsichtsrats mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt. Der Aufsichtsrat tagte teilweise ohne Anwesenheit des Vorstands, zum Beispiel zur Beratung von Personal- und Vergütungsangelegenheiten.

2 Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet, in denen grundsätzlich die Beschlüsse des Aufsichtsrats und Themen, die im Aufsichtsratsplenum zu behandeln sind, vorbereitet werden. Dem Aufsichtsrat werden Empfehlungen zur weiteren Behandlung der Sachverhalte gegeben. Der Aufsichtsrat wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse jeweils regelmäßig und umfassend über Inhalt und Ergebnis der Ausschussberatungen unterrichtet. Die Sitzungsfrequenz und die Zeitbudgets der Ausschüsse entsprachen den Erfordernissen der jeweils zu behandelnden Themen.

Im Einzelnen tagten im Berichtsjahr folgende drei Ausschüsse:

2.1 Bau- und Grundstücksausschuss (BGA)

Der Bau- und Grundstücksausschuss besteht aus fünf Mitgliedern. Er hat insbesondere Investitionsentscheidungen, wesentliche Abweichungen vom Bauprogramm des Wirtschaftsplanes, Belastungen von Grundstücken sowie die Bewertung des Immobilienbestandes vor Beratung und Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat zu prüfen.

Der BGA tagte im Berichtsjahr zweimal. In den Sitzungen am **22. März** und am **22. November 2022** wurden dabei insbesondere die Planung und die Realisierung von Baumaßnahmen im Bestand und Neubauaktivitäten zur Umsetzung der Wachstumsstrategie sowie der Ankauf einer Projektentwicklung erörtert.

2.2 Prüfungsausschuss (PRA)

Der Prüfungsausschuss hat fünf Mitglieder und verfügt über Mandatsträger mit Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung. Zu den wesentlichen Aufgaben des PRA gehören die Vorprüfung des Jahres- und Konzernabschlusses, der jährlichen Wirtschaftspläne und wesentlicher Abweichungen davon. Einen weiteren Tätigkeitsschwerpunkt bildet die Erörterung der Themen Risiko- und Compliancemanagement, Datenschutzmanagement, Geldwäscheprävention und Interne Revision. Er spricht dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfenden aus, überwacht dessen Tätigkeit und die Qualität der Abschlussprüfung.

Der Prüfungsausschuss beriet im Geschäftsjahr 2022 in vier Sitzungen. Am **22. März 2022** befasste sich der PRA schwerpunktmäßig mit den Jahresabschlüssen 2021 der Tochtergesellschaften der Gewobag und des Konzerns. Es wurden zudem die Erklärung zum BCGK und der Corporate Governance Bericht, einschließlich der enthaltenen Einzelthemen, beraten.

Die Vollkostenrechnung der Tochtergesellschaften sowie die Optimierung des Jahresabschlusses waren Schwerpunkte der außerordentlichen Sitzung am **14. Juni 2022**.

In seiner Sitzung am **27. September 2022** berichtete der Vorstand dem PRA über die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag und der Konzerngesellschaften im zweiten Quartal 2022 und die Rahmenbedingungen für die Mittelfristplanung bis 2033. Daneben wurden Finanzierungsfragen und die Optimierung des Jahresabschlusses besprochen.

Mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im dritten Quartal 2022 beschäftigte sich der PRA am **22. November 2022**. Das Gremium beschloss, nach Erörterung der Wirtschaftsplanung 2023 dem Aufsichtsrat die Zustimmung zu empfehlen. Die Mittelfristplanung bis 2033 wurde nach ausführlicher Befassung dem Aufsichtsrat zur Kenntnisnahme empfohlen. Auch Finanzierungsfragen und die Handlungsoptionen zur Gewobag VB wurden erörtert.

2.3 Personalausschuss (PEA)

Der Personalausschuss setzt sich aus drei Mitgliedern zusammen und bereitet die Personalentscheidungen des Aufsichtsrats vor. Er ist zuständig für die Vorerörterung und Beschlussempfehlung insbesondere von Vorstandsangelegenheiten, Prokurenerteilungen, auch in Tochtergesellschaften, sowie Geschäftsführungsbestellungen.

Der PEA tagte im Berichtsjahr dreimal und kam am 31. März, am 28. Juni und am 30. November 2022 zusammen. Er befasste sich schwerpunktmäßig mit der Zielerreichung 2021 und den Zielvereinbarungen 2022 der Vorstände und GeschäftsführerInnen der Tochtergesellschaften. Zudem wurde die Wiederbestellung von Markus Terboven als Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft beraten und empfohlen. Weitere Themen waren Bestellungen und Niederlegungen der Tätigkeiten von GeschäftsführerInnen und ProkuristInnen in den Tochtergesellschaften und andere wesentliche Personalentscheidungen.

3 Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats

Im Jahr 2022 erörterte der Aufsichtsrat in vier Sitzungen die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. Aufgrund des anhaltenden Infektionsgeschehens im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie fanden die Sitzungen im Geschäftsjahr 2022 als Hybridveranstaltungen in den Räumlichkeiten der Gewobag mit der zusätzlichen Möglichkeit der Teilnahme per Videokonferenz statt. Der Durchführung der Aufsichtsratssitzungen als Videokonferenzen hatten alle Mitglieder vorab zugestimmt. Als vom Mieterrat entsandte Gästin nahm Frau Brigitte Meyer an den Sitzungen des Aufsichtsrats mit dessen Zustimmung teil.

Sechs Beschlussfassungen erfolgten in Form schriftlicher Umlaufverfahren, zu denen jeweils ein Protokoll erstellt und die Beschlussfassung in der folgenden Sitzung bekannt gegeben wurde. Themen dieser schriftlichen Beschlussfassungen waren unter anderem ein gerichtliches Verfahren, ein Erwerbsprojekt sowie eigene Aufsichtsrats- und Vorstandsangelegenheiten.

In der **Sitzung am 31. März 2022** befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem mit den Berichten und Beschlussempfehlungen aus den Ausschüssen. Daneben wurden der Sponsoring- und Spendenbericht 2021, das Zielbild 2022 sowie aktuelle Sachverhalte und Projekte beraten und der Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2021 verabschiedet.

Schwerpunkt des Berichts aus dem Prüfungsausschuss am 22. März 2022 war der Jahresabschluss 2021 der Gewobag und ihrer Tochtergesellschaften sowie die Erörterung des Konzernabschlusses. Für die Beratungen zu den Jahresabschlüssen 2021 waren Vertreter der Abschlussprüfungsgesellschaft anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen der Unternehmen und des Konzerns. Ferner stimmte der Aufsichtsrat den Beschlussvorschlägen für die Hauptversammlung zu, unter anderem zum Jahresabschluss, zur vorgeschlagenen Ergebnisverwendung sowie zur Entlastung des Aufsichtsrats und des Vorstands. Der Entsprechenserklärung des Vorstands zum BCGK wurde zugestimmt.

Weiterhin beschäftigte sich der Aufsichtsrat in dieser Sitzung mit dem Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss vom 22. März 2022 zu geplanten, laufenden beziehungsweise abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen sowie zum Status von Projektentwicklungen und einem Erwerbsprojekt.

Außerdem wurde aus der Sitzung des Personalausschusses vom 31. März 2022 berichtet, deren Inhalt insbesondere die Zielerreichung der Vorstände für das Geschäftsjahr 2021 und wesentliche Personalangelegenheiten waren.

Die Beratungen in der **Sitzung des Aufsichtsrats am 28. Juni 2022** befassten sich hauptsächlich mit den Berichten und Beschlussempfehlungen aus den vorangegangenen Sitzungen des Prüfungs- und des Personalausschusses sowie dem Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im ersten Quartal 2022. Daneben erfolgten Erörterungen und Beschlussfassungen zu Neubauinvestitionen und Beteiligungsangelegenheiten. Die zweite Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung sowie mögliche Auswirkungen der Ukraine Krise und der Inflationsentwicklung wurden beraten.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurde in der **Sitzung am 27. September 2022** aus der Sitzung des Prüfungsausschusses vom gleichen Tag berichtet. Der Vorstand hat die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag und ihrer Konzerngesellschaften im zweiten Quartal dargestellt und den Finanzierungsbericht vorgelegt. Es wurden Finanzierungsangelegenheiten beraten und beschlossen und die Rahmenbedingungen zur Mittelfristplanung erörtert.

Ferner berichtete der Vorstand über den Stand von Neubauinvestitionen und einer Projektentwicklung. Der Aufsichtsrat nahm außerdem die Berichte über Fonds-Angelegenheiten und die Vorstellung der Tätigkeit der Gewobag EB zur Kenntnis. Zum Thema Nachhaltigkeit wurde das ESG-Rating vorgestellt und diskutiert.

In seiner **Sitzung am 30. November 2022** befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss vom 22. November 2022 zu geplanten, laufenden beziehungsweise abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen und folgte den jeweiligen Beschlussempfehlungen des Ausschusses.

Über die Sitzung des Prüfungsausschusses vom 22. November 2022 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 2023 beschlossen sowie die Mittelfristplanung bis 2033 erörtert und zur Kenntnis genommen. Beteiligungsangelegenheiten wurden eingehend diskutiert.

Außerdem erfolgte der Bericht aus der Sitzung des Personalausschusses vom 30. November 2022. Neben der Befassung zu wesentlichen Personalangelegenheiten waren Schwerpunkt der Sitzung die Zielvereinbarungen des Vorstands und der GeschäftsführerInnen der Gewobag EB, Gewobag ED, Gewobag MB und Gewobag VB für das Geschäftsjahr 2023. Der Aufsichtsrat ist den Beschlussempfehlungen des Ausschusses gefolgt.

Dem Verlangen des Vorstands, die Umsetzung des vom Senat beschlossenen Mietenstopps der Hauptversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen, hat der Aufsichtsrat zugestimmt. Weiter wurde der Erweiterung einer Projektentwicklung und der Änderung der Gesellschaftsverträge der Tochtergesellschaften zur Ermöglichung der Befreiung nach § 264 Abs. 3 HGB zugestimmt.

Die VertreterInnen des Mieterrats haben turnusmäßig über die Schwerpunkte der Arbeit des Gremiums im letzten Jahr berichtet und vom Aufsichtsrat wurde die Anzahl der in der Mieterratswahl 2024 zu wählenden Mitglieder des Mieterrats auf zehn festgelegt.

Ausführlich vorgestellt und diskutiert wurde in dieser Sitzung die Klimastrategie sowie ein beispielhaftes energetisches Quartierskonzept.

4 Corporate Governance

Das Thema Corporate Governance hat für den Aufsichtsrat einen hohen Stellenwert. Der Prüfungsausschuss befasst sich eingehend und regelmäßig mit Fragen der angemessenen Unternehmensführung, unter anderen mit den Themen Compliance, Datenschutz, Geldwäscheprävention und interne Revision. Im Rahmen seiner umfassenden Zuständigkeit für die Jahres- und Konzernabschlüsse beschäftigt er sich intensiv mit der Einhaltung der Vorgaben des Berliner Corporate Governance Kodex.

Im Rahmen der regelmäßigen Überprüfung der Effizienz der Tätigkeit des Aufsichtsrats erfolgte Ende Oktober 2022 eine anonyme Erhebung im Aufsichtsrat mittels Online-Fragebogen, deren Ergebnisse und das weitere Vorgehen im Gremium erörtert wurden.

Der Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat für das Berichtsjahr 2022 die Entsprechenserklärung zum BCGK für den Konzern abgegeben und erklärt, dass den Empfehlungen des BCGK in der Fassung vom 15. Dezember 2015 durch die Gewobag und durch die Tochtergesellschaften der Gewobag in der Rechtsform der GmbH entsprochen worden ist. Diese Entsprechenserklärung wurde vom Aufsichtsrat am 30. März 2023 beschlossen.

5 Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2022 ausführlich erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin zum 31. Dezember 2022 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die Hauptversammlung am 27. September 2022 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfenden 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 Abschlussprüfenden wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfende hat an der Sitzung des Prüfungsausschusses am 28. März 2023 und an der Bilanzaufsichtsratssitzung am 30. März 2023 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung, insbesondere hinsichtlich der diesjährigen Prüfungsschwerpunkte/Key Audit Matters 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 Prüfungsausschuss nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 30. März 2023 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 2022 sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin weist einen Jahresüberschuss von rund 43,6 Mio. € aus. Der Vorstand schlägt vor, aus der Kapitalrücklage 0,2 Mio. € zugunsten des Bilanzgewinns zu entnehmen und den Jahresüberschuss gemeinsam mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr von rund 50,0 Mio. € zu verrechnen und den Bilanzgewinn von 93,8 Mio. € auf neue Rechnung vorzutragen. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Der ordentlichen Hauptversammlung 2023 wird daher eine Beschlussfassung über den Vortrag des Bilanzgewinns auf neue Rechnung vorgeschlagen.

6 Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Frau Wenke Christoph hat ihr Aufsichtsratsmandat zum 25. Januar 2022 niedergelegt. Die Hauptversammlung vom 27. Januar 2022 hat Frau Ülker Radziwill mit Wirkung zum 1. Februar 2022 als neues Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Sie ist vom Aufsichtsrat zu seiner stellvertretenden Vorsitzenden gewählt worden. Zudem wurde Frau Radziwill als Vorsitzende des Bau- und Grundstücksausschusses gewählt und zur stellvertretenden Vorsitzenden des Personalausschusses.

Im Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin gab es keine personellen Veränderungen im Geschäftsjahr 2022. Der Vorstand bestand unverändert aus Frau Snezana Michaelis und Herrn Markus Terboven.

Dank

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

Berlin, den 30. März 2023

Anke Brummer-Kohler

Vorsitzende des Aufsichtsrats