



Wifried Wendel
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats

Das Jahr 2024 war für die Gewobag von einigen Veränderungen geprägt. Malte Bädelt nahm zum Jahresbeginn seine Vorstandstätigkeit auf und bildet seitdem mit Markus Terboven das Führungsduo des großen städtischen Berliner Wohnungsunternehmens mit nunmehr knapp 75.000 Wohnungen berlinweit. Der neue Vorstand hat in enger Abstimmung mit dem neu bestellten Aufsichtsrat die strategische Ausrichtung der Gewobag entlang der veränderten Rahmenbedingungen und deren Herausforderungen angepasst. Im Fokus stehen neben einer starken KundInnenorientierung die langfristige Sicherung der Stabilität des Unternehmens sowie die nachhaltige Bestands- und Quartiersentwicklung. Mit einigen strukturellen Änderungen in der Organisation und zukunftsweisenden unternehmerischen Entscheidungen stellt sich der Vorstand verantwortungsvoll dem gesellschaftlichen Auftrag, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Nicht zuletzt ist mit der Gründung der HausWart Plus Servicegesellschaft mbH als einhundertprozentiger Tochter der Gewobag ein neuer Meilenstein für kundennahe Dienstleistung gelegt worden. Der Aufsichtsrat hat sowohl in seiner bisherigen Besetzung als auch in der seit Juni 2024 zu großen Teilen neuen Zusammensetzung den Vorstand bei der Umsetzung dieser strategischen Ziele unterstützt und Unternehmenspolitik und -entscheidungen kritisch begleitet.

1 Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 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 die Gewobag, 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. Die Vorschläge des Vorstands für zustimmungspflichtige Geschäfte hat der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Beratung entschieden.

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

2 Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Mit Abschluss der außerordentlichen Hauptversammlung am 4. Juni 2024 endete die Amtszeit für sämtliche Aufsichtsratsmitglieder: Anke Brummer-Kohler, Stephan Machulik, Arnt von Bodelschwingh, Steffen Hontscha, Kerstin Mieth, Klemens Witte, Carla Dietrich, Olaf Kleindienst und Jean Lukoschat.

Von der Hauptversammlung am 4. Juni 2024 wurden in den Aufsichtsrat gewählt: Wilfried Wendel, Stephan Machulik, Arnt von Bodelschwingh, Renate Hachtmann, Oda Scheibelhuber sowie Astrid Plank als vom Mieterat gewähltes Mitglied gemäß Wohnraumversorgungsgesetz.

Die Amtszeit der am 13. März 2024 gewählten VertreterInnen der ArbeitnehmerInnen im Aufsichtsrat, Jean Lukoschat, Heike Müller und Sven Böttcher, begann ebenfalls am 4. Juni 2024.

Zum Aufsichtsratsvorsitzenden wurde am 4. Juni 2024 Wilfried Wendel und zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden wurde Stephan Machulik gewählt.

Die Besetzung der Ausschüsse und die Wahl der jeweiligen Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden erfolgte am 26. Juni 2024 wie folgt:

Bau- und Grundstücksausschuss: Stephan Machulik (Vorsitz), Oda Scheibelhuber (stellvertretender Vorsitz), Jean Lukoschat, Astrid Plank, Wilfried Wendel

Personalausschuss: Wilfried Wendel (Vorsitz), Stephan Machulik (stellvertretender Vorsitz), Renate Hachtmann, Heike Müller

Prüfungsausschuss: Arnt von Bodelschwingh (Vorsitz), Renate Hachtmann (stellvertretender Vorsitz), Sven Böttcher, Wilfried Wendel

Aus dem Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin schied Snezana Michaelis zum 31. Dezember 2023 aus. Zum 1. Januar 2024 wurde durch den Aufsichtsrat Malte Bädelt zum weiteren Vorstand bestellt. Der Vorstand bestand damit im gesamten Jahr 2024 aus Malte Bädelt und Markus Terboven.

3 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 Aufsichtsratsplenium 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.

3.1 Bau- und Grundstücksausschuss (BGA)

Der Bau- und Grundstücksausschuss besteht aus fünf Mitgliedern und tagte im Berichtsjahr dreimal. 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. Dabei wurden insbesondere die Planung und die Realisierung von Baumaßnahmen im Bestand und Neubauaktivitäten zur Umsetzung der Wachstumsstrategie sowie der Ankauf einer Projektentwicklung erörtert.

3.2 Prüfungsausschuss (PRA)

Der Prüfungsausschuss hatte bis zum 4. Juni 2024 fünf Mitglieder und besteht seitdem aus vier Mitgliedern. Er verfügt über MandatsträgerInnen mit Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung. Der PRA beriet im Geschäftsjahr 2024 in vier Sitzungen. Zu den wesentlichen Aufgaben des PRA gehören die Vorprüfung des Jahres- und Konzernabschlusses, die der jährlichen Wirtschaftspläne und wesentlicher Abweichungen davon. Die quartalsweisen Berichte zur wirtschaftlichen Entwicklung werden mit dem Vorstand erörtert. Einen weiteren Tätigkeitsschwerpunkt bildet die Erörterung der Themen Risiko- und Compliance-Management, Datenschutzmanagement, Geldwäscheprävention und interne Revision. Der PRA berät über den jährlichen Corporate-Governance-Bericht, einschließlich der enthaltenen Einzelthemen. Er spricht dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfenden aus, überwacht dessen Tätigkeit und die Qualität der Abschlussprüfung.

3.3 Personalausschuss (PEA)

Der Personalausschuss setzte sich aus vier Mitgliedern zusammen und tagte im Berichtsjahr dreimal. Der PEA bereitet die Personalentscheidungen des Aufsichtsrats vor und gibt Beschlussempfehlungen ab. Zudem verfügt der PEA aufgrund der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat über eigene Beschlusskompetenzen in Personalangelegenheiten. Er befasst sich insbesondere mit Vorstandsangelegenheiten, wie der Zielvereinbarung und -erreichung, Prokurenerteilungen, auch in Tochtergesellschaften, sowie Geschäftsführungsbestellungen. Auch Geschäftsverteilungspläne und die Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und Vorstand werden im Ausschuss beraten.

4 Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats

Im Jahr 2024 erörterte der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. Daneben befasste er sich in einer Sondersitzung mit der strategischen Planung. Die Sitzungen fanden, mit vorheriger Zustimmung aller Mitglieder, als Hybridveranstaltungen in den Räumlichkeiten der Gewobag mit der zusätzlichen Möglichkeit der Teilnahme per Videokonferenz statt. In der konstituierenden Sitzung machten sechs Aufsichtsratsmitglieder von der digitalen Teilnahmemöglichkeit Gebrauch. In weiteren zwei Sitzungen wurde jeweils ein Mitglied zugeschaltet. Als vom Mieterrat entsandter Gast nahm Brigitte Meyer an den Sitzungen des Aufsichtsrats mit dessen Zustimmung teil.

Drei Beschlussfassungen des Aufsichtsrats und eine des Bau- und Grundstücksausschusses erfolgten im Wege von Umlaufverfahren, zu denen jeweils ein Protokoll erstellt und die Beschlussfassung in der folgenden Sitzung des Gremiums bekannt gegeben wurde. Themen dieser Beschlussfassungen waren Ankäufe von Immobilien, Personalangelegenheiten und ein Nachtrag zu einem Bauvorhaben.

In der **Sitzung am 16. April 2024** befasste sich der Aufsichtsrat mit den Berichten und Beschlussempfehlungen aus den Ausschüssen. Er verabschiedete die aufgrund der Satzungsänderung im November 2023 erforderlich gewordenen Änderungen für die Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und den Vorstand. Daneben wurden der Sponsoring- und Spendenbericht 2023 und der Bericht zur Mieterratswahl 2024 beraten. Der Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2023 wurde verabschiedet.

Schwerpunkt des Berichts aus der Sitzung des Prüfungsausschusses am 11. April 2024 war der Jahresabschluss 2023 der Gewobag und ihrer Tochtergesellschaften sowie die Erörterung des Konzernabschlusses. Für die Beratungen zu den Jahresabschlüssen 2023 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. Der Corporate-Governance-Jahresbericht 2023 und der Risikobericht im Rahmen von Shared Services wurden beraten.

Weiterhin beschäftigte sich der Aufsichtsrat in dieser Sitzung mit dem Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss vom 11. April 2024 zu geplanten, laufenden bzw. abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen.

Außerdem wurde aus der Sitzung des Personalausschusses vom 16. April 2024 berichtet, deren Inhalt insbesondere die Zielerreichung der Vorstände für das Geschäftsjahr 2023 und vorlagepflichtige Personalangelegenheiten waren.

In seiner **konstituierenden Sitzung am 4. Juni 2024** trat der neu gewählte Aufsichtsrat erstmals zusammen und wählte den Vorsitzenden sowie stellvertretenden Vorsitzenden. Der Aufsichtsrat stimmte der Teilnahme des vom Mieterrat bestimmten ständigen Gasts an den Aufsichtsratssitzungen zu.

Der Aufsichtsrat befasste sich in der **Sitzung des Aufsichtsrats am 26. Juni 2024** mit der Neubesetzung seiner Ausschüsse (PEA, BGA, PRA) und wählte die Ausschussmitglieder. Die weiteren Beratungen befassten sich unter anderem mit dem Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im ersten Quartal 2024. Daneben erfolgten Erörterungen und Beschlussfassungen zu Neubauinvestitionen, Personal- sowie Beteiligungsangelegenheiten, insbesondere wurde der Aufbau einer Hauswart-Gesellschaft als Konzerntochter beraten.

In seiner **Sitzung am 25. September 2024** ging der Aufsichtsrat intensiver auf die Themen Datensicherheit und Kundenzufriedenheit ein. Daneben berichtete der Ausschussvorsitzende aus der Sitzung des Prüfungsausschusses vom gleichen Tag. Der Vorstand hat die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag und ihrer Konzerngesellschaften im zweiten Quartal dargestellt und den Finanzierungsbericht vorgelegt. Es wurden die Rahmenbedingungen zur Gründung der HausWart Plus Servicegesellschaft mbH erörtert und die Zustimmung zur Gründung und zur Umsetzung der notwendigen Maßnahmen erteilt.

Ferner berichtete der Vorstand über den Stand von Neubauinvestitionen und gab einen Überblick über die Projektsteuerung bei Bestandsinvestitionen. Der Aufsichtsrat nahm den Bericht über Fonds-Angelegenheiten zur Kenntnis.

Weitere Themen der Beratungen waren Vorstands- und Personalangelegenheiten.

Aufsichtsrat und Vorstand erörterten in der **Sondersitzung am 26. November 2024** in erster Linie intensiv das Portfoliomanagement als strategische Grundlage der Planung sowie Investitionsszenarien im Lichte der Klimastrategie und der wirtschaftlichen Auswirkungen.

In seiner **Sitzung am 3. Dezember 2024** befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss vom 28. November 2024, beriet zu geplanten, laufenden bzw. abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen und folgte den jeweiligen Beschlussempfehlungen des Ausschusses.

Über die Sitzung des Prüfungsausschusses vom 28. November 2024 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 2025 beschlossen sowie die Mittelfristplanung bis 2035 erörtert und zur Kenntnis genommen. Beteiligungsangelegenheiten wurden diskutiert.

Außerdem erfolgte der Bericht aus der Sitzung des Personalausschusses vom 3. Dezember 2024. Neben der Befassung mit wesentlichen Personalangelegenheiten waren Schwerpunkt der Sitzung die Zielvereinbarungen des Vorstands und der GeschäftsführerInnen der Gewobag EB, Gewobag ED und Gewobag MB für das Geschäftsjahr 2024. Der Aufsichtsrat ist den Beschlussempfehlungen des Ausschusses gefolgt.

Die VertreterInnen des Mieterrats haben in dieser Sitzung turnusmäßig über die Schwerpunkte der Arbeit des Gremiums im letzten Jahr berichtet.

Ferner berichtete der Vorstand über die Ergebnisse der im Geschäftsjahr durchgeführten Kundenzufriedenheitsanalyse und die sich hieraus ableitenden Handlungsbedarfe.

Vorgestellt und zur Kenntnis genommen wurde in der letzten Sitzung des Jahres das Zielbild 2025.

5 Corporate Governance

Das Thema Corporate Governance hat für den Aufsichtsrat einen hohen Stellenwert. Der Prüfungsausschuss hat sich eingehend und regelmäßig mit Fragen der angemessenen Unternehmensführung, unter anderen mit den Themen Compliance, Datenschutz, Geldwäscheprävention und interne Revision befasst. Im Rahmen seiner umfassenden Zuständigkeit für die Jahres- und Konzernabschlüsse hat er sich intensiv mit der Einhaltung der Vorgaben des Berliner Corporate Governance Kodex beschäftigt. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine wesentlichen Interessenkonflikte bei Mitgliedern von Vorstand und Aufsichtsrat bekannt.

Der Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat für das Berichtsjahr 2024 die Entsprechenserklärung zum BCGK abgegeben. Dieser Entsprechenserklärung hat der Aufsichtsrat am 9. April 2025 durch Beschluss zugestimmt.

6 Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2024 ausführlich erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin zum 31. Dezember 2024 und der Konzernabschluss nebst gemeinsamem Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die Hauptversammlung am 27. November 2024 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfenden Pricewaterhouse Coopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzernabschluss, der gemeinsame Lagebericht 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 2. April 2025 und an der Bilanzaufsichtsratssitzung am 9. April 2025 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 gemeinsamen Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns hat der Prüfungsausschuss nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 9. April 2025 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 ergaben sich keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat hat daraufhin, der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gewobag zum 31. Dezember 2024 sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 gebilligt. Der Jahresabschluss wurde damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin weist einen Jahresüberschuss von rund 57,9 Mio. € aus. Der Vorstand hat vorgeschlagen, den Jahresüberschuss gemeinsam mit dem Gewinnvortrag von rund 64,5 Mio. € auf neue Rechnung vorzutragen. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Der ordentlichen Hauptversammlung 2025 wird daher eine Beschlussfassung über den Vortrag des Bilanzgewinns von rund 122,4 Mio. € auf neue Rechnung vorgeschlagen.

Dank

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

Berlin, 9. April 2025

Wifried Wendel

Vorsitzender des Aufsichtsrats