



Anke Brummer-Kohler
Vorsitzende des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats

Privates und gesellschaftliches Leben haben sich mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie vor einem Jahr schnell und grundlegend verändert. Neben den vielen persönlichen Schicksalen, die durch Erkrankungen und deren Verläufe geprägt sind, werden vielfältige weitere Auswirkungen das Zusammenleben der nächsten Jahre maßgeblich mitbestimmen.

Die Wohnung hat durch die Pandemie eine noch größere Bedeutung bekommen.

Für viele MieterInnen der Gewobag ist ihr Zuhause gleichzeitig Wohnung, Arbeitsplatz, Kinderbetreuungsstätte sowie Freizeit- und Erholungsort. Daraus erwächst für das Unternehmen eine besondere Verantwortung, der sich alle MitarbeiterInnen mit großem Einsatz stellen. Es gilt, die sich aus unterschiedlichen Situationen ergebenden besonderen Bedarfe zu berücksichtigen.

Zeitgleich stehen die geforderten MitarbeiterInnen selbst vor den Unwägbarkeiten der Kontaktbeschränkungen. Bereits im März hat die Gewobag durch schnelle und unkomplizierte Regelungen in konstruktiver Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat das mobile Arbeiten für den weit überwiegenden Teil der Belegschaft ermöglicht. Hierbei erwies sich der im Unternehmen bereits etablierte Ausbaustandard der IT-Infrastruktur als großer Vorteil. Die Sicherheit der MitarbeiterInnen, KundInnen und DienstleisterInnen stand von Anfang an im Mittelpunkt. Mit der Möglichkeit flexibler Arbeitszeiten hat das Unternehmen auf die sehr unterschiedlichen Lebenssituationen der MitarbeiterInnen reagiert. Durch umgehende Bereitstellung zusätzlicher technischer Ausstattung und umfangreiche Anpassung von Prozessen konnte die Geschäftsfähigkeit sichergestellt werden.

Die Möglichkeiten des digitalen Zeitalters wurden aktiv genutzt. Die Weiterentwicklung der Service-App, die Digitalisierung wesentlicher Prozesse, wie beispielsweise beim Mieterwechsel, haben die Gewobag in ihrer Entwicklung vorangebracht.

Das Unternehmen ist weiter auf Wachstumskurs, neue Quartiere werden entwickelt und gestaltet. Die ersten MieterInnen haben das sich täglich weiterentwickelnde Quartier WATERKANT Berlin bezogen und beginnen, es mit Leben zu füllen. Während am Havelufer weiter gebaut wird, sind die nächsten Bauabschnitte des Quartiers in Vorbereitung. In Friedrichsfelde finden MieterInnen im neu errichteten Dolgensee-Center ein Zuhause bei der Gewobag. In der Ahrensfelder Chaussee haben viele Familien neue Häuser und Wohnungen

beziehen können. Weitere Wohnungen sind im Bau oder in Planung. Der Fokus ist klar auf den Neubau gerichtet.

Dabei geht es um mehr, als nur bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Das Ziel aller Beteiligten ist es, nachhaltige Angebote zu schaffen – ökologisch, wirtschaftlich und sozial. Neue Ideen zu entwickeln, die Quartiere und Nachbarschaften lebendig werden lassen und den BewohnerInnen Raum zum Wohnen, Arbeiten und Erholen bieten, das ist ein strategischer Ansatz der Gewobag.

Mit der Zeit gehen heißt nicht nur, ansprechenden Städtebau oder Architektur zu entwickeln. Innovative Energiekonzepte, aber auch Mobilitätsangebote, die in Kooperation mit Partnern wie der BVG entstehen, machen die Gewobag zu einem modernen und angesehenen Arbeitgeber, Vermieter und Partner der Stadt.

Der Aufsichtsrat begleitet die strategische Ausrichtung der Gewobag aufmerksam und konstruktiv. Im nachfolgenden Bericht wird seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020 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.

2 Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Jahr 2020 fanden insgesamt fünf ordentliche Aufsichtsratssitzungen statt.

Aufgrund der seit März 2020 andauernden Kontaktbeschränkungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie fanden die Sitzungen 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 und 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 24. März 2020 hat sich der Aufsichtsrat mit dem Bericht aus dem Prüfungsausschuss am 17. März 2020 befasst. Schwerpunkt war der Jahresabschluss 2019 der Tochtergesellschaften der Gewobag. Für die Beratungen zu den Jahresabschlüssen 2019 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen der Unternehmen. Aufgrund des Ankaufs eines Portfolios mit ca. 6.000 Wohnungen und deren Übernahme zum 1. Dezember 2019 erfolgte die Jahresabschlussprüfung in zwei Phasen. Die Prüfungen für die Gewobag AG und den Konzern waren noch nicht abgeschlossen und sollten in einer außerordentlichen Sitzung am 6. Mai 2020 vorgestellt werden.

Weiterhin beschäftigte sich der Aufsichtsrat am 24. März 2020 mit dem Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss vom 17. März 2020 zu geplanten, laufenden beziehungsweise abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen, zum Ankauf von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien.

Außerdem wurde aus der Sitzung des Personalausschusses vom gleichen Tage berichtet, deren Inhalt wesentliche Personalangelegenheiten und die Zielerreichung der Vorstände für 2019 waren. Zudem wurden dem Aufsichtsrat der Entwurf eines Innovations- und Startup-Programms sowie ein Vorschlag für eine Pflegestrategie vorgestellt. Der Nachhaltigkeitsbericht 2019 wurde zur Kenntnis gegeben. Schließlich nahm der Aufsichtsrat auch den Bericht zu den Fonds-Angelegenheiten zur Kenntnis.

In der außerordentlichen Sitzung am 6. Mai 2020 haben die Mitglieder des Aufsichtsrats vorsorglich der Durchführung von Ausschuss- und Aufsichtsratssitzungen und der Hauptversammlungen jeweils als Videokonferenz für die Dauer des Jahres 2020 zugestimmt.

Schwerpunkt der Sitzung war die Erörterung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2019. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2019 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in dem Jahresabschluss des Unternehmens und des Konzerns. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss und den Konzernabschluss. Ferner stimmte das Plenum den Beschlussvorschlägen für die Hauptversammlung, unter anderem zum Jahresabschluss und zur vorgeschlagenen Ergebnisverwendung sowie der Entlastung des Aufsichtsrats und des Vorstands zu.

Es erfolgte die aus der Märzsitzung auf Wunsch des Mieterratsvertreters vertagte Beschlussfassung über die Zustimmung zur Satzungsänderung für den Mieterrat bei der Gewobag im Sinne des Artikels 2 §§ 6 und 7 WoVG Bln.

Am 17. Juni 2020 haben die Mitglieder des Aufsichtsrats in eigener Angelegenheit beschlossen, eine Effizienzprüfung ihrer Tätigkeit im Rahmen einer anonymen Umfrage und eines anschließenden Auswertungsworkshops durchzuführen. Dieser als Präsenzveranstaltung präferierte Workshop konnte coronabedingt im Jahr 2020 nicht durchgeführt werden und wurde einvernehmlich in das Jahr 2021 verschoben. Ferner befasste sich das Gremium erneut mit der Anpassung seiner Geschäftsordnung und beschloss die aktualisierte Fassung. Der Aufsichtsrat nahm den Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im ersten Quartal des Berichtsjahres zur Kenntnis. Besonderes Augenmerk lag auf den angenommenen Auswirkungen des MietenWoG und der Corona-Krise. Nach eingehender Erörterung beschlossen die Mitglieder eine überarbeitete Wirtschaftsplanung für das Jahr 2020 und nahmen die Mittelfristplanung bis 2030 zur Kenntnis. Auf Grundlage der vorgenommenen Anpassungen beschloss der Aufsichtsrat, die Zielvereinbarung für das Jahr 2020 für den Vorstand ebenfalls neu zu fassen. Ferner erfolgten Berichte und Beschlussfassungen zu Neubauinvestitionen sowie dem Ankauf von Bestandsimmobilien. Im Rahmen der Beteiligungsangelegenheiten wurden dem Abschluss eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages zwischen der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH und weiterhin dem Abschluss eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages zwischen der Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH und der Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH zugestimmt. Der Aufsichtsrat hat dem Start des Innovations- und Startup-Programms zugestimmt. Es erfolgten Kenntnisnahmen des Updates der Gewobag Pflegestrategie und der Stellungnahme zur Überarbeitung der Kooperationsvereinbarung.

In der Sitzung am 22. September 2020 hatte der Aufsichtsrat auf der Grundlage der neuen Geschäftsordnung über die Bildung der neuen Ausschüsse sowie deren Besetzung zu beraten und abzustimmen. Im Ergebnis wurden drei Ausschüsse gebildet: Der Personalausschuss ist mit drei, der Bau- und Grundstücksausschuss sowie der Prüfungsausschuss mit jeweils fünf Ausschussmitgliedern besetzt. Ferner stimmte das Plenum der Herausgabe der Prüfberichte über die Jahresabschlussprüfungen ab dem Geschäftsjahr 2019 an die Wohnraumversorgung Berlin AöR (WVB) unter der Voraussetzung zu, dass eine Vertraulichkeitserklärung der WVB vorliegt. Weiterhin wurde der Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im zweiten Quartal des Geschäftsjahres sowie der Finanzierungsbericht zur Kenntnis genommen. Der Vorstand berichtete über den Stand der Neubauinvestitionen und Grundstückseinbringungen und legte Beschlüsse zum Ankauf weiterer Bestandsimmobilien vor, denen der Aufsichtsrat zustimmte. Der Aufsichtsrat nahm außerdem die Berichte über die Vorstellung der Tätigkeit der Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, der Internen Revision und zu der geplanten Betriebsänderung in der Gewobag MB zur Kenntnis. Es folgten die Kenntnisnahmen des Risikoberichts und des Berichts zur Umsetzung der Unternehmensstrategie.

An der Sitzung hat Frau Staatssekretärin Wenke Christoph als Gast und designiertes Aufsichtsratsmitglied teilgenommen.

In der Sitzung am 24. November 2020 wählten die Mitglieder des Aufsichtsrats Frau Staatssekretärin Wenke Christoph zur stellvertretenden Vorsitzenden ihres Gremiums. Der

Aufsichtsrat befasste sich mit dem Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss vom 17. November 2020 zu geplanten, laufenden beziehungsweise abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen, zum Ankauf von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien und folgte den jeweiligen Beschlussempfehlungen des Ausschusses.

Über die Sitzung des Prüfungsausschusses vom 17. November 2020 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 2021 beschlossen sowie die Mittelfristplanung bis 2031 erörtert und zur Kenntnis genommen. Ferner erfolgte der Bericht aus der Sitzung des Personalausschusses vom gleichen Tage. Neben der Befassung mit wesentlichen Personalangelegenheiten waren die Zielvereinbarungen des Vorstands für 2021 Schwerpunkt der Sitzung. Der Aufsichtsrat ist den Beschlussempfehlungen des Ausschusses gefolgt: Dem Vorschlag der Zielvereinbarung für den Vorstand sowie der Ermächtigung des Vorstands, die Zielvereinbarungen 2021 für die Geschäftsführer der Gewobag EB, Gewobag ED, Gewobag MB und Gewobag VB abzuschließen, wurde zugestimmt. Schließlich hat der Mieterrat turnusmäßig über die Schwerpunkte seiner Arbeit berichtet.

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

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 sechs Umlaufbeschlüsse gefasst, zu denen jeweils Beschlussprotokolle vorliegen. Drei weitere Umlaufverfahren sind abgebrochen worden, da sich der Gegenstand dieser Umlaufverfahren erledigt hatte; auch dies wurde jeweils protokolliert.

3 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).

Aufgrund der Neuordnung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat ist die Bildung eines Wirtschafts- und Finanzausschusses (WFA) nicht mehr vorgesehen.

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 17. März und am 17. November 2020. 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 und der Ankauf bzw. die Beteiligung an Projektentwicklungen bzw. Projektentwicklungsgesellschaften. Am 17. November 2020 wurde zudem Frau Staatssekretärin Christoph zur Vorsitzenden des Ausschusses und Frau Brummer-Kohler zu ihrer Stellvertreterin gewählt. Der Prüfungsausschuss (PRA) befasste sich in seiner Sitzung am 17. März 2020 insbesondere mit der Prüfung der Tochtergesellschaften der Gewobag. In seiner Sitzung am 17. November 2020 nahm er den Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im dritten Quartal 2020 zur Kenntnis und beschloss nach Erörterung die Wirtschaftsplanung 2021. Die Mittelfristplanung bis 2031 wurde nach ausführlicher Befassung zur Kenntnis genommen. Ferner wurde Frau König zur Vorsitzenden des Ausschusses und Herr Schippers zu ihrem Stellvertreter gewählt.

Der Personalausschuss (PEA) tagte im Berichtsjahr zweimal. Er kam am 24. März und am 24. November 2020 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, wie beispielsweise der Änderung der Organisationsstruktur der Gewobag MB. Am 24. November 2020 wurde Frau Staatssekretärin Christoph zur stellvertretenden Vorsitzenden des Ausschusses gewählt.

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 2020 die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) abgegeben. Der Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin erklärt für das Geschäftsjahr 2020, 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 13. April 2021 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 personelle Veränderungen:

Herr Sebastian Scheel ist zum 1. Oktober 2020 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Seit 1. Oktober 2020 ist neues Mitglied des Aufsichtsrats Frau Wenke Christoph, die zur stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, zur Vorsitzenden des Bau- und Grundstücksausschusses und zur stellvertretenden Vorsitzenden des Personalausschusses gewählt worden ist.

7 Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2020 ausführlich erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin zum 31. Dezember 2020 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die Hauptversammlung am 6. Mai 2020 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 23. März 2021 und an der Bilanzaufsichtsratssitzung am 13. April 2021 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 13. April 2021 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 Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin weist einen Bilanzgewinn von 50,5 Mio. € aus. 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 und Mitarbeitern der Unternehmen des Gewobag-Konzerns für ihre im Berichtsjahr erbrachten Leistungen.

Berlin, den 13. April 2021

Anke Brummer-Kohler

Vorsitzende des Aufsichtsrats