

Stadtrendite

GEWAG



2023

Geschäftsbericht

Kennzahlen

Portfolio

Wohnungen gesamt		6.082
davon frei finanziert		4.923
davon preisgebunden		1.159
Gewerbe		81
Garagen- und Stellplätze		1.973
Wohn- und Nutzfläche	m²	424.316
Monatliche Nettokaltmiete	€/m²	5,71
Fluktuationsquote	%	6,4
Leerstandsquote gesamt	%	4,6
davon nachfragebedingt	%	0,6
Technische Ausgaben für den Immobilienbestand	€/m²	35,95

Finanzen

Bilanzsumme	T€	236.753
Anlagevermögen	T€	208.360
Eigenkapitalquote	%	31,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	T€	10.955
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	38.049
Jahresüberschuss	T€	4.893

Belegschaft

Personal zum Stichtag		45
davon Auszubildende		2

Organe

Vorstand

Oliver Gabrian

Sitz der Gesellschaft

42853 Remscheid
Bismarckstraße 23

Mitglieder des Aufsichtsrates

Lothar Sill
Vorsitzender

Norbert Schmitz
stellv. Vorsitzender

Erden Ankey-Nachtwein

Stefan Grote

Sven Stamm

Frank vom Scheidt

Burkhard Mast-Weisz

Markus Kötter

Waltraud Bodenstedt

Prof. Dr. Thomas Hoffmann

Gregor Steppuhn

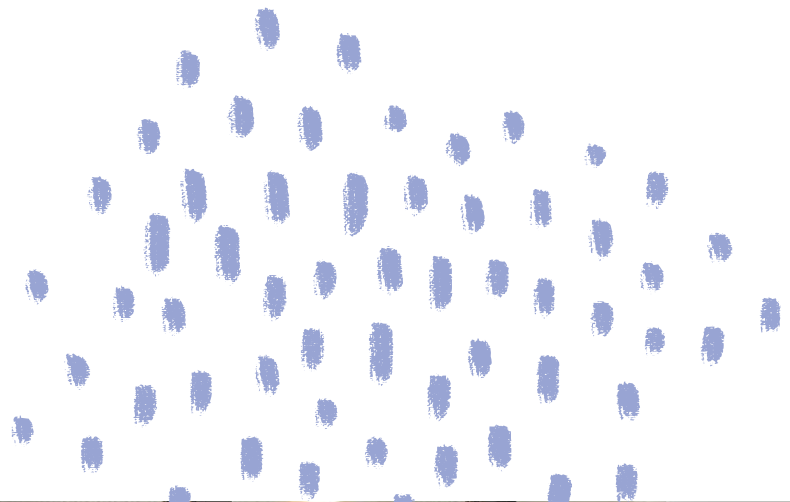
Michael Ellwardt

Uwe Jordan

Christoph Pilz

Jürgen Engert

Eingetragen im Handelsregister
Amtsgericht Wuppertal
HRB 10993



Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen	2
Organe und Sitz der Gesellschaft	3
Stadtrendite 2023	
Interview mit dem Vorstand Oliver Gabrian	6
Stadt- und Quartiersentwicklung	8
– Umbau statt Neubau	10
– Neuer Unternehmenssitz	12
– Weiternutzung des alten GEWAG-Gebäudes	14
– Bezahlbare Wohnqualität	15
– Kooperation im Stadtkonzern	16
– Energetische Sanierung Hasenberg	18
Klima- und Ressourcenschutz	20
– Klimaschutzsiedlung ALTE VÖMIX	22
– Zuhause mit grüner Energie	24
– Renaturierungsprojekt in drei Stadtteilen	26
– Umsetzung der Klimastrategie	27
Soziales und kulturelles Engagement	28
– Partner der Flüchtlings- und Obdachlosenhilfe	30
– Begegnung und Gemeinschaft	32
– Für ein gutes Miteinander in den Quartieren	34
Ausblick auf 2024	36
Lagebericht 2023	38
Jahresabschluss 2023	52
Bilanz	52
Gewinn- und Verlustrechnung	54
Anhang	56
Bestätigungsvermerk	66
Bericht des Aufsichtsrates	70
Impressum	71

Die Gleichstellung der Geschlechter ist für uns selbstverständlich. Um einer besseren Lesbarkeit willen verzichten wir jedoch in diesem Geschäftsbericht auf Schreibweisen wie z. B. Mieter/-innen etc. Selbstverständlich sind stets alle Geschlechter gemeint.





“Solides Wirtschaften ist für uns selbstverständlich und das Fundament für unser gemeinwohlorientiertes Handeln.“

In Krisenzeiten sind gerade kommunale Unternehmen mit besonderen Erwartungen konfrontiert. Sie sollen verlässlich gute Arbeit leisten, sich aber auch darüber hinaus für die Belange von Bürgern und Gesellschaft einsetzen. Was das bedeutet und wie das gelingt, darüber sprechen wir mit dem GEWAG-Vorstand Oliver Gabrian.

2023 hat die GEWAG erneut und unter weiterhin widrigen Umständen ein sehr gutes Jahresergebnis erwirtschaftet. Wie schaffen Sie das?

Solides Wirtschaften ist für uns selbstverständlich und das Fundament für unser gemeinwohlorientiertes Handeln. Nur wenn wir langfristig wirtschaftlich erfolgreich sind, können wir unseren Mietern die Sicherheit geben, die sie zu Recht von uns erwarten. Und nur auf dieser Basis ist ein weitergehendes Engagement zu leisten.

Das heißt vor allem, vorhandene Mittel so effizient wie möglich einzusetzen. Dieser Anspruch drückt sich auch in unserem neuen Bürogebäude aus: Hier haben wir zwar 200 m² weniger Fläche, sind aber räumlich wie technisch optimal aufgestellt und mit der Finanzierung im geplanten engen Rahmen geblieben.

Der diesjährige Geschäftsbericht trägt den Titel „Stadtrendite“. Inwiefern löst die GEWAG diesen Anspruch ein?

Es beginnt damit, dass wir als größter Anbieter in Remscheid für sehr viele Menschen zuverlässig und nachhaltig bezahlbaren Wohnraum bereitstellen. Dazu gehört auch die Unterstützung der Stadt bei der Unterbringung von Geflüchteten und Wohnungslosen. Wir kümmern uns kontinuierlich um unsere Bestände und engagieren uns für eine nachhaltige Entwicklung. Nicht zuletzt tragen wir mit unserer Klimastrategie wesentlich zu einem verbesserten Klimaschutz bei. Und „nebenbei“ stärken wir auf vielfältige Weise den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren. All das ist gut für die Stadt Remscheid und die Menschen, die hier zu Hause sind.

Alle reden von Quartiersentwicklung – auch die GEWAG. Welche Ziele verfolgen Sie damit?

Konkret geht es bei uns um drei Säulen: Erstens investieren wir fortlaufend in unsere Gebäude und machen sie zukunftsfähig. Dabei haben wir immer das Quartier als Ganzes im Blick. Zweitens sorgen wir für eine professionelle Bewirtschaftung – von der durchdachten Belegung und Vermietung bis zum überzeugenden Kundenservice. Als dritte große Aufgabe betrachten wir das Engagement für ein stabiles soziales Umfeld. Dazu fördern wir das Miteinander vor Ort und veranstalten z. B. eigene Mieterfeste, unterstützen Stadtteulfeste und -initiativen und beteiligen uns an Gemeinschaftsprojekten mit lokalen Akteuren.

Im Juni 2022 hat die Stadt Remscheid eine Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet. Was konnten Sie 2023 zur Umsetzung beitragen?

Ein wichtiges Thema im Bereich Wohnen ist sicher der Klimaschutz mit Energie- und Wärmewende, wo wir schon sehr gute Ergebnisse vorweisen können. Wir haben für unser Unternehmen eine Klimastrategie bis 2045 erarbeitet. Unsere erste Klimaschutzsiedlung wird nach drei Jahren Bauzeit 2024 fertiggestellt. Dort wohnen unsere Mieter klimaneutral in attraktiven und bezahlbaren Wohnungen. Zugleich stellen wir die Wärmeversorgung unserer Wohngebäude sukzessive auf Wärmepumpen um, installieren Photovoltaikanlagen und erzeugen nachhaltig günstigen Solarstrom für unsere Kunden.

Ihrem Leitbild zufolge will die GEWAG solide wirtschaften, bezahlbaren guten Wohnraum bereitstellen und das Klima schützen: Das klingt ein wenig nach der Quadratur des Kreises...

Mag sein – es gelingt uns aber bisher ganz gut, weil wir die verschiedenen Anforderungen im Gleichgewicht halten. Mit Blick auf die nötigen Investitionen geht Klimaschutz nicht ohne Mieterhöhungen. Zugleich müssen diese aber im Rahmen bleiben, weil wir bezahlbaren Wohnraum anbieten wollen. Und nicht zuletzt darf unser Unternehmen nicht in Schieflage geraten. Insofern orientieren wir uns immer am Machbaren, setzen es um und erreichen damit oft mehr, als wir selbst erwartet haben.

Zum Schluss noch ein schneller Blick nach vorn: Was erwarten Sie vom Geschäftsjahr 2024?

Es wird auf jeden Fall wieder ein spannendes und forderndes Jahr mit vielen ambitionierten Projekten. Zum Beispiel startet der Umbau unseres alten Firmengebäudes, das 2025 eine Geschäftsstelle der AOK beherbergen wird. Wir stellen die Klimaschutzsiedlung ALTE VÖMIX fertig und beginnen mit einer großen Umbau- und Sanierungsmaßnahme in Erkrath. Die markanten drei Hochhäuser an der Freiheits- und Johannesstraße im Zentrum erhalten zentrale Wärmepumpen und werden mit Solarzellen bestückt und damit klimaneutral mit Wärme und Mieterstrom versorgt. Und natürlich laufen Instandhaltung und Sanierung in unseren Quartieren ebenso weiter wie unsere Dekarbonisierungsprojekte.

Wir freuen uns darauf!



Stadt- und Quartiersentwicklung

Was macht eine gelungene Quartiersentwicklung aus? Für uns bedeutet es, dass sich viele unterschiedliche Menschen in ihren Wohnungen, im Umfeld und miteinander wohl und sicher fühlen. Und das heißt auch, dass Umwelt und Ressourcen geschützt werden. Solche Lebensräume wollen wir schaffen und erhalten. Dafür sind wir auf drei Ebenen aktiv: Wir investieren in moderne Wohnqualität, bewirtschaften unsere Bestände professionell und fördern den Zusammenhalt vor Ort. Mit Kompetenz, Motivation und Ausdauer.

– **Wiltrud Willing**
Leiterin der technischen Abteilung





Umbau statt Neubau

Alte Bausubstanz für die Zukunft fit machen: Das ist die Antwort der GEWAG auf den erhöhten Wohnraumbedarf bei gleichzeitig wachsendem Anforderungs- und Kostendruck. Eine Strategie, die sich auch mit Blick auf bezahlbares Wohnen und Klimaschutz als tragfähig erweist.

Die Bereitstellung von Wohnraum gehört aktuell zu den größten Herausforderungen für Politik und Wohnungswirtschaft. Dabei wird immer deutlicher, dass Neubau kurz- und mittelfristig nicht allein die Lösung sein kann. Enorm gestiegene Baukosten und höhere Bauzinsen machen eine wirtschaftliche Umsetzung von entsprechend verteuerten Mieten abhängig. Insbesondere für gemeinwohlorientierte Unternehmen wie die GEWAG, die bezahlbares Wohnen gewährleisten sollen, ist das keine Option.

Baustopp in Lennep

Eine Folge der schwierigen Gesamtsituation: Im Berichtsjahr war die GEWAG gezwungen, ein Bauvorhaben in Lennep in zentraler Lage mit 19 neuen Wohnungen zu stoppen. Der Abriss des maroden Gebäudes auf dem

vorgesehenen Grundstück ist zwar erfolgt, der Baubeginn jedoch auf unbestimmte Zeit verschoben. Hauptursache ist die Kalkulation der Mietpreise: Damit die Investition sich rechnet, müssten sie frei finanziert mindestens 16,50 € pro Quadratmeter betragen.

Klimaproblem „Graue Emissionen“

Auch ökologische Gründe sprechen gegen Neubaumaßnahmen. Darauf machen derzeit immer mehr Architekten, aber auch Immobilienökonominnen wie Daniel Fuhrhop aufmerksam. Das gescheiterte Neubauversprechen der Politik sei unter Klimagesichtspunkten „nahezu ein Glücksfall“¹. Bauen ist energieintensiv; neben dem Verbrauch schwerer Maschinen gilt das besonders für die Produktion von Materialien wie Zement oder Keramik.



Wir haben die höchste Baukostensteigerung seit den 1970er-Jahren, eine Verdreifachung der Zinsen und immer weiter ausufernde Baustandards und Vorgaben – Rahmenbedingungen, die den notwendigen Neubau von bezahlbarem Wohnraum derzeit verhindern.

– **Oliver Gabrian**
Vorstand

Im Zuge dieser Prozesse entstehen die sog. „grauen Emissionen“, die laut Architecture 2030 weltweit 11% der jährlichen Treibhausgas-Emissionen ausmachen².

Revitalisierung im Fokus

Die Konsequenz liegt für GEWAG-Vorstand Oliver Gabrian auf der Hand: Vorhandene leer stehende Gebäude sollten nach Möglichkeit weiter genutzt werden, anstatt durch Abriss, Entsorgung und Neubau wieder neue graue Emissionen zu verursachen. „Wenn wir nachhaltig mehr bezahlbaren Wohnraum anbieten wollen, müssen wir unsere Altsubstanz sanieren und revitalisieren.“ Bestände auf Vordermann bringen, die über Jahre nicht mehr zu vermieten waren: Das ist eine deutlich kostengünstigere Strategie, die Leerstände und Emissionen wirksam senkt und sozialverträgliche Mieten zulässt.

Erfolgspraxis am Hasenberg

Die Ausrichtung auf vorhandenes Potenzial verfolgt die GEWAG schon länger mit Erfolg. In den vergangenen vier Jahren hat das Unternehmen in Lennep 42 Wohnungen neu gebaut – und im gleichen Zeitraum weitere 270 Langzeitleerstände umfassend saniert und wieder an den Markt gebracht. Ein frühes Beispiel aus dem Jahr 2020 liefert die Emil-Nohl-Straße 22–28 am Hasenberg. Vier Gebäude mit leer stehenden Wohnungen, die sich nicht mehr vermieten ließen, wurden von Grund auf wieder hergerichtet. Die GEWAG änderte die Grundrisse, erneuerte Dächer, Fenster, Türen sowie die Elektroinstallation und setzte neue, größere Balkone vor die Gebäude.

Hinzu kam eine überarbeitete Innenausstattung – von neuen Bodenbelägen und Bädern bis hin zum Anstrich. Auf den Dächern wurden erstmals Solaranlagen montiert. Das Ergebnis: 24 Wohnungen, die nahezu Neubauniveau erreichen, in bedarfsgerechten Größen von 63 m² und 72 m². Das Investitionsvolumen lag bei 2,7 Mio. €: Zum Ende des Jahres 2023 entspricht diese Summe höchstens 40% der Kosten eines vergleichbaren Neubaus.³

Leuchtturmprojekt ALTE VÖMIX

Seit 2021 arbeitet die GEWAG mit Hochdruck an der Klimaschutzsiedlung ALTE VÖMIX, die in deutlich größerem Maßstab Wohnqualität und Umweltbewusstsein in Einklang bringt. Ausgangspunkt war ein großräumiger Leerstand von insgesamt 92 Wohnungen, die für aktuelle Bedürfnisse zu klein waren und zu viel Energie benötigten. Im Zuge umfangreicher Umbau- und Sanierungsmaßnahmen entsteht hier bis Ende 2024 ebenfalls Wohnraum auf Neubauniveau: zu moderaten Mietpreisen und nahezu klimaneutral (s. auch Seite 22/23).

Wohnraum zu optimalen Konditionen

Wirtschaftlich, bezahlbar, klimafreundlich: So muss sich nachhaltige Wohnraumversorgung heute gestalten. „Wir haben bereits mehrfach gezeigt, dass das mit Umbaumaßnahmen machbar ist. Und wo sich die Möglichkeit bietet, werden wir es wieder tun“, bekräftigt Oliver Gabrian.

¹ In: Diana Dittmer, So viel CO₂ verursachen 300.000 neue Wohnungen; Quelle: <https://www.n-tv.de/wirtschaft/Klimaschaedlichkeit-von-Neubauten-So-viel-CO2-verursachen-300-000-neue-Wohnungen-article24252045.html>

² Graue Emissionen – welche Herausforderungen sind zu bewältigen?; Quelle: <https://www.deepki.com/de/blog/herausforderungen-graue-emissionen>

³ Der LEG-Vorstandschef Lars von Lackum beziffert die reinen Baukosten gegenüber dem „Handelsblatt“ mit mehr als 4.000 €/m². Quelle: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/wohnungsbau-krise-2024-ausblick-100.html>

Ende September 2023 war es so weit. Die GEWAG vollzog den Wechsel von der Hochstraße in ihr neues Domizil. **Ein Umzug, der vor allem ein Aufbruch war.** In eine zeitgemäße und zukunftsfähige Arbeitswelt. Kompakt, funktional, transparent, energieeffizient.

Der Startschuss für Auszug und Einzug fiel am 22. September 2023; vier Tage später standen die Türen an der Bismarckstraße 23 für Besucher offen. Ein gewollter und gelungener Kraftakt, der beweist: Die neue Betriebsstätte sorgt im ganzen Team für einen Motivationsschub, von dem auch die Kunden profitieren.

Musste es ein Neubau sein?

Das ist für Vorstand Oliver Gabrian keine Frage. „Die Entscheidung fiel zwar in einer deutlich entspannteren Situation, ist aber auch aus heutiger Sicht noch richtig.“ Das alte Gebäude in der Hochstraße war rundum sanierungsbedürftig – von Energieversorgung und Haustechnik bis hin zur IT. Es gab 1.100 m² Fläche, aber zu wenig gut nutzbare Büros, weder Gemeinschafts- noch ausreichend Konferenzräume, keine Stellplätze: Ein radikaler Umbau wäre unvermeidlich, im laufenden Betrieb aber unmöglich gewesen. „Wir hätten also auch zweimal umziehen müssen. Das ließ sich wirtschaftlich nicht darstellen“, so Gabrian.

Weniger und mehr

Rund 900 m² Fläche über sechs Etagen optimal ausnutzen und dabei Funktionalität und Freundlichkeit in Einklang bringen: Diesen Anspruch setzten die Architekten mit allen beteiligten Gewerken perfekt um. An den konzeptionellen Überlegungen waren die Mitarbeitenden beteiligt, die u. a. für transparente Büros statt Open Space und Desk Sharing stimmten.

Das Ergebnis: rundum optimierte Arbeitsbedingungen. Energieeffizienz, moderne IT-Ausstattung, ergonomisches Arbeiten. Verglaste Büroräume, die auch bei geschlossenen Türen Einblick und Kontakt erlauben. Coffeepoints auf jeder Etage, Besprechungsräume, voll ausgestattete Arbeitsplätze auch für Auszubildende, Stellplätze für alle.

Rundum positive Resonanz

Das gilt nicht nur intern, sondern genauso für Mieter und Geschäftspartner. Neben dem attraktiven Empfangsbereich und der guten Erreichbarkeit spielt besonders die verbesserte Parksituation eine Rolle. Auch Anwohner und Vertreter der Stadt nehmen den Neubau der GEWAG als Aufwertung des Standorts wahr. Das Fazit des Vorstands: „Mit diesem Projekt haben wir alle konzeptionellen Ziele erreicht und sind dabei finanziell und zeitlich im Plan geblieben.“



New Work an der Bismarckstraße 23 kommt auch bei den Nachwuchskräften gut an:



Besonders schätzen wir, dass wir in unserem neuen Geschäftsgebäude in jeder Abteilung eigene Azubiplätze bekommen haben.

– **Joelle Victoria Cyrus**
Auszubildende

Weinternutzung des alten GEWAG-Gebäudes

Ein wichtiger Teil jeder Stadtentwicklung ist es, die Innenstadt attraktiv und lebendig zu gestalten. Neben Räumen für Erlebnis, Kommunikation und Begegnung gehört dazu besonders das Angebot von Gütern und Dienstleistungen vor Ort. Wie die AOK-Geschäftsstelle, die den alten GEWAG-Sitz neu beleben wird.

Noch im Berichtsjahr hatte die intensive Nachmieter-suche der GEWAG Erfolg. In ihren ehemaligen Büroräumen will die AOK eine neue Geschäftsstelle eröffnen. „Wir sind jetzt und auch in Zukunft da, wo unsere Versicherten sind“, erklärte die AOK-Regionaldirektorin Christiane Otto den Schritt, der zugleich ein Bekenntnis zum Standort Remscheid sei. Dank der zentralen Lage und der günstigen Verkehrsanbindung wird das Angebot für jeden Bürger gut erreichbar sein. Um das alte GEWAG-Domizil für seine neuen Nutzer fit zu machen, steht im Vorfeld ein umfassender Umbau an.

Modernisierung im Überblick

Das zweigeschossige Bürogebäude stammt aus den frühen 1960er-Jahren und wurde einige Zeit nach seiner Fertigstellung durch eine Teilaufstockung ergänzt. Inzwischen entsprechen weder Energieversorgung noch Ausstattung den heutigen Anforderungen. Dach und Fassade sanieren, Fenster erneuern, Innenausbau und Haustechnik modernisieren und einen Aufzug einbauen: Das sind die wesentlichen Umbaumaßnahmen, deren Steuerung in Händen der GEWAG liegt.

Start am neuen Standort

Ende 2025 soll das Umbauprojekt abgeschlossen sein. Dann werden zwölf Mitarbeiter der AOK ihre Tätigkeit in der neuen Geschäftsstelle an der Hochstraße aufnehmen und als Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung stehen. Der GEWAG-Vorstand freut sich schon heute darüber: „Im Sinne einer lebendigen Innenstadt ist jeder Leerstand von Nachteil“, so Oliver Gabrian. „Daher war es uns sehr wichtig, für unseren bisherigen Firmensitz möglichst schnell eine attraktive Nachnutzung sicherzustellen.“



Bezahlbar und gut wohnen: Das soll die GEWAG laut Satzung der Bevölkerung in ihrer ganzen Breite ermöglichen. Dieser Auftrag steht für das Unternehmen an erster Stelle und wird auch unter schwierigen Bedingungen erfüllt.

Raum für jeden Bedarf

Das Portfolio der GEWAG umfasst Wohnungen unterschiedlicher Größen, Zuschnitte und Ausstattungen, die bedarfsgerechte Lösungen für verschiedene Generationen, Lebensphasen und Lebensentwürfe bieten. Ob Singles, Paare oder Familien, junge Menschen oder Senioren: Jeder soll und kann hier ein geeignetes Zuhause finden. Dazu tragen wir auch mit der Gestaltung des Wohnumfelds oder besonderen Serviceleistungen bei: von Außenanlagen und Spielplätzen bis zum begleitenden Unterstützungsangebot. Senioren und Menschen mit Handicap können auch bei der Anpassung ihrer Wohnungen auf die GEWAG bauen.

Durchgehend faire Preisgestaltung

Um diesen Anspruch zu erfüllen, orientiert sich die GEWAG im frei finanzierten Segment an den offiziellen Mietspiegeln und bewegt sich in der Regel im mittleren Bereich. Mieterhöhungen erfolgen immer mit Augenmaß. Sowohl im Bestand als auch nach energetischen Sanierungen, die meist zu signifikanten Einsparungen bei den Energiekosten führen, behalten wir die Gesamtbelastung unserer Mieter stets im Blick.

Im öffentlich geförderten Segment sind die Mietpreise vorgegeben. Damit das Angebot ausreicht, werden die zugehörigen Finanzierungsinstrumente in möglichst viele Neubau- und Sanierungsprojekte einbezogen. Häufig unterliegen Größen und Zuschnitte besonderen Einschränkungen. Daher überprüft die technische Abteilung der GEWAG vorab, ob sich ein Projekt für eine öffentliche Förderung eignet. Mit 1.159 preisgebundenen Wohnungen lag der Anteil zum 31. März 2024 bei 19,09% des Gesamtbestands.

Preis vor Qualität?

„Wir machen keine Abstriche bei der Wohnqualität, um günstigere Preise zu realisieren“, stellt die Leiterin der technischen Abteilung Wiltrud Willing klar. Auch zwischen geförderten und frei finanzierten Wohnungen werden keine Unterschiede gemacht. „Wir realisieren immer einen guten mittleren Standard einschließlich kontinuierlicher Instandsetzung.“

Auch gehobene Ausstattungen werden umgesetzt, wie zuletzt im Neubau in der Hackenberger Straße. Allerdings ist die GEWAG mit solchen Angeboten eher sparsam, weil sie nur für einen kleinen Teil ihrer Bedarfsgruppen infrage kommen. Dennoch: Auch in dieser Kategorie bewegen sich GEWAG-Mieten im Vergleich eher im Mittelfeld.



Für ihre moderate Preisgestaltung setzt die GEWAG auf eine solide Finanzierung – im Neubau wie bei Modernisierungsmaßnahmen. Zugleich zahlt sich für das Unternehmen aus, dass es bei Partnern in Handwerk und Dienstleistung auf Vertrauen und langfristige Zusammenarbeit setzt. Plötzliche Verteuerungen oder längere Verzögerungen im Bauverlauf sind die absolute Ausnahme: „Unsere Budgets halten wir in aller Regel ein.“

Wirtschaftlichkeit ist Pflicht

Nur unter dieser Voraussetzung lässt sich die beschriebene Angebotsstruktur bereitstellen. Entsprechend klar ist für den Abteilungsleiter Wohnungswirtschaft Jürgen Engert: „Die GEWAG ist ein gesundes Unternehmen, das Neubauten und Modernisierungen vernünftig kalkuliert. Wir rechnen mit spitzem Bleistift und planen unwirtschaftliche Projekte neu oder verwerfen sie ganz.“

Ein wichtiges Instrument sind die verfügbaren Finanzierungsmittel: öffentliche Förderung, KfW-Mittel bzw. Förderungen des Bundesamts für Wirtschaft und Ausführungkontrolle sowie Kapitalmarktdarlehen. Dass sie für rentable Neubauten derzeit nicht ausreichen, ist ein wesentlicher Grund für den Vorrang von Revitalisierungsprojekten (s. Seite 10/11).

„Für alle wichtigen Bedarfsgruppen passenden Wohnraum bereitstellen, der sich im bezahlbaren Bereich bewegt: Dieser komplexen Herausforderung gerecht zu werden, gelingt auch in Zukunft nur im Zusammenspiel von technischer und kaufmännischer Kompetenz“, erklärt Vorstand Oliver Gabrian.

Kooperation im Stadtkonzern

Neben der GEWAG ist die Stadt Remscheid an weiteren Unternehmen beteiligt, die jeweils wichtige Versorgungsaufgaben erfüllen. Unsere vielseitige Kooperation mit der EWR zeigt beispielhaft, wie ein gezieltes Miteinander die Arbeit erleichtert und für Synergien sorgt – zugunsten der Bürger und einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung.

Sicherheit im Notfall

Das gewährleistet die Zusammenarbeit bei der Notfallversorgung. Außerhalb der GEWAG-Geschäftszeiten kümmert sich die Störungsannahme der EWR um Notfallmeldungen unserer Mieter – von Heizungsausfällen, Rohrbrüchen und Rohrverstopfungen bis hin zu Stromausfällen oder Störungen an Aufzugsanlagen. Das Team der EWR-Leitwarte nimmt die Anrufe entgegen und koordiniert die Reparaturleistungen der jeweiligen Gewerke. Muss ein Schaden nicht sofort behoben werden, leitet die EWR die Meldung an die GEWAG-Kundenbetreuung weiter, die am folgenden Werktag die nächsten Schritte klärt.

Insgesamt hat die EWR im Berichtsjahr 370 Meldungen aufgenommen und bearbeitet; der überwiegende Teil fiel in den Monaten von Oktober bis Dezember an. Die Kooperation stellt sicher, dass unsere Mieter im Notfall rund um die Uhr auf schnellstmögliche Unterstützung zählen können.

GEWAG unterstützt Smart City

Ein wesentlicher Faktor der Digitalisierung ist das sog. LoRaWAN („Long Range Wide Area Network“). Die Funktechnologie kann Daten über weite Strecken energieeffizient übertragen, um Sensoren und Geräte zu vernetzen. Sie ist wichtig für verschiedene Anwendungsbereiche der „Smart City“ wie die Überwachung von Luftqualität und Wasserständen oder die Anzeige freier Parkplätze.

Den Aufbau der LoRaWAN-Infrastruktur in Remscheid verantwortet die EWR; als erstes Projekt hat sie bereits die „Sensorgestützte Grundwasserobservation“ realisiert. Für weitere Anwendungen müssen zusätzliche LoRaWAN-Antennen im Stadtgebiet errichtet werden.

Dazu stellte die GEWAG im Berichtsjahr sechs Dachflächen zur Verfügung, gewährte für die Montagearbeiten Zugang zu den Technikräumen der Gebäude und ließ vorab die benötigten Stromanschlüsse installieren.

Der Flächenbedarf pro Antenne liegt bei ca. 1,5 m², so dass für eine Photovoltaikanlage ausreichend Platz bleibt. Auch sonst entstehen den Mietern keine Nachteile – vielmehr werden auch sie von den positiven Auswirkungen auf die städtische Infrastruktur profitieren.

Geteilte „Entwicklungsschmiede“

Seit September 2023 steht das Weiterbildungsprogramm der EWR auch Mitarbeitenden der GEWAG zur Verfügung. Über einen Zugang zur Online-„Entwicklungsschmiede“ erhält die Personalreferentin einen Überblick über alle Angebote des Jahres und kann nach Bedarf direkt Plätze reservieren.

Das Angebot konzentriert sich auf Soft Skills und reicht von MS-Office-Schulungen über Zeit- und Konfliktmanagement bis zu Datenschutzgrundlagen. Damit ergänzt es die fach- und branchenbezogene Weiterbildung, die in Kooperation mit spezialisierten Anbietern der Wohnungswirtschaft erfolgt.

Die Nutzung der EWR-„Entwicklungsschmiede“ ist für die GEWAG nicht mit zusätzlichen Kosten verbunden; ein wichtiges Plus ist der Zugang zu kompetenten, erfahrenen Dozenten. Darüber hinaus können Wünsche zur Angebotsgestaltung geäußert werden. Bis zum Ende des Berichtsjahres haben sechs Mitarbeiter an Veranstaltungen aus dem EWR-Programm teilgenommen.



Gemeinsames Großprojekt für „grüne Energie“

Auf 13 Dächern im GEWAG-Bestand am Hasenberg werden Photovoltaikanlagen pro Jahr künftig rund 430 Kilowattpeak Ökostrom produzieren. Zuständig für Installation und Betrieb ist die EWR; die GEWAG stellt die Dachflächen zur Verfügung und kümmert sich um die Kommunikation gegenüber den Mietern.

Im Mai 2022 gestartet, ist das ambitionierte Projekt inzwischen weit fortgeschritten. Im Berichtsjahr hat die EWR alle Module des ersten Bauabschnitts installiert. Anfang 2024 gingen sie erfolgreich in Betrieb; bis Ende 2024 wird auch der zweite Bauabschnitt abgeschlossen.

„Unser erstes Photovoltaik-Projekt ist diese Kooperation zwar nicht, aber sicher das bisher größte“, so Vorstand Oliver Gabrian. „Das wird allerdings nicht so bleiben, denn inzwischen sind wir selbst zum Erzeuger geworden und bauen dieses Engagement konsequent aus.“ Das damit verbundene Mieterstromangebot wird in allen Fällen gut angenommen; die Anschlussquote liegt zwischen 50 % und 100 % (s. Seite 24/25).

Die Quartiersentwicklung am Hasenberg beweist, wie viel wir mit Ausdauer und Konsequenz bewirken können.

Vor rund 15 Jahren fiel im GEWAG-Bestand am Hasenberg der Startschuss: für eine Quartiersentwicklung, die zuallererst ein riesiges Sanierungsprojekt war. Etwa 1.000 Wohnungen wiesen energetische Mängel auf, die sukzessive behoben werden sollten. Das dafür entwickelte Langzeitprogramm setzen wir seither konsequent um und konnten die Wohnqualität im Quartier bereits nachhaltig verbessern.

Aktuelle Sanierungsleistung

Pro Jahr nehmen wir am Hasenberg in der Regel ein bis zwei Gebäude in Angriff. Im Sommer 2022 haben wir mit der energetischen Sanierung in der Emil-Nohl-Straße 50–60 und in der Christian-Meyer-Straße 2–6 begonnen. Sämtliche Arbeiten an den drei Blöcken mit insgesamt 36 Wohnungen wurden im Frühsommer 2023 abgeschlossen. Gemäß dem Sanierungsstandard im Quartier umfassten sie folgende Maßnahmen:

- Dacherneuerung
- Dämmung der Kellerdecken und Fassaden
- Erneuerung der Fenster, Balkon- und Hauseingangstüren
- Neuverputzung der Fassaden
- Individuelle Gestaltung nach Farbkonzept

Neue Farbenfreude inbegriffen

Eine Besonderheit des Langzeitprojekts am Hasenberg ist der Farbleitplan, den die GEWAG mit der energetischen Sanierung umsetzt. Die neuen wartungsarmen Kratzputzfassaden werden in jeweils verschiedenen originellen Farbtönen gestaltet und verleihen dem Quartier so eine ganz eigene Ausstrahlung. Frisch, lebendig, positiv: Zu diesem Erscheinungsbild tragen auch die Wildblumenwiesen bei, die den Außenbereich für Mensch und Natur attraktiver machen.

Plus: Austausch und Kooperation

Neben den umfangreichen Baumaßnahmen engagiert sich die GEWAG auch in der Quartiersgemeinschaft. Das beginnt mit der Teilnahme an den „Stadtteilkonferenzen“: Zweimal im Jahr organisiert die IG Hasenberg diesen Austausch verschiedener engagierter Akteure – von Parteienvertretern über Kita, Grundschule und Jugendhilfeverein bis hin zur Polizei. „Wir nutzen diese Gelegenheit, um uns

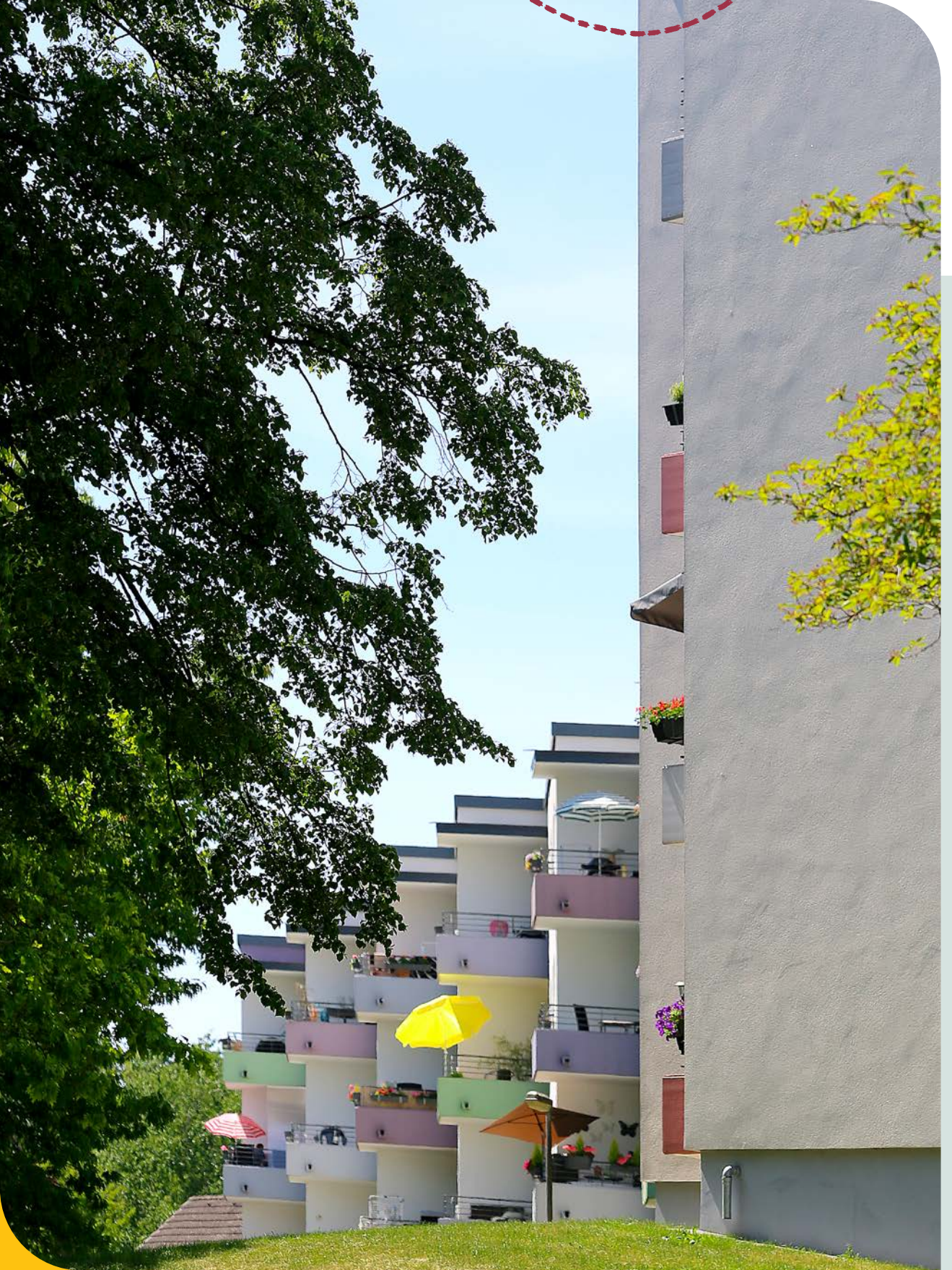
über die Situation vor Ort auf dem Laufenden zu halten und über Möglichkeiten und Grenzen gemeinsamen Engagements zu sprechen“, erläutert Thomas Kühn, Abteilungsleiter Vermietung/Kundenbetreuung.

Ein weiterer Baustein ist die langjährige Zusammenarbeit mit der Diakonie in der Seniorenwohnanlage am Schnependahler Weg. Während die GEWAG hier unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen anbietet, stellt unser Partner Betreuungs- und Freizeitangebote sowie Pflegeleistungen bereit: eine Kooperation, die gezielt ein selbstbestimmtes Leben und soziale Kontakte unterstützt. Darüber hinaus beteiligte sich die GEWAG im Berichtsjahr mit einem eigenen Stand am Stadtteilstfest und verkaufte Kaffee und Kuchen zugunsten der Stadtteilkasse.

Wir bleiben dran

Die Mieterinnen und Mieter am Hasenberg gehen den Weg gerne mit, denn nicht nur die wachsende Farbenfreude im Quartier kommt gut an. Vor allem wird der Energieverbrauch dank der baulichen Maßnahmen erheblich reduziert. Zum Ende des Berichtsjahres 2023 war der Sanierungsplan zu etwa 75 % umgesetzt; 2024 geht es mit fünf großen Blöcken in der Emil-Nohl-Straße weiter.

Damit ist die Bewältigung der gesamten Sanierungsstrecke in Sichtweite. Doch fertig sind wir auch danach sicher nicht. „Entwicklung eines Quartiers – das heißt Werterhalt und soziales Engagement bei immer neuen Anforderungen“, so Vorstand Oliver Gabrian. Ein langer Atem bleibt also gefragt.



Klima- und Ressourcenschutz

Keine Frage: Ökologische Nachhaltigkeit ist gerade im Wohnungswesen eine enorme Herausforderung. Weil sie massive Investitionen fordert und wir zugleich für viele Menschen zeitgemäße, bezahlbare Wohnqualität bereitstellen müssen. Und weil multiple Krisen die Kosten stetig ansteigen lassen. In dieser Situation tun wir für Klimaneutralität einfach alles, was gerade in unseren Kräften steht. Den Fahrplan liefert unsere Klimastrategie. So setzen wir dort an, wo wir am schnellsten viel erreichen: mehr Energieeffizienz, weniger Emissionen.

– **Christoph Pilz**
Klima- und Nachhaltigkeitsmanager



GEWAG

Leuchtturmprojekt ALTE VÖMIX

Mit der Klimaschutzsiedlung ALTE VÖMIX hat die GEWAG im Berichtsjahr ein zukunftsweisendes Projekt auf die Zielgerade gebracht. Als Paradebeispiel für die Devise „Umbau statt Neubau“ liegt es auf einer Linie mit aktuellen Forderungen der Architects for Future – als bezahlbarer, bedarfsgerechter und nahezu klimaneutraler Wohnraum.

Seit Juli 2021 lässt die GEWAG mit ihrer ersten Klimaschutzsiedlung ein leer stehendes Gebäudeensemble aus den 1960er-Jahren wieder aufleben. Aufgrund der veralteten Bausubstanz, des hohen Energieverbrauchs und der kleinen Grundrisse war es eigentlich zum Abriss vorgesehen. Stattdessen werden die 13 Häuser nach Neubaustandard umgebaut und saniert. Das Ziel: beispielhaft eine Zukunft des Wohnens zu gestalten, in der umweltbewusstes Leben, sozial ausgewogene Mieterstrukturen und bezahlbare Mietpreise ineinandergreifen.

Rundum marktfähige Angebote

Ende 2022 war die Kernsanierung am Agnes-Miegel-Weg 2–14 abgeschlossen, sodass die ersten Mieter zu Beginn des Berichtsjahres in die 33 neuen Wohnungen einziehen konnten. Parallel dazu lief bereits der nächste Bauabschnitt: der Umbau an der Kantstraße 1–3 und am Eichendorffweg 1–3. Bis Ende 2023 entstanden hier weitere 21 runderneuerte Wohneinheiten mit etwa 1.500 m² Wohnfläche insgesamt. Das Größenspektrum von 45 m² bis 123 m² wird verschiedenen Bedarfslagen gerecht; neue Bäder und großzügige Balkone gehören durchgehend zum Standard.

Nahezu klimaneutrales Wohnen

Im gesamten Projekt spielt der Klimaschutz eine zentrale Rolle. Eine umfassende energetische Sanierung spart Energie, CO₂-Emissionen und Kosten. Hinzu kommt die Einbindung erneuerbarer Energiequellen über Nieder-temperatur-Fußbodenheizungen mit Luftwärmepumpen, Geothermie sowie Photovoltaikanlagen. Zum Ende des Geschäftsjahres ist in der Klimaschutzsiedlung ALTE VÖMIX bereits eine Leistung von 133,3 Kilowattpeak (kWp) installiert; nach Abschluss des Großprojekts sollen es insgesamt rund 230 kWp sein. Bei Bedarf wird ausschließlich Grünstrom zugekauft.

Sozialverträgliche Mietpreisgestaltung

In der Klimaschutzsiedlung realisiert die GEWAG einen Mix aus öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnen. Ein Drittel der neuen Wohneinheiten ist Menschen mit Wohnberechtigungsschein vorbehalten; der Mietpreis pro Quadratmeter beträgt hier 6,00 €. Auch bei den frei finanzierten Wohnungen liegen die Mieten bei maximal 7,50 € – ein zentraler Vorteil der Kernsanierung. So kann die GEWAG die großen Wohneinheiten durchgehend an Familien mit Kindern vergeben. Im Neubau müssten die Mieten dagegen kostenbedingt deutlich höher ausfallen und wären für große Haushalte kaum erschwinglich.

Sanierungsleistung im Überblick

Noch vor der Fertigstellung macht die Klimaschutzsiedlung ALTE VÖMIX deutlich, wie viel sich mit Umbaumaßnahmen erreichen lässt:

- Erweiterung der Wohnfläche um knapp 10 %
- Bezahlbare Wohnungsangebote
- Bedarfsgerechte Größen und Zuschnitte für verschiedene Zielgruppen
- Berücksichtigung des Bedarfs von Familien
- Optimierte Wohnqualität
- Umstellung auf Wärmepumpen-Heizung
- Installation von Photovoltaikanlagen
- Angebot von günstigem grünem Mieterstrom

In der perfekten Bauwelt ist Bauen im Bestand das neue Normal und Neubau die Ausnahme.

– **Christina Patz**

Energieeffizienz-Expertin und Mitglied der Architects for Future

Fertigstellung in Sicht

Seit Ende November 2023 ist der letzte Bauabschnitt der Klimaschutzsiedlung in Arbeit. Neben dem Umbau der beiden Häuser an der Oststraße 3 und 5 errichtet die GEWAG dabei auch das Herzstück des neuen alten Quartiers: einen zentralen Platz als Ort der Naherholung und Begegnung mit reichlich Grün, Aufenthalts-, Sport- und Spielmöglichkeiten für alle Generationen. Ende Juni 2024 wird der neue Treffpunkt mit einem großen Quartierfest eingeweiht; die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist für Herbst 2024 geplant.

Überzeugende Bilanz

Mit der Klimaschutzsiedlung ALTE VÖMIX entsteht bezahlbarer klimafreundlicher Wohnraum, der Gemeinschaft fördert und auch wirtschaftlichen Anforderungen gerecht wird. „Wir sind sehr stolz auf dieses Projekt, weil wir hier wirklich alle Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigen“, erklärt Vorstand Oliver Gabrian. Das Konzept ist auf andere Sanierungsobjekte anwendbar und kann so noch weiter zum Erfolg der Strategie „Umbau statt Neubau“ beitragen (s. Seite 10/11).



Zuhause mit grüner Energie

Die Einbindung regenerativer Technologien in die Strom- und Wärmeversorgung steht bei der GEWAG fest auf dem Programm. Im Berichtsjahr ist das Unternehmen in die Energieerzeugung eingestiegen und treibt auch auf diesem Weg die Abkehr von fossilen Energieträgern voran. In Neubauprojekten wie bei Umbaumaßnahmen.

Die Installation von Photovoltaikanlagen trägt dazu bei, die CO₂-Emissionen im Bestand zu senken. Wird der erzeugte Strom für den Betrieb von Wärmepumpen genutzt, mindert das außerdem die Energiekosten. Schon deshalb hat die GEWAG bereits mehrfach Solaranlagen auf Bestandsgebäuden installiert – in Eigenregie und in Kooperation mit der EWR (s. Seite 17). Seit 2023 stellen wir nun nicht nur Dachflächen zur Verfügung, sondern treten

selbst als Stromerzeuger auf. Hauptursache: die hohe Kostenintensität der Wärmewende. „Ein Mieterstromkonzept bietet unseren Mietern einen günstigen Stromtarif und kann uns dabei helfen, die Umrüstung auf klimafreundliche Heiztechniken wirtschaftlicher zu gestalten“, erläutert Christoph Pilz, Nachhaltigkeitsmanager der GEWAG.

Photovoltaikanlagen im Mieterstrommodell 2023/2024

Standort	Wohnungen	Leistung (kWp)
Rat-Deycks-Straße 4	6	28,48
Rat-Deycks-Straße 10	4	28,48
In der Dellen 5	24	28,22
Kantstraße 5	6	13,6
Kantstraße 7	3	13,6
Kantstraße 9	6	13,6
ALTE VÖMIX: Agnes-Miegel-Weg 2 + 4	9	19,68
ALTE VÖMIX: Agnes-Miegel-Weg 6	6	13,12
ALTE VÖMIX: Agnes-Miegel-Weg 8 + 10	6	21,32
ALTE VÖMIX: Agnes-Miegel-Weg 12 + 14	12	19,68
ALTE VÖMIX: Kantstraße 1 + 3	12	29,75
ALTE VÖMIX: Eichendorffweg 1 + 3	9	29,75
Eichendorffweg 9 + 11	12	27,84
Lenneper Straße 94 + 96	12	27,84
Gesamt	127	314,96

In den ausgewiesenen Objekten stellt die GEWAG ab dem 1. Januar 2024 Mieterstrom zur Verfügung. Die neue Option kommt gut an; insgesamt lag die Anschlussquote in der Klimaschutzsiedlung Ende 2023 bei rund 60%. „Wir bieten hier ein regionales Ökoprodukt an, das zudem Kostenvorteile beinhaltet. Viele Menschen hat das auf Anhieb überzeugt. Insofern sehen wir der weiteren Entwicklung optimistisch entgegen“, so Pilz.

Umrüstung der Heiztechnik

Zur Einbindung erneuerbarer Energien in die Wärmeversorgung setzt die GEWAG nach Möglichkeit direkt auf den Einbau von Wärmepumpen. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 14 Gebäude mit 67 Wohneinheiten sowie die neue Unternehmenszentrale in der Bismarckstraße mit dieser klimafreundlichen Technik ausgestattet.

In einigen Fällen ist aus bautechnischen Gründen ein Zwischenschritt erforderlich. So gibt es z. B. noch eine Reihe von Häusern, in denen jede Wohnung über eine eigene Heizung verfügt. Hier muss zunächst die Umstellung auf eine zentrale Heizanlage erfolgen, die Voraussetzung für jede zeitgemäße Lösung. Im Berichtsjahr wurden auf diese Weise Bestandsgebäude in der Kremenholzer Straße, der Schaller Straße und der Wallstraße für die Wärmewende fit gemacht.

Mehr Photovoltaik in Planung

Welchen Anteil am Strombedarf der Wärmepumpen liefern die Photovoltaikanlagen und wie weit trägt das Mieterstrommodell zur Finanzierung der Wärmewende im Bestand bei? Noch reichen die Erfahrungswerte nicht aus, um diese Fragen zu beantworten. Fest steht aber schon jetzt, dass die GEWAG ihr Engagement weiter ausbauen und sukzessive mehr Gebäude mit Solaranlagen ausstatten will. Für Vorstand Oliver Gabrian gibt es dazu praktisch keine Alternative: „Der Einsatz auf Mehrfamilienhäusern beteiligt auch unsere Mieter an der Energiewende. Zugleich leisten wir einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung, denn Flächen für Windkraftanlagen stehen vor Ort kaum zur Verfügung.“



Mehr tun für Biodiversität und Klimaresilienz

Neben aktivem Umwelt- und Klimaschutz sind in den Städten längst auch Maßnahmen zur Klimaanpassung erforderlich. Im Berichtsjahr hat die GEWAG ein Renaturierungsprojekt gestartet, das zum Erhalt der Artenvielfalt ebenso beiträgt wie zum gebotenen Schutz vor Hitze und Überschwemmungen.

Insgesamt rund 4.500 m² eigene Flächen in den Quartieren Hasenberg, ALTE VÖMIX und Hohenhagen hat die GEWAG für das Projekt bereitgestellt. Darauf entstehen Naturblumenwiesen und Kleingehölze als neue Schutzräume für Kleintiere wie Insekten, aber z. B. auch für Vögel. Im Dezember 2023 wurden die Böden dafür vorbereitet und erste Sträucher gesetzt.

Lebens- und Schutzraum, Nistplatz und Nahrung

All das werden die Grünflächen ihren tierischen Bewohnern künftig bieten. Dafür sorgt die geplante Mischung aus Naturblumen und Kleingehölzen, die zusammen dichte Strukturen in unterschiedlichen Wuchshöhen bilden. Die Pflanzpakete haben Fachunternehmen zusammengestellt, sodass die Mischkultur jeweils optimal zur Bodenart passt und maximale Vielfalt gewährleistet. Alle Gewächse tragen Blüten, manche auch Früchte.

Gewinn für Mensch und Stadt

Als Stadtbegrünung stärkt das Projekt die Artenvielfalt und dient zugleich der Klimaresilienz. „Freie Grünflächen sorgen für mehr Verdunstung und damit für Abkühlung. Zudem bietet der Boden Schutz vor Überschwemmungsschäden, weil Regenwasser besser versickern kann“, erklärt der verantwortliche Bauleiter Julien Katzmann.

Auch visuell stellt das Vorhaben eine Aufwertung des Wohnumfelds dar, die den Menschen in den umliegenden rund 2.200 GEWAG-Haushalten zugutekommt. Die Aussaat der Blumen und Gräser findet im Frühjahr 2024 statt. Damit die jungen Biotope ungestört gedeihen können, werden spezielle Hinweisschilder aufgestellt.

Praxis, die zum Anspruch passt

Die GEWAG strebt grundsätzlich eine nachhaltige Quartiersentwicklung an. Dazu gehört auch, Lebensräume von Pflanzen und Tieren zu erhalten oder wiederherzustellen. Das Renaturierungsprojekt zeigt, dass das Unternehmen diese Aufgabe im Blick hat und vorhandene Möglichkeiten gerne nutzt.

Seit 2022 verfügt die GEWAG über einen **Fahrplan für den klimagerechten Umbau** ihrer Bestände. Die Umsetzung ist angelaufen – mit Fokus auf Investitionen, die kurzfristig den größten Effekt erzielen. Plus Sonderbudget für 2024.

Trotz widriger Umstände strebt die GEWAG weiterhin die vollständige Dekarbonisierung ihrer Gebäude an. Der ökologische Fußabdruck soll zügig verkleinert werden, ohne konkurrierende Aufgaben wie solides Wirtschaften und bezahlbares Wohnen außer Acht zu lassen. Die 2022 verabschiedete Klimastrategie hilft mit einem Modernisierungsfahrplan dabei, die entsprechenden Prioritäten zu setzen.

„Quick Wins First“

Bei welchen Gebäuden die GEWAG ansetzt, ergibt sich aus deren Klimaschutzpotenzial. An erster Stelle stehen Maßnahmen, die möglichst schnell zu signifikanten CO₂-Einsparungen führen. Das Investitionsvolumen nimmt dabei deutlich zu: Im Berichtsjahr flossen bereits 5 Mio. € in den klimafreundlichen Umbau, 2024 wird es doppelt so viel sein.

Klimaneutralität und Klimaresilienz

Beim Klimaschutz konzentriert sich die GEWAG zum einen auf energetische Sanierungen wie die Dämmung von Gebäudehüllen und den Austausch von Fenstern. Darüber hinaus geht es vor allem darum, den Anteil fossiler Energieträger sukzessive zu verringern (s. dazu auch Seite 24/25). Zugleich muss auch an den Schutz

vor den Folgen des Klimawandels gedacht werden. Dazu setzt das Unternehmen auf viel Grün: durch Außenanlagen wie den Quartiersplatz in der Klimaschutzsiedlung ALTE VÖMIX (s. Seite 22/23) und Renaturierungsprojekte, die gezielt zum Artenschutz beitragen (s. Seite 26).

Zusätzliche Mittel für die Wärmewende

Für eine klimafreundliche Wärmeversorgung stellt die GEWAG 2024 ein Sonderbudget in Höhe von 1,25 Mio. € zur Verfügung. Damit rüstet das Unternehmen u. a. sechs Gebäude mit insgesamt rund 90 Wohneinheiten auf Wärmepumpen um.

KI-gestützte Optimierung

Ein weiteres klimarelevantes Großprojekt steht 2024 am Hasenberg an. Ansatzpunkt ist der gesetzlich vorgeschriebene hydraulische Abgleich der Heizungen für eine gleichmäßige Wärmeverteilung: Statt der üblichen festen Einstellung an den Heizkörpern stellt die GEWAG 1.200 Wohnungen auf eine dynamische, KI-gestützte Steuerung um, die sich täglich automatisch aktualisiert. Erwartete Energieeinsparung: 15–20 %.



Unsere Klimastrategie behält ihre Gültigkeit und wir setzen um, was wirtschaftlich in unseren Kräften steht.

– **Oliver Gabrian**
Vorstand

Soziales und kulturelles Engagement

“Lebensqualität ist eine Gemeinschaftsaufgabe, zu der wir als Wohnungsunternehmen natürlich unseren Beitrag leisten – über Außenanlagen und Spielplätze hinaus. Unser Ziel ist dabei vor allem ein guter Zusammenhalt vor Ort. Wir wissen, dass ein Quartier dort am besten gedeiht, wo es bunt und lebendig zugeht. Wo viele Angebote bestehen und Menschen sich mit- und füreinander einsetzen. Deshalb fördern wir Austausch, Begegnung, Vernetzung und gemeinsames Erleben. Für ein stabiles soziales Umfeld, in dem Menschen gern zu Hause sind.

– **Thomas Kühn**

Abteilungsleiter Vermietung/Kundenbetreuung



Der Neue Lindenhof
LEBENS- UND WIRTSCHAFTS-ZENTRUM



Schnell und unbürokratisch helfen

Die Stadt unterstützen, wenn Menschen in Not eine sichere Unterkunft brauchen: Das ist bei der GEWAG ein Dauerthema. Auch im Berichtsjahr stellte sie wieder dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung. Für Geflüchtete und für Wohnungslose, deren Reintegration in gewöhnliche Wohnverhältnisse schon seit Jahren gezielt unterstützt wird.

Bereits 2022 vermietete die GEWAG rund 40 Wohnungen an die Stadt Remscheid, die dafür in kürzester Zeit saniert wurden; dieses Engagement setzte das Unternehmen im Berichtsjahr fort. Dazu wurden fünf Gebäude wieder hergerichtet, die seit Jahrzehnten leer standen: die Stockder Straße 97–101 und die Honsberger Straße 20–24.

45 Wohnungen in drei Monaten

Nach Vereinbarung der vertraglichen Konditionen ging alles sehr schnell. Innerhalb von drei Monaten sanierte ein eingespieltes Handwerkerteam insgesamt 45 Wohnungen. Der Arbeitsumfang umfasste u. a. folgende Maßnahmen:

- Ersatz der alten Bodenbeläge
- Erneuerung von Heizungsanlagen und Heizleitungen
- Austausch von Elektroanlagen
- Erneuerung aller Sanitäreinrichtungen
- Instandsetzung von Wänden und Decken
- Prüfung und Instandsetzung der Fenster
- Instandsetzung und Anstrich der Holztüren
- Tapezieren und Anstrich der Decken

Das hohe Tempo folgte nach Auskunft von Bauleiter Rafael Pilarski zum einen daraus, dass die GEWAG grundsätzlich dauerhaft mit erfahrenen Handwerker-teams zusammenarbeitet. „Da ist bei Bedarf auch ein kurzfristiger Zugriff möglich.“ Hinzu kommt aber auch ein besonderes Engagement aller Beteiligten: „Unsere Partner haben hier schon richtig Gas gegeben.“

Marktüblichen Anforderungen wird der sanierte Wohnraum schon aufgrund der kleinen Zuschnitte zwar nicht gerecht. Dennoch ist für alles Wichtige gesorgt: Die Wohnungen sind sicher, sauber und warm; in der Honsberger Straße hat die Stadt zusätzliche Renovierungsarbeiten beauftragt. Alle Wohneinheiten werden 2024 übergeben.

Nachhaltig gegen Obdachlosigkeit

In der Wohnungslosenhilfe stellt die GEWAG ein festes Kontingent von 35 Wohnungen zur Verfügung, um Menschen dauerhaft wieder in gewöhnliche Mietverhältnisse zu bringen. Mieterin ist die Stadt, die sich auch um unterstützende Sozialarbeit kümmert. Das Ziel: ein eigenverantwortliches Leben im eigenen Haushalt. Sobald die Betroffenen ihren Alltag selbstständig bewältigen, bietet ihnen die GEWAG einen Mietvertrag an.

„Der Weg ist für die Menschen sicherlich nicht leicht. Schon deshalb sehen wir hier jeden neuen Mieter als Erfolg“, so Thomas Kühn, Abteilungsleiter Vermietung/ Kundenbetreuung. Über das zweckgebundene Kontingent hinaus hilft die GEWAG nach Möglichkeit mit Wohnungen für Notfälle aus.

Möglichkeiten und Grenzen der Notfallhilfe

Wohnraum ist insbesondere für Geflüchtete die erste Voraussetzung einer gelingenden Integration. Dass die städtischen Optionen auf wenige Einrichtungen begrenzt sind, macht die verlässliche Mitwirkung der GEWAG umso wichtiger.

Wie sich Bedarf und Chancen der Wohnraumversorgung für geflüchtete und obdachlose Menschen in den nächsten Jahren entwickeln, ist Thomas Kühn zufolge kaum absehbar. Fest steht für ihn nur: „Diese Aufgabe lässt sich nicht allein mithilfe engagierter Vertreter der Wohnungswirtschaft lösen.“ Dennoch will die GEWAG weiterhin alle Möglichkeiten ausschöpfen, um der Stadt zur Seite zu stehen – auch wenn es künftig eher einzelne Wohnungen sein werden.

Auf gute Nachbarschaft!

Den meisten Menschen ist gute Nachbarschaft wichtig, wie gleich mehrere Studien belegen. Für mehr als 40 % der Deutschen gehört sie sogar zu den wichtigsten Aspekten des Wohnens. Diese Überzeugung teilt die GEWAG voll und ganz. „Wie sich das Miteinander gestaltet, spielt eine zentrale Rolle für unser Wohlbefinden“, so Mareike Hombrecher, stellvertretende Abteilungsleiterin Vermietung/Kundenbetreuung. Vereinzelte Begegnungen im Treppenhaus bringen da nicht weiter. Mieterfeste schon eher.

Kennenlernen statt Kämpfen

Im Konfliktfall dabei helfen, den Haussegen wieder geradezurücken – darum kümmern sich die GEWAG-Mitarbeiter schon lange, bei Bedarf bis hin zum Einsatz einer Sozialarbeiterin (s. Seite 35). Mehr für eine gute Stimmung können aber schöne gemeinsame Erfahrungen tun, die Gelegenheit bieten, sich in entspannter Atmosphäre näher kennenzulernen. Sie fördern Toleranz und Verständnis, erhöhen die Gesprächsbereitschaft und beugen so letztlich vielen Konflikten vor.

Mieterfeste machen Schule

Um Austausch und Begegnung zu fördern und den Zusammenhalt vor Ort zu stärken, setzt die GEWAG daher in ihren Quartieren nun auch auf Mieterfeste. Der „Pilotversuch“ fand 2022 in der Hackenberger Straße in Lennep statt; die äußerst positive Resonanz bestärkte das Unternehmen darin, dieses Engagement weiter auszubauen.

Im Sommer 2023 gab es Mieterfeste in Alt-Remscheid (Stuttgarter Straße), Remscheid-Süd (Ziegel-/Arnoldstraße) sowie Am Stadtwald in Lennep. Neben einem zwanglosen Catering an Stehtischen oder auf der langen Bank umfasste das Angebot Lernspiele, (Kinder-) Schminken und nachhaltiges Infotainment zur Abfallentsorgung. Mitarbeiter der GEWAG waren mittendrin und standen auf Wunsch gern für ein Gespräch zur Verfügung.

Balkonwettbewerb & Benefizverkauf

Hinzu kamen weitere Gemeinschaftsaktionen wie der Balkonwettbewerb für Mieterinnen und Mieter am Hasenberg. Eine hohe Beteiligung und viele grüne Daumen sorgten für blühende Aussichten im Quartier und machten es der Jury ziemlich schwer, die Preise für die schönsten Ergebnisse zu vergeben. Die Prämierung fand im Rahmen des Stadtteilstestes statt: Hier beteiligte sich die GEWAG mit einem eigenen Stand, an dem sie zugunsten der Interessengemeinschaft Hasenberg Kaffee und Kuchen verkaufte.

„Gerne jedes Jahr“

So lautet der einhellige Wunsch aller Gäste, dem die GEWAG auf jeden Fall nachkommen will. So sind Mieterfeste in Zukunft fester Bestandteil der Maßnahmen, mit denen das Unternehmen ein gutes Miteinander unterstützt – zusätzlich zu seinem quartiersbezogenen soziokulturellen Sponsoring (s. Seite 34/35).



Was unsere Mieterinnen und Mieter uns deutlich spiegeln:
Solche Aktionen zeigen ihnen, dass sie uns als Menschen wichtig sind.

– **Mareike Hombrecher**

Stellvertretende Abteilungsleiterin Vermietung/Kundenbetreuung





Ob Menschen sich in ihrem Zuhause wohlfühlen, hängt nicht nur von Wohnung, Haus und Hausgemeinschaft ab. Mindestens ebenso wichtig sind Angebote und Atmosphäre im Wohnumfeld. Ein breit gefächertes ehrenamtliches Engagement ist einer der **Schlüssel zu einem guten Zusammenhalt im Quartier**, den die GEWAG gezielt unterstützt.

Lebendige Nachbarschaften, in denen Menschen zusammen arbeiten, spielen, feiern und füreinander da sind: „Das ist für alle Beteiligten ein Gewinn, braucht aber auch die Mitwirkung aller“, erklärt Thomas Kühn, Abteilungsleiter Vermietung/Kundenbetreuung. Über Austausch, Beratung oder Sponsoring ist die GEWAG in „ihren“ Quartieren vielfach engagiert.

Echt Kremig – Engagement für Kinder

Am Kremenhöll kann die Kinder- und Jugendwerkstatt „Echt Kremig“ ihre Räumlichkeiten mietfrei nutzen. So unterstützt die GEWAG ein breit gefächertes Programm für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren: von Malen, Zeichnen und Werken bis hin zu offenen Spielangeboten. Die vielgestaltige Arbeit wird auch ehrenamtlich geleistet; die Teilnahme ist für die Kinder grundsätzlich kostenlos.

Sozialarbeit für den Notfall

Seit 2022 beschäftigt die GEWAG anteilig eine Sozialarbeiterin der Caritas. Mit zehn Wochenstunden trägt sie dazu bei, dass Mieter in schwierigen Situationen die benötigte Hilfe erhalten – bei Schulden oder eskalierten Konflikten, Problemen mit der Kinderbetreuung, drohender Vereinsamung oder einer schweren Erkrankung. Je nach Bedarf berät sie zu Unterstützungsangeboten und hilft dabei, Leistungen zu beantragen. „Die Kollegen in der Kundenbetreuung oder Mietbuchhaltung können in solchen Fällen meist nicht wirklich weiterhelfen“, so Kühn. „Der Einsatz einer erfahrenen Fachkraft ist eine echte Entlastung, die zugleich unseren Mietern zugutekommt.“

Grünes Licht für „Ins Blaue“ und das HONSWERK

Wohnungen, Werkstätten, Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume zu sehr günstigen Mietpreisen sowie komplett mietfreie Ateliers: So förderte die GEWAG auch 2023 den gemeinnützigen Verein „Ins Blaue“, der sich für die kulturelle Entwicklung in Honsberg engagiert. Dazu gehört auch die Zusammenarbeit mit dem HONSWERK, einem innovativen Gemeinschaftsprojekt der Stadt Remscheid, der Projektgesellschaft Urbane Nachbarschaft Honsberg und der GEWAG zugunsten einer nachhaltigen Quartiersentwicklung.

Eine Runde auf die GEWAG

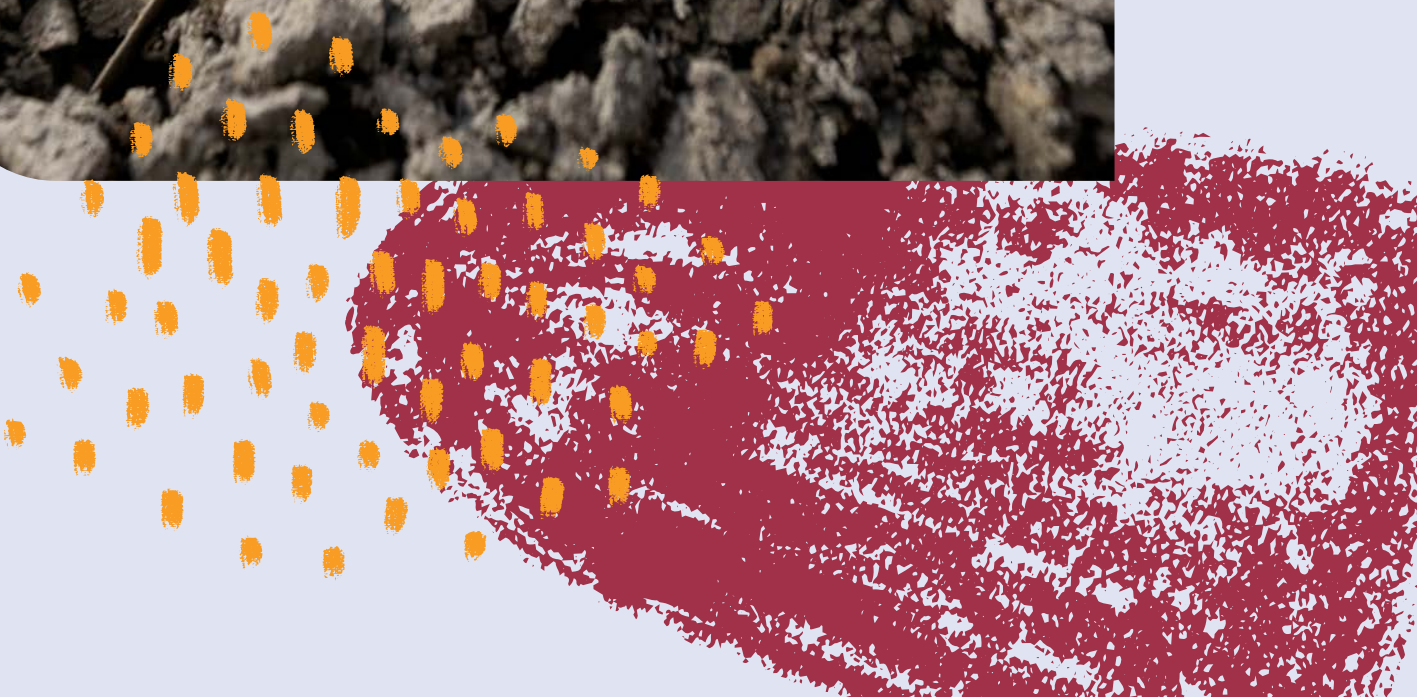
Die „Remscheider Musikrunde“ ist ein kleines Festival mitten im Herzen von Alt-Remscheid und vor Ort Kult. Das Erfolgsrezept: kostenlose Livemusik regionaler Bands in verschiedenen Lokalen. Nach dem Ausscheiden des bisherigen Sponsors hat die GEWAG im Berichtsjahr die Ausrichtung des beliebten Events übernommen. Zahlreiche Musiker, Gastronomen und Gäste dankten es dem Unternehmen mit einer tollen ersten Runde, die 2024 auf jeden Fall eine Fortsetzung finden wird.

Zusammenhalt bleibt erstes Ziel

Ob Sozialarbeit oder Musik, Stadtteilkonferenz am Hasenberg (s. auch Seite 18/19) oder Mitwirkung am HONSWERK: Diese Bandbreite will die GEWAG auf jeden Fall beibehalten. „Der Fokus wird weiterhin auf unseren Quartieren und der Stärkung von Nachbarschaften liegen“, so Thomas Kühn. Dabei ist es dem Unternehmen besonders wichtig, im Gespräch zu bleiben und immer wieder neu zu schauen, was sich gemeinsam bewegen lässt.

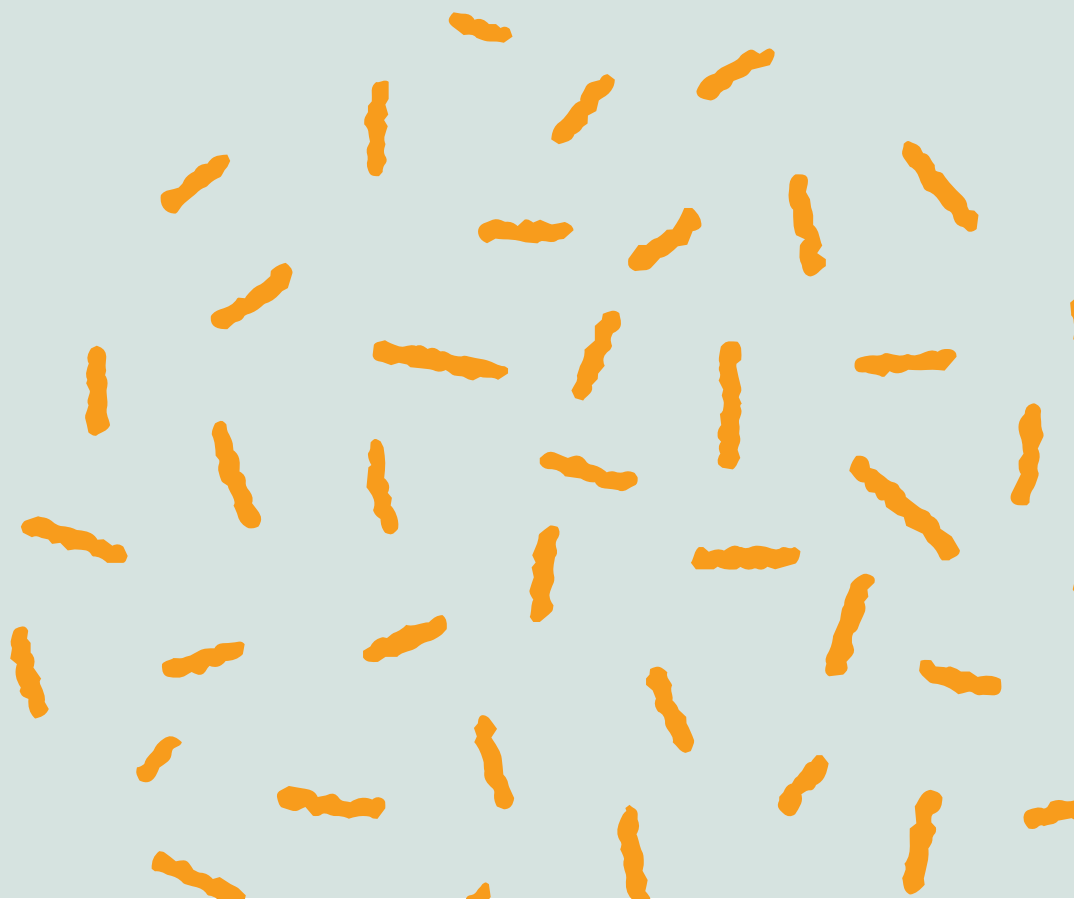
Ausblick auf 2024

Projekt	Ort	Maßnahme	Start	Ende
Oststraße 3 + 5	Remscheid	Modernisierung und Abschluss Quartiersentwicklung „ALTE VÖMIX“	Nov. 23	Aug. 24
Quartiersplatz ALTE VÖMIX	Remscheid	Neuanlage Quartiersplatz	März 24	Mai 24
Hochstraße 1 + 3	Remscheid	Modernisierung und Umbau alter Unternehmenssitz	Frühjahr 2024	Sommer 2025
Höhenweg 13	Remscheid	Modernisierung	Jan. 24	Mai 24
Stauffenbergstraße 13	Remscheid	Modernisierung	April 24	Aug. 24
Eichendorffweg 1 + 3	Erkrath	Energetische Sanierung	Aug. 24	Febr. 26
Emil-Nohl-Straße 62	Remscheid	Energetische Sanierung	März 24	Okt. 24
Umrüstung auf klimaneutrale Energieversorgung				
Freiheitstraße 1	Remscheid		Juni 24	Aug. 24
Freiheitstraße 4	Remscheid		Juni 24	Aug. 24
Johannesstraße 1	Remscheid		Juni 24	Aug. 24
Höhestraße 17	Burscheid		Mai 24	Aug. 24
Rat-Deycks-Straße 6	Burscheid		Mai 24	Aug. 24
Rat-Deycks-Straße 8	Burscheid		Mai 24	Aug. 24
Ausbau der Photovoltaik				
Freiheitstraße 1	Remscheid		Juni 24	Aug. 24
Freiheitstraße 4	Remscheid		Juni 24	Aug. 24
Johannesstraße 1	Remscheid		Juni 24	Aug. 24
Rat-Deycks-Straße 6	Burscheid		Mai 24	Aug. 24
Rat-Deycks-Straße 8	Burscheid		Mai 24	Aug. 24
Höhestraße 17	Burscheid		Mai 24	Aug. 24





1. **Gegenstand des Unternehmens**
2. **Geschäftsverlauf**
 - 2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 2.2. Bestandsentwicklung
 - 2.3. Neubau, Modernisierung und Instandhaltung
 - 2.4. Fluktuation und Kündigungsgründe
 - 2.5. Vermietungsleistung
 - 2.6. Miete und Betriebskosten
 - 2.7. Betreuungstätigkeit
 - 2.8. Personalentwicklung
 - 2.9. Verwaltungskosten
3. **Darstellung der Lage**
 - 3.1. Ertragslage
 - 3.2. Vermögens-/Finanzlage
 - 3.3. Finanzielle Leistungsindikatoren
4. **Nicht finanzielle Leistungsindikatoren**
 - 4.1. Umweltbelange
 - 4.2. Auszubildende
 - 4.3. Besondere Wohnangebote
 - 4.4. Unterstützung sozialer Projekte und Kooperationen
5. **Frauenanteil in Führungspositionen und im Aufsichtsrat**
6. **Risiko- und Chancenbericht**
 - 6.1. Risiken der künftigen Entwicklung
 - 6.2. Chancen der künftigen Entwicklung
7. **Prognosebericht**
8. **Berichterstattung zur öffentlichen Zwecksetzung**
9. **Abhängigkeitsbericht nach § 312 AktG**



1. Gegenstand des Unternehmens

Vorrangige Aufgabe der Gesellschaft ist es, breiten Schichten der Bevölkerung eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten.

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen und stellt Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten sowie soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereit.

Die Gesellschaft handelt dabei gemeinwohlorientiert.

2. Geschäftsverlauf

2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

In einem nach wie vor durch Krisen geprägten Umfeld kam die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2023 ins Stocken. Zwar stiegen die Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr schneller an und die Inflation war ebenfalls rückläufig, jedoch blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus.

Immobilienmarkt Deutschland

Die Entwicklung der Baufertigstellungen ist im Jahr 2023 mit 255.000 Wohnungen weiter rückläufig und entfernt sich immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

Gründe hierfür sind die weiterhin hohen Bauzinsen, der historische Preisanstieg bei den Bauleistungen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der geltenden Förderkonditionen.

Im Vergleich zum Vorjahr, in dem die Baupreise im Jahresmittel noch um 16,4% gestiegen waren, lag die Preissteigerung im Jahr 2023 bei 8,5%. Im vierten Quartal 2023 stiegen die Preise noch um 4,3% und näherten sich das erste Mal seit mehr als drei Jahren wieder der allgemeinen Inflationsrate an, welche im Dezember 2023 bei 5,9% lag.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1%, was auch auf die hohen Baupreise, und die gestiegenen Bauzinsen zurückzuführen ist. Insgesamt flossen rund 300 Milliarden € in Neubau und Modernisierung, was einem Rückgang der Investitionen um knapp 49 Milliarden € im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Insgesamt sind im Jahr 2023 rund 26,6% weniger Wohnungen bewilligt worden als noch im Vorjahr, nur rund 47.000 Wohnungen im Bereich Neubau von Mehrfamilienhäusern. Damit ist zum zweiten Mal in Folge ein Einbruch der Baugenehmigungen zu verzeichnen.

Es ist davon auszugehen, dass die Investitionen bei Wohnbauten, bei gleichbleibender Förderkulisse, im Jahr 2024 noch einmal deutlich zurückgehen werden und erst im Jahr 2025 allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauminvestitionen eingeleitet wird.

Regionaler Wohnungsmarkt

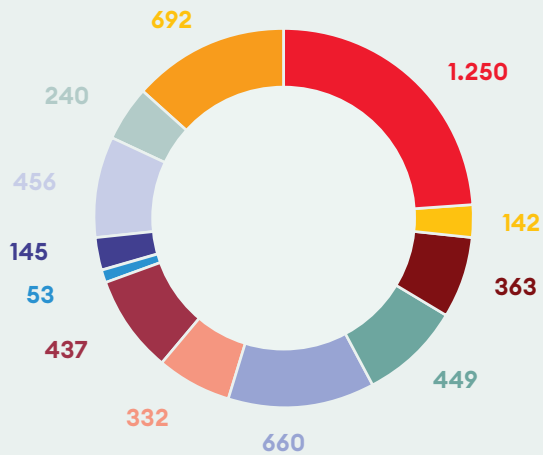
Die Verschiebung von Angebot und Nachfrage nach Mietwohnungen hat sich im Jahr 2023 in etwa auf Vorjahresniveau stabilisiert. Im Bereich der bezahlbaren Familienwohnungen übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich, Wohnungen in gutem Zustand finden in der Regel zügig neue Mieter.

Zahlreiche Wohnungen in Remscheid sind in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand und sind modernisierungsbedürftig; hier gibt es noch Leerstände. Die Nachfrage nach modernisierten Wohnungen übersteigt auch im zurückliegenden Geschäftsjahr deutlich das Angebot. Die Mieter sind gerne bereit, einen angemessenen höheren Mietpreis für diese wieder an den Markt gebrachten, zeitgemäßen und energetisch ertüchtigten Wohnungen zu bezahlen.

2.2. Bestandsentwicklung

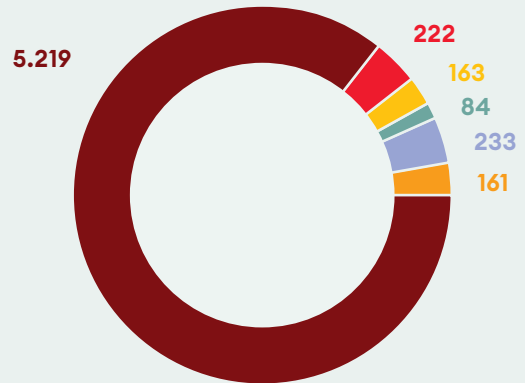
Zum 31.12.2023 besitzt die GEWAG 6.082 Wohnungen (Vorjahr: 6.088), 81 (Vorjahr: 82) gewerbliche Einheiten sowie 1.973 (Vorjahr: 1.955) Garagen bzw. Stellplätze mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von rund 424.316 m² (Vorjahr: rund 424.143 m²).

Verteilung des Hausbesitzes in Remscheid



- Hasenberg
- Hasten
- Hohenhagen
- Honsberg
- Innenstadt
- Kremenhol
- Lennep
- Lüttringhausen
- Rosenhügel
- Südbezirk
- Vieringhausen/
Westhausen
- Vömix

Hausbesitz gesamt



- Remscheid
- Radevormwald
- Erkrath
- Leverkusen
- Burscheid
- Wermelskirchen

Entwicklung der Bestände 2023

	Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Garagen/ Stellplätze	Wohn-/Nutz- fläche (m²)	Grundstücks- fläche (m²)
Verkauf	/	- 1	/	- 1.120,00	- 1.596,00
Neubau	/	1	18	1.229,81	/
Zusammenlegung/Umnutzung	- 6	- 1	/	63,09	/
Gesamt	- 6	- 1	18	172,90	- 1.596,00

2.3. Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

Neubau

Der Neubau des eigengenutzten Bürogebäudes Bismarckstraße 23 wurde fertiggestellt und bezogen. Hierfür sind im Jahr 2023 Herstellungskosten in Höhe von 3.226 T€ angefallen.

Modernisierung

Auch im Jahr 2023 wurde die Sanierung „Klimaschutzsiedlung ALTE VÖMIX“ planmäßig in einem weiteren Bauabschnitt fortgeführt. Insgesamt wurden hier 2023 3.895 T€ investiert. 12 Wohnungen wurden mit Landesmitteln öffentlich gefördert und unterliegen einer sozialen Bindung.

Auch die Quartiersentwicklung am Hasenberg wurde wie geplant weiter fortgeführt. Hier hat die GEWAG im Geschäftsjahr 2023 481 T€ in die energetische Modernisierung investiert.

Großinstandhaltung

Für die Großinstandhaltung wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr rund 3.003 T€ (Vorjahr: 1.475 T€) aufgewendet.

Einzelmodernisierung

Im Rahmen von Mieterwechseln wurden 348 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund 3.279 T€ (Vorjahr: 3.196 T€) saniert und instandgesetzt. Dabei hat das Unternehmen unter anderem Elektroanlagen erneuert und modernisiert, Thermen ausgetauscht, Bodenbeläge und Türen erneuert und neue Bäder eingebaut.

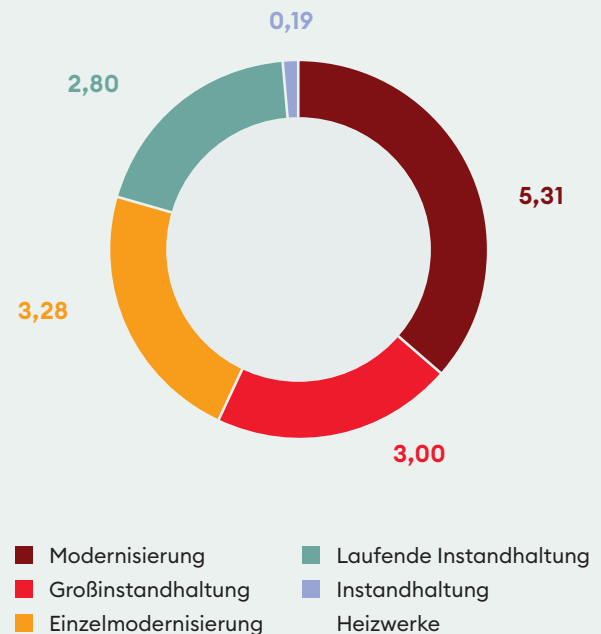
Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung gab die GEWAG 2.795 T€ (Vorjahr: 2.987 T€) aus.

Investitionen in Photovoltaikanlagen

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr hat die GEWAG 335 T€ in Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Mieterstrom investiert. Insgesamt wurden Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von rund 315 kWp installiert.

Investitionen in Mio. €
(ohne verrechnete Personal- und Sachaufwendungen)



Investition in die Bestände

Insgesamt investierte das Unternehmen in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände ohne Neubau zuzüglich verrechneter Personal- und Sachaufwendungen und abzüglich Versicherungs- und Mietererstattungen rund 15.254 T€. Das entspricht 35,95 €/m²/a Wohn- und Nutzfläche, davon waren 9.941 T€ Aufwand, 5.313 T€ wurden aktiviert.

Außerdem hat die GEWAG für die Erhaltung ihrer vier Heizwerke, mit denen sowohl eigene als auch Häuser Dritter versorgt werden, 192 T€ aufgewendet.

2.4. Fluktuation und Kündigungsgründe

Im Berichtsjahr gab es 397 Wohnungswechsel (Vorjahr: 443). Die Fluktuationsrate über den Gesamtbestand betrug 6,4% (Vorjahr: 7,3%). Dabei blieben 36 Mietparteien (9,0%) dem Unternehmen treu und zogen innerhalb des Bestandes der GEWAG um. Die Hauptgründe für einen Wohnungswechsel waren auch im Jahr 2023 mit 116 Fällen der altersbedingte Umzug in ein Heim bzw. der Tod des Mieters.

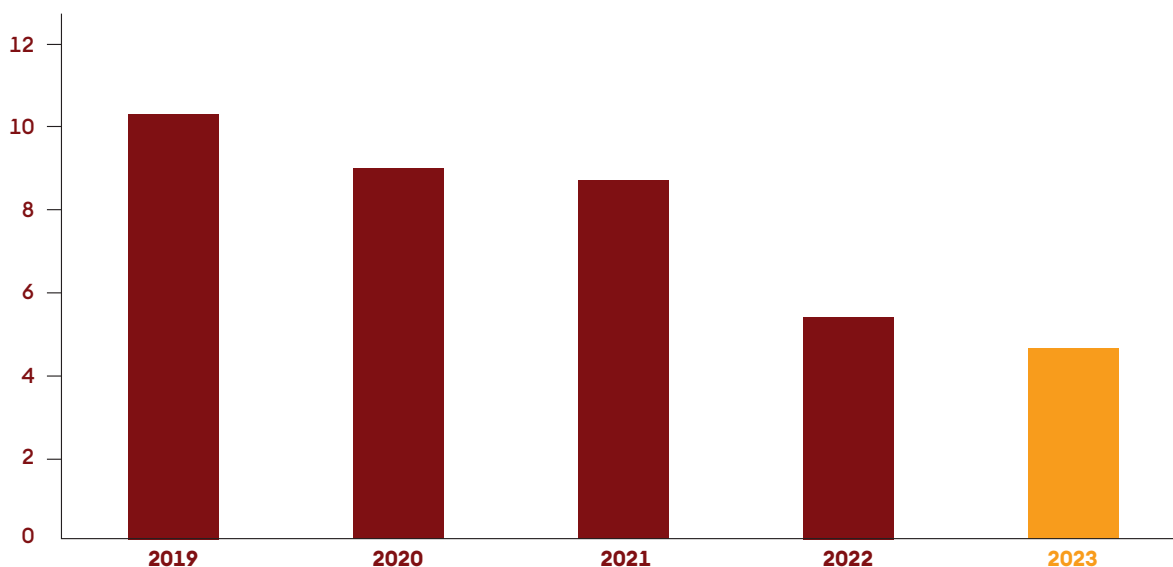
Die durchschnittliche Wohndauer im GEWAG-Bestand betrug rund 11 Jahre.

2.5. Vermietungsleistung

Im Jahr 2023 schloss die GEWAG insgesamt 444 Mietverträge ab.

Der vertriebsbedingte Leerstand sank von 68 Wohnungen zum 31.12.2022 auf 35 Wohnungen zum 31.12.2023; das entspricht einer vertriebsbedingten Leerstandsquote von 0,6%. Wegen geplanter Modernisierung, Sanierungsbedarf und Verkauf standen zum Jahresende 242 Wohnungen maßnahmebedingt leer. Die Leerstandsquote sank weiter, insbesondere durch Neuvermietung nach Kernsanierung, und betrug zum Jahresende 4,6% (Vorjahr: 5,4%).

Leerstandsentwicklung in %



2.6. Miete und Betriebskosten

Im Jahr 2023 stieg die Nettokaltmiete weiter moderat auf durchschnittlich 5,71 €/m²/Mt. an (Vorjahr: 5,64 €/m²/Mt.). Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus Mietanpassungen bei Neuvermietung. Die Betriebskosten lagen durchschnittlich bei 2,42 €/m²/Mt. (Vorjahr: 2,21 €/m²/Mt.).

2.7. Betreuungstätigkeit

Zum 31.12.2023 verwaltet die Gesellschaft für die Stadt Remscheid 63 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten sowie 5 Garagen. Die verbliebenen Hausverwaltungen wurden zum Ende des Geschäftsjahres 2023 planmäßig beendet. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr 47.045,04 € (Vorjahr: 82.576,97 €).

2.8. Personal

Die Gesellschaft beschäftigte zum 31.12.2023 insgesamt 45 Mitarbeiter, davon 35 in Vollzeit und 10 in Teilzeit, sowie zusätzlich 2 Auszubildende und 5 geringfügig Beschäftigte.

Das Vollzeitäquivalent in der Gesellschaft beträgt 42,7 (Vorjahr: 42,4) Mitarbeiterkapazitäten.

2.9. Verwaltungskosten

Im Berichtsjahr betragen die Verwaltungskosten je Wohnung und Bewirtschaftungseinheit rund 654,00 € (Vorjahr: rund 589,00 €).



3. Darstellung der Lage

3.1. Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage haben wir in der nachfolgenden Übersicht eine nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der Betriebsabrechnung gegliederte Ergebnisrechnung aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung (einschließlich Wärmelieferungen an Dritte)	4.430	5.819	- 1.389
Betreuungstätigkeit sowie andere Lieferungen und Leistungen	170	176	- 6
Bautätigkeit im Anlagevermögen (Mietneu-, Um- und Ausbau, Modernisierung)	- 110	- 19	- 91
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	- 80	- 43	- 37
Betriebsergebnis	4.410	5.933	- 1.523
Finanzergebnis	- 91	- 91	0
Neutrales Ergebnis	531	- 355	886
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.850	5.487	- 637
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	43	- 240	283
Jahresüberschuss	4.893	5.247	- 354

Der Vorstand hatte für das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 3.928 T€ gerechnet. Die Planabweichung von insgesamt 965 T€ zum tatsächlich erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 4.893 T€ resultiert im Wesentlichen aus höheren Vermietungserlösen, bedingt durch eine verbesserte Vermietungsleistung, und erzielten Erträgen aus Anlagenverkäufen.

Das im Jahr 2023 um insgesamt 1.523 T€ geringere Betriebsergebnis ergibt sich vor allem aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung, der mit einem um 1.389 T€ niedrigeren Ergebnis von 4.430 T€ abschließt. Die Ergebnisverminderung ergibt sich im Wesentlichen aus gestiegenen Instandhaltungskosten (1.694 T€) und höheren Abschreibungen (118 T€), denen vornehmlich höhere Sollmieten (338 T€) gegenüberstehen.

Die GEWAG erzielte im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 4.893 T€, der sich neben dem operativen Ergebnis von 4.410 T€ aus dem neutralen Ergebnis von 531 T€, dem negativen Finanzergebnis von 91 T€ und Ertragsteuererträgen von 43 T€ zusammensetzt.

Der Vorstand hat für 2024 einen Wirtschaftsplan aufgestellt. Danach wird für das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von 2.212 T€ gerechnet. Die Ausgaben für die bauliche Instandhaltung sind im Wirtschaftsplan 2024 mit 11.323 T€ angesetzt.

3.2. Vermögens- und Finanzlage

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der GEWAG hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.999 T€ auf 236.753 T€ erhöht.

Die Sachanlagen, die vor allem bebaute Grundstücke beinhalten, haben sich um 3.296 T€ erhöht. Den Investitionen von 9.772 T€ einschließlich aktivierter Eigenleistungen von 303 T€ stehen planmäßige Abschreibungen von 5.897 T€, Abgänge durch Investitionszuschüsse für erworbene Photovoltaikanlagen und dazugehörige Batteriespeicher von 45 T€ sowie Abgänge durch Verkauf von 534 T€ gegenüber.

Die Investitionen entfallen auf:

	T€
Modernisierungsmaßnahmen	5.108
Neubautätigkeit inkl. neu errichteter Außenanlagen	3.802
Betriebs- und Geschäftsausstattung	527
Technische Anlagen und Maschinen	335
	9.772

Bei den unfertigen Leistungen (11.186 T€) handelt es sich um mit Mietern bzw. mit Dritten noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Diesen stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 12.242 T€ gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses um 4.392 T€. Die langfristige Eigenkapitalquote beläuft sich auf rund 31,4 % (Vorjahr: rund 30,0 %).

Die Pensionsrückstellungen (3.326 T€) bestehen weiterhin für zwei laufende Rentenansprüche.

Die langfristigen Darlehen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 3.888 T€. Den Zuflüssen aus der Valutierung von Darlehen (2.743 T€) standen planmäßige Tilgungen (6.562 T€) und vorzeitige Rückzahlungen (69 T€) gegenüber. Sie belegen insgesamt rund 59 % des Gesamtkapitals (Vorjahr: rund 61,5 %).

Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	208.439	205.162	3.277
Finanzierungsmittel	218.507	217.537	970
Überdeckung	10.068	12.375	- 2.307
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	14.822	16.278	- 1.456
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	13.492	12.314	1.178
	28.314	28.592	- 278
Kurzfristige Verpflichtungen	18.246	16.217	2.029
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	10.068	12.375	- 2.307

Die langfristig angelegten Vermögensgegenstände sind vollständig durch langfristig zur Verfügung stehende Finanzierungsmittel finanziert.

Der positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug 10.955 T€ (Vorjahr: 10.723 T€). Der Anstieg von 232 T€ ist insbesondere auf die Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von 8.344 T€ (Vorjahr: 7.878 T€) resultiert vor allem aus den investiven Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in das Sachanlagevermögen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -4.067 T€ (Vorjahr: -735 T€) beinhaltet neben Darlehensvalutierungen (2.743 T€) planmäßige und vorzeitige Tilgungen von Darlehen (-6.631 T€) sowie Dividendenausschüttungen (-179 T€).

3.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren haben sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

		2023	2022
Eigenkapitalquote (langfristig)	%	31,4	30,0
Eigenkapitalrentabilität	%	6,5	7,8
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,0	3,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	10.955	10.723
Durchschnittliche Nettokaltmiete	€/m ² /Mt.	5,71	5,64
Instandhaltungskosten	€/m ² /a	23,89	19,91
Fluktuationsquote	%	6,4	7,3
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	4,6	5,4
davon maßnahmenbedingt	%	4,0	4,3
davon vermietungsbedingt	%	0,6	1,1
Erlösschmälerungen in % der Sollmieten	%	3,5	4,8

4. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

4.1. Umweltbelange

Im Rahmen ihrer Klimastrategie hat die GEWAG die planmäßige Sanierung des Quartiers „ALTE VÖMIX“ in Remscheid fortgesetzt. Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft den 3. Bauabschnitt in der Kantstraße 1 + 3 und im Eichendorffweg 1 + 3 fertiggestellt. Die Häuser werden jetzt durch moderne Luft-Wasser-Wärmepumpen beheizt, die Dächer sind mit Solarstromanlagen ausgerüstet und versorgen die Heizanlage. Die Mieter können Mieterstrom beziehen, der Mehrbedarf wird ausschließlich durch grünen Strom gedeckt. Darüber hinaus wurden in der Siedlung zusätzlich die Häuser in der Lenneper Straße 94 + 96, Eichendorffweg 9 + 11 und Kantstraße 5, 7, 9 mit Solaranlagen versehen. Auch hier bietet die Gesellschaft den Bewohnern künftig nachhaltigen Mieterstrom an.

Luft-Wasser-Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaikanlagen hat die GEWAG auch in Burscheid in der Rat-Deycks-Straße 4 und 10 und In der Dellen 5 installiert. Auch hier bietet die GEWAG künftig Mieterstrom an.

4.2. Auszubildende

Im Geschäftsjahr 2023 bildete das Unternehmen drei Auszubildende zu Immobilienkaufleuten aus, wovon eine junge Frau ihre Ausbildung im Juni des Jahres erfolgreich abgeschlossen hat und vom Unternehmen in ein Arbeitsverhältnis übernommen wurde.

4.3. Besondere Wohnangebote

Die Gesellschaft bietet besondere Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse an. Die Seniorenwohnanlagen in der Bismarckstraße und im Schneppendahler Weg werden ergänzt durch das Angebot des selbstbestimmten Wohnens in der Gerhart-Hauptmann Straße und die Studenten-WG in der Thomasstraße. Darüber hinaus wird am Honsberg in Remscheid auch weiterhin Wohnraum für den Kulturverein Ins Blaue e.V. zur Verfügung gestellt.

4.4. Unterstützung sozialer Projekte und Kooperationen

Neben den besonderen Wohnangeboten unterstützt die Gesellschaft auch weiterhin diverse soziale Projekte im Stadtgebiet und geht Kooperationen mit sozialen Trägern ein. Am Honsberg in Remscheid ist die Gesellschaft zur Belegung des Stadtteils eine Kooperation mit der Urbanen Nachbarschaft Honsberg eingegangen und stellt überdies dort Wohnraum für Künstler und den Kulturverein Ins Blaue e.V. zur Verfügung. Im Objekt Bernhardstraße 1 stellt die Gesellschaft auch weiterhin mietfrei Räumlichkeiten zur Verfügung, hier bietet der Verein Echt Kremig e.V. Nachmittagsbeschäftigungen für Groß und Klein an.

5. Frauenanteil in Führungspositionen und im Aufsichtsrat

Das Unternehmen hat sich Mindestziele für die Besetzung von Führungspositionen und Aufsichtsratsmandaten mit Frauen gesetzt. Da der Vorstand nur aus einer Person besteht, ist für die Unternehmensleitung keine Quote festgelegt. Die zweite Führungsebene (4 Personen) ist weiterhin mit einer Frau und 3 Männern besetzt. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat soll auf mindestens 25–30% (4 Mitglieder) erhöht werden. Dieses Ziel wird im Aufsichtsrat derzeit nicht erreicht.

6. Risiko- und Chancenbericht

6.1. Risiken der künftigen Entwicklung

KonTraG

Das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich, das unter anderem die Einführung eines angemessenen Risikomanagements- und Überwachungssystems zur Früherkennung bestandsgefährdender Risiken verlangt, kommt bei der Gesellschaft zur Anwendung.

Die vorhandenen Controlling- und Steuerungsinstrumente sowie das interne Kontrollsystem der Gesellschaft ermöglichen den Fortbestand der Gesellschaft potenziell gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und notwendige Maßnahmen zu deren Bewältigung abzuleiten. Dies geschieht durch Erfassung aller Vorgänge sowie die kontinuierliche Betrachtung und Analyse der Unternehmensbereiche und ein standardisiertes Reporting, das täglich aus dem ERP-System aktualisiert wird.

Diese Steuerungs- und Kontrollsysteme werden ergänzt durch Dienstanweisungen und Richtlinien, den Einsatz bewährter und zertifizierter Software, die permanente Schulung des eingesetzten Personals sowie durch systematische und zielgerichtete Prüfungen im Rahmen der externen Revision.

Im Intranet der Gesellschaft ist ein Online-Handbuch eingestellt, das unter anderem Regelungen der Verantwortlichkeiten, Grundlagen zur Bearbeitung der Routineprozesse, Aussagen zu den Abläufen des Risikomanagements sowie unternehmens- und abteilungsspezifische Richtlinien beinhaltet. Das Regelwerk ist bindend für alle Beschäftigten und wird laufend aktualisiert.

Risikoanalyse

Wesentliche Risiken im Hinblick auf die künftige Entwicklung des Unternehmens sind weiterhin nicht zu erkennen.

Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur wirken sich nicht auf die von der Gesellschaft bewirtschafteten Quartiere aus. Die stabilen Fluktuations- und sinkenden Leerstandszahlen sowie die wirtschaftliche und faire Mietpreisgestaltung führen dazu, dass die Wettbewerbssituation nachhaltig gesichert ist.

Die langfristigen Fremdmittel, bei denen es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen handelt, sind dinglich gesichert. Dennoch wird es durch die gestiegenen Besicherungserfordernisse auch weiterhin notwendig sein, dass zusätzliche Sicherheiten auf nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Grundstücken bereitgestellt werden. Durch den grundsätzlich langfristigen Charakter der Fremdfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen ist das Zinsänderungsrisiko, trotz der gegebenen Markt- und Liquiditätslage, derzeit begrenzt. Ausfallrisiken sind ebenfalls nicht zu verzeichnen. Das Eigenkapital erhöhte sich auf 74.924 T€.

Aufgrund der regelmäßigen und planbaren Mietzahlungen ist die Gesellschaft wesentlichen Risiken von Zahlungstromschwankungen und Liquiditätsrisiken nicht ausgesetzt.

Bei der Neuvermietung von Wohnungen werden auch weiterhin standardisierte Bonitätsprüfungen potenzieller Mieter durchgeführt. Das Forderungsmanagement sichert dabei durch zeitnahe Intervention bei möglichen Mietrückständen die kontinuierlichen Zahlungseingänge. Der Leerstandsabbau und die Vermeidung von Erlöschmälerungen sind weiterhin ein strategisches Ziel der Gesellschaft. Die Gesellschaft realisiert in angemessenem Rahmen vorhandene Mietpotenziale.

Eine vorausschauende mehrjährige Investitionsplanung ermöglicht es, frühzeitig auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren. Eine besondere Herausforderung sind dabei die ambitionierten Klimaschutzziele für den Sektor Wohnen. Die GEWAG hat früh eine eigene Klimastrategie konzipiert und setzt diese im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten, unter Beachtung auch konkurrierender anderer notwendiger Investitionserfordernisse, im Portfolio schrittweise um.

6.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Die erhöhte Nachfrage nach größeren Wohnungen ist weiterhin erkennbar. Deshalb berücksichtigt die Gesellschaft diese Veränderung der Marktgegebenheiten und -entwicklungen auch weiterhin bei den Modernisierungen und im Neubau der nächsten Jahre.

Die derzeitige Situation der hohen Strompreise rückt das Thema Mieterstrom weiter in den Fokus der Öffentlichkeit. Die Gesellschaft sieht durch die kontinuierliche Ausstattung von Dächern mit Photovoltaikanlagen die Chance, sich in den kommenden Jahren einen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Marktteilnehmern auf dem lokalen Immobilienmarkt zu verschaffen.

7. Prognosebericht

Die Gesellschaft wird ihren Fokus in den kommenden Jahren weiter auf die nachhaltige Modernisierung, Instandhaltung und Erneuerung und die notwendigen Klimaschutzmaßnahmen richten. Hierbei gilt es, den Herausforderungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt zu begegnen, die Qualitäten der Bestände weiter zu verbessern und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

Durch das Schaffen von Angeboten für die Nachfragegruppen der Zukunft baut die Gesellschaft ihre Position als großer gemeinwohlorientierter Vermieter in der Region weiter Schritt für Schritt aus. Bei der Investitionsplanung wird hierbei den strategischen Zielen Klimaschutz und Nachhaltigkeit sowie dem Erhalt und der Sanierung von preiswerten Wohnungen ein großer Stellenwert beigemessen.

Die Erneuerung des Quartiers „ALTE VÖMIX“ neigt sich dem Ende zu. Die Modernisierung des dritten Bauabschnittes im Eichendorffweg und der Kantstraße sind abgeschlossen, das verbliebene letzte noch unsanierte Gebäude in der Oststraße wird 2024 zusammen mit dem neuen Quartiersplatz fertiggestellt, die verbliebenen Dächer noch nachträglich mit Photovoltaikanlagen versehen. Damit wird die Quartiersentwicklung planmäßig abgeschlossen.

Im Bereich der Emil-Nohl-Straße wird die energetische Sanierung des Quartiers Hasenberg planmäßig in weiteren Bauabschnitten fortgeführt.

In Erkrath beginnt 2024 die Sanierung eines großen Gebäudekomplexes am Eichendorffweg, Die Arbeiten werden voraussichtlich bis 2026 dauern.

Die Modernisierung einzelner Wohnungen im Rahmen der Fluktuation wird kontinuierlich fortgeführt. Sie sichert die Vermietbarkeit und den Erhalt günstigen Wohnraums und verbessert Schritt für Schritt die Qualität des Wohnungsbestandes.

Ankäufe und die Wiederaufnahme des Bauträgergeschäfts sind nicht geplant.

Der Ausblick in die Zukunft der Gesellschaft ist bedingt durch die wirtschaftliche Ausgangslage weiterhin positiv. Durch gutes Wirtschaften und gezielte Investitionen in den Bestand wird der Erfolg der Gesellschaft nachhaltig gesichert.

Für das Geschäftsjahr 2024 erwartet die Gesellschaft bei geplanten Erlösen aus Vermietung in Höhe von 28.334 T€, Instandhaltungskosten einschließlich Einzelmodernisierung in Höhe von 11.606 T€ und Zinsaufwendungen in Höhe von 2.542 T€ einen Jahresüberschuss in Höhe von etwa 2.212 T€.

8. Berichterstattung zur öffentlichen Zwecksetzung

Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr ihren satzungsmäßigen Aufgaben, vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, nachgekommen. Die Geschäfte der Gesellschaft werden im Sinne der jeweils gültigen Satzung und nach dem Aktiengesetz geführt.

9. Abhängigkeitsbericht nach § 312 AktG

Die Stadtgemeinde Remscheid hält 50,38% der Aktien der Gesellschaft. Mit Urteil vom 13. Oktober 1977 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass Körperschaften des öffentlichen Rechts Unternehmen im Sinne von § 312 AktG sein können. Der Vorstand hat deshalb einen Bericht über Beziehungen zur Stadtgemeinde Remscheid und den damit verbundenen Unternehmen erstellt und diesen zur Überprüfung vorgelegt.

Der Abhängigkeitsbericht enthält folgende Schlussfolgerung:

Wir erklären hiermit, dass bei jedem der in diesem Bericht aufgeführten Rechtsgeschäfte unsere Gesellschaft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die im Zeitpunkt des Abschlusses der Rechtsgeschäfte bekannt waren.

Weitere berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen. Es sind auch keine Rechtsgeschäfte mit Fremden auf Veranlassung oder im Interesse der Stadtgemeinde Remscheid vorgenommen worden.

Remscheid, 28. März 2024

GEWAG
Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid



Vorstand

Bilanz

zum 31. Dezember 2023

Aktivseite		2023	2022
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	59.465,00		59.514,00
Geleistete Anzahlungen	10.048,06	69.513,06	5.950,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	182.765.766,14		182.182.591,84
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.464.352,03		20.370.087,54
Grundstücke ohne Bauten	102.430,58		102.430,58
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	265.438,26		265.438,26
Technische Anlagen und Maschinen	699.651,10		599.791,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	627.326,96		155.830,96
Anlagen im Bau	0,00		1.313.533,82
Bauvorbereitungskosten	434.775,44	208.359.740,51	74.435,78
Finanzanlagen			
Beteiligungen		0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		208.429.253,57	205.129.603,78
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	11.186.414,68		10.143.151,46
Andere Vorräte	9.193,34	11.195.608,02	13.947,38
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	283.377,24		259.118,72
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	50.135,94		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	213.704,07		108.463,47
Sonstige Vermögensgegenstände	1.749.191,89	2.296.409,14	1.789.781,37
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		14.822.074,65	16.278.037,58
Rechnungsabgrenzungsposten		9.206,47	32.203,88
Bilanzsumme		236.752.551,85	233.754.307,64

Passivseite		2023	2022
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		3.525.000,00	3.525.000,00
Kapitalrücklage		825.736,39	825.736,39
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.172.990,50		2.172.990,50
Bauerneuerungsrücklage	19.696.145,92		19.696.145,92
Andere Gewinnrücklagen	46.257.408,05	68.126.544,74	41.366.450,11
Bilanzgewinn			
Jahresabschluss	4.893.197,18		5.246.738,69
Einstellungen in Rücklagen	- 2.446.598,59	2.446.598,59	- 2.623.369,34
Eigenkapital insgesamt		74.923.879,45	70.209.692,27
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.326.097,00		3.335.868,00
Steuerrückstellungen	73.191,00		240.000,00
Sonstige Rückstellungen	286.285,06	3.685.573,06	214.776,83
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.718.710,17		106.238.013,17
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.422.307,74		37.639.011,59
Erhaltene Anzahlungen	12.242.340,48		11.583.160,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung	764.532,21		515.790,65
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	179.307,65		156.607,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.686.154,39		3.001.554,00
Sonstige Verbindlichkeiten	151.996,38	157.165.349,02	117.810,18
davon aus Steuern: 19.404,52 €			(47.088,61)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 595,04 €			(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten		977.750,32	502.022,32
Bilanzsumme		236.752.551,85	233.754.307,64

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

		2023	2022
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.049.168,71		37.548.993,70
b) aus Betreuungstätigkeit	47.045,04		82.576,97
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	762.918,65	38.859.132,40	888.155,63
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.043.263,22	- 508.799,16
Andere aktivierte Eigenleistungen		303.063,63	331.040,83
Sonstige betriebliche Erträge		1.261.809,07	1.164.580,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 20.994.742,89	- 18.425.279,62
Rohergebnis		20.472.525,43	21.081.268,40
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 2.969.295,84		- 2.819.985,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	- 866.805,13	- 3.836.100,97	- 804.791,26
davon für Altersversorgung: - 308.812,23 €			(287.894,03)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 5.922.876,04	- 5.772.893,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 2.121.861,83	- 2.580.558,64
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		24.541,54	383,48
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 2.391.796,81	- 2.366.171,96
davon aus der Aufzinsung: - 57.860,00 €			(62.064,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		42.506,83	- 240.000,00
Ergebnis nach Steuern		6.266.938,15	6.497.251,43
Sonstige Steuern		- 1.373.740,97	- 1.250.512,74
Jahresüberschuss		4.893.197,18	5.246.738,69
Einstellung in Gewinnrücklagen			
in andere Gewinnrücklagen		- 2.446.598,59	- 2.623.369,34
Bilanzgewinn		2.446.598,59	2.623.369,35



Anhang des Jahresabschlusses 2023

A Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft firmiert unter dem Namen GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid. Sie hat ihren Sitz in Remscheid und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Wuppertal (HRB Nr. 10993).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Beachtung der Vorschriften des Aktiengesetzes.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der jeweils gültigen Fassung. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden unverändert folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen Lizenzen und EDV-Anwenderprogramme erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren. Abschreibungen auf Zugänge erfolgen zeitanteilig.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger sowie gegebenenfalls erforderlicher außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Für die Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten die Fremdkosten angesetzt. Zusätzlich sind Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) erfasst. Die Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit werden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohngebäude und Garagenanlagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 57 Jahren linear ermittelt. Geschäftsbauten, Kindertagesstätten und in den Jahren 1995 bis 1998 erworbene Wohnanlagen (Baujahre 1898 bis 1930) werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 30 bis 40 Jahren linear abgeschrieben. Für das im Jahr 2004 bezogene Dienstleistungszentrum und das im Jahr 2014 bezogene interkulturelle und interreligiöse Zentrum „Neue Mitte Honsberg“ wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren angenommen. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Kosten für Umbauten mit umfassender Modernisierung werden, soweit die buchmäßige Restnutzungsdauer den tatsächlichen Verhältnissen nach Modernisierung nicht mehr entspricht, über eine neu festgesetzte Restnutzungsdauer von 25 Jahren (bis 1997) und seit 1998 über eine neu festgesetzte Restnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge im Geschäftsjahr erfolgen zeitanteilig.

Technische Anlagen und Maschinen sowie andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear nach Maßgabe der in den steuerlichen AfA-Tabellen veröffentlichten Nutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren abgeschrieben. Abschreibungen auf Zugänge erfolgen zeitanteilig. Vermögensgegenstände mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bis netto 250,00 € werden im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwand verrechnet.

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf nicht mehr verwertbare Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von 2.717,00 € (Vorjahr: 0,00 €) vorgenommen. Bei denjenigen Vermögensgegenständen, bei denen in der Vergangenheit eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen worden ist, bestand im Geschäftsjahr 2023 kein Wertaufholungsgebot.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind in voller Höhe abgeschrieben.

Unfertige Leistungen

Die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten sind abzüglich der auf Leerstände entfallenden Anteile angesetzt.

Andere Vorräte

Die ausgewiesenen Brennstoffvorräte sind mit den Anschaffungskosten nach dem FiFo-Verfahren bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen sind grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurde durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die liquiden Mittel sind zu Nennwerten angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben ausgewiesen, die Aufwand nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Gezeichnetes Kapital

Der am 31. Dezember 2023 im Handelsregister eingetragene Betrag des gezeichneten Kapitals beträgt 3.525.000,00 €.

Rückstellungen

Sie wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Bei der Rückstellungsbewertung werden zukünftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Pensionen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens auf Basis der „Projected-Unit-Credit-Methode“ mit dem Barwert unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren von 1,82 % p. a. (Vorjahr: 1,78 % p. a.) unter Berücksichtigung individueller Restlaufzeiten nach den „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck bewertet. Die Rentendynamik wurde mit 2,5 % p. a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 7 Geschäftsjahren beträgt 31.661,00 € (Vorjahr: 147.530,00 €).

Verbindlichkeiten

Sie sind einschließlich der geflossenen Aufwendungsdarlehen zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

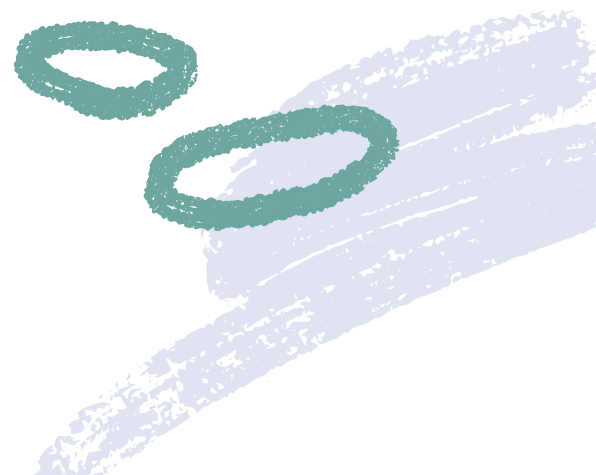
Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen Tilgungsnachlässe der NRW.BANK abgegrenzt und über die Dauer der Miet- und Belegungsbindung ratierlich erfolgswirksam aufgelöst.

Latente Steuern

In der folgenden Tabelle sind diejenigen Bilanzposten aufgeführt, bei denen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen Unterschiede bestehen. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis eines kombinierten Ertragsteuersatzes der Gesellschaft von unverändert 32,98 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer:

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	X	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		X
Grundstücke ohne Bauten	X	
Rückstellungen für Pensionen	X	

Aus den Differenzen ergeben sich aktive Überhänge. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.



C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) ist in der Anlage 1 dargestellt.
- Der Posten „Unfertige Leistungen“ (11.186.414,68 €) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.
- Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden – wie auch im Vorjahr – nicht.
- Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- Rücklagenspiegel:
 - Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
 - In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
 - Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten: 133 T€
 - Überstunden und Urlaubsverpflichtungen: 108 T€
 - In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
 - Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte und Bürgschaften sind in der Anlage 2 (Verbindlichkeitspiegel) dargestellt.

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Kapitalrücklage	825.736,39	/	/	825.736,39
Gewinnrücklagen				
1) Gesetzliche Rücklage	2.172.990,50	/	/	2.172.990,50
2) Bauerneuerungsrücklage	19.696.145,92	/	/	19.696.145,92
3) Andere Gewinnrücklagen	41.366.450,11	2.444.359,35	2.446.598,59	46.257.408,05

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde bzw. außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen enthalten:

- Erträge aus Anlagenabgängen: 576 T€

Der Posten „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ setzt sich wie folgt zusammen:

- Auflösung von Steuerrückstellungen für Vorjahre: 49 T€
- Kapitalertragsteuer inklusive Solidaritätszuschlag: 6 T€

D Sonstige Angaben

1. Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Nr. 3a HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir:

Ausgaben für Investitionen nach dem Bilanzstichtag von 22.985 T€ (fertiggestellte, in Durchführung befindliche und geplante Bau- und Modernisierungsmaßnahmen), die in der Bilanz noch nicht berücksichtigt sind, werden durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Darlehen und Zuschüsse von 15.219 T€ sowie vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt.

Wesentliche außerbilanzielle Geschäfte wurden nicht getätigt.

2. Die Gesellschaft besitzt keine Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an anderen Unternehmen.
3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	23,75	7,50
Technische Mitarbeiter	12,75	1,25
	36,50	8,75

Im Geschäftsjahr 2023 wurden durchschnittlich 2,50 Auszubildende beschäftigt. Ferner waren durchschnittlich 6 geringfügig Beschäftigte bei der Gesellschaft tätig.

4. Gesamtbezüge

- a) des Aufsichtsrates: 33.000,00 €
- b) frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen: 170.660,00 €
- c) Zuständig für die Festlegung der Struktur und der Höhe der Vergütung des Vorstandes ist der Aufsichtsrat.

Die Vergütung des Vorstandes setzt sich für das Geschäftsjahr 2023 aus folgenden Komponenten zusammen:

- Jahresgehalt, ausgezahlt in zwölf Monatsbeträgen
- Nebenleistungen

Die GEWAG stellt dem Vorstand als Nebenleistungen einen Dienstwagen zur Verfügung und unterhält eine Unfallversicherung sowie eine D & O-Versicherung. Ein Selbstbehalt von mindestens 10 % des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Vorstandes wurde im Sinne von § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG, wie vom VorstAG verlangt, im Hinblick auf die Haftung des Vorstandes vereinbart.

Die Festvergütung für Herrn Gabriel belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf 215.986,80 €, die Summe der Nebenleistungen auf 20.658,02 €. Eine Pensionszusage besteht nicht.

5. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen:

Für laufende Pensionen sind Rückstellungen mit 3.326.097,00 € gebildet.

6. Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstandes oder des Aufsichtsrates eingegangen.
7. Die mit nahestehenden Personen und Unternehmen getätigten Geschäfte fanden zu marktüblichen Bedingungen statt.
8. Für die Mitarbeiter besteht eine zusätzliche Altersversorgung durch die Mitgliedschaft der Gesellschaft bei der Rheinische Versorgungskassen, Köln. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 % zuzüglich 3,5 % Sanierungsgeld. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug im Geschäftsjahr 2.582 T€.

9. Vorstand
Oliver Gabrian, CEO

10. Mitglieder des Aufsichtsrates und deren Bezüge

Lothar Sill, Vorsitzender	Pensionär	4.000,00 €
Norbert Schmitz, stellv. Vors.	Selbstständiger Kaufmann	3.000,00 €
Erden Ankey-Nachtwein	Lehrerin im Ruhestand	2.000,00 €
Stefan Grote	Selbstständiger Kaufmann	2.000,00 €
Sven Stamm	Informatikkaufmann	2.000,00 €
Frank vom Scheidt	Pensionär	2.000,00 €
Burkhard Mast-Weisz	Oberbürgermeister	2.000,00 €
Markus Kötter	Gärtnermeister	2.000,00 €
Waltraud Bodenstedt	Pensionärin	2.000,00 €
Prof. Dr. Thomas Hoffmann	Geschäftsführer	2.000,00 €
Arbeitnehmersvertreter		
Gregor Steppuhn	Kfm. Angestellter	2.000,00 €
Michael Ellwardt	Techn. Angestellter	2.000,00 €
Uwe Jordan	Kfm. Angestellter	2.000,00 €
Christoph Pilz	Techn. Angestellter	2.000,00 €
Jürgen Engert	Kfm. Angestellter	2.000,00 €

E Weitere Angaben

1. Die Honorare des Abschlussprüfers entfallen mit 59 T€ auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses und mit 8 T€ auf Steuerberatungsleistungen.
2. Nachtragsbericht
Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag bis zur Berichterstellung haben sich nicht ergeben.
3. Gezeichnetes Kapital
Der im Handelsregister eingetragene Betrag des Grundkapitals der Gesellschaft beträgt am 31. Dezember 2023 unverändert gegenüber dem Vorjahr 3.525.000,00 €.

Die auf den Namen lautenden Aktien des Grundkapitals in Höhe von 3.525.000,00 € sind gestückt in 68.850 nennwertlose Stückaktien.
4. Der Gesellschaft ist das Bestehen von Beteiligungen, die nach § 20 Abs. 1 und Abs. 4 des Aktiengesetzes bestehen, mitgeteilt worden. Hierbei handelt es sich um eine Beteiligung der Stadtwerke Remscheid GmbH nach § 20 Abs. 1 AktG mit einem Anteil von 33,95% und eine Beteiligung der Stadtgemeinde Remscheid nach § 20 Abs. 4 AktG mit einem Anteil von 50,38% am Grundkapital der Gesellschaft.

5. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den im Jahresabschluss ausgewiesenen Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 7,28 € je Stückaktie auf die dividendenberechtigten 68.850 Stückaktien	501.228,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen in Höhe von	1.945.370,59
Bilanzgewinn	2.446.598,59

Remscheid, 28. März 2024

GEWAG

Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid



Vorstand



Anhang des Jahresabschlusses 2023

Anlage 1: Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	228.143,21	25.344,38	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	5.950,00	4.098,06	0,00	0,00
	234.093,21	29.442,44	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	338.884,780,74	5.313.491,81	0,00	10.053,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.030.414,35	0,00	1.574.745,58	4.539.310,19
Grundstücke ohne Bauten	289.778,54	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	265.438,26	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.342.639,73	335.002,05	45.000,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.319.893,50	527.343,70	320.428,01	0,00
Anlagen im Bau	1.313.533,82	3.225.776,37	0,00	- 4.539.310,19
Bauvorbereitungskosten	74.435,78	370.392,87	0,00	- 10.053,21
	380.520.914,72	9.772.006,80	1.940.173,59	0,00
Finanzanlagen				
Beteiligungen	7.732,54	0,00	0,00	0,00
Gesamt	380.762.740,47	9.801.449,24	1.940.173,59	0,00

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
31.12.2023	01.01.2023	Zugänge des Geschäfts- jahres	Änderungen im Zushg. mit Abgängen	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
€	€	€	€	€	€	€
253.487,59	168.629,21	25.393,38	0,00	194.022,59	59.465,00	59.514,00
10.048,06	0,00	0,00	0,00	0,00	10.048,06	5.950,00
263.535,65	168.629,21	25.393,38	0,00	194.022,59	69.513,06	65.464,00
344.208.325,76	156.702.188,90	4.740.370,72	0,00	161.442.559,62	182.765.766,14	182.182.591,84
38.994.978,96	15.660.326,81	911.122,29	1.040.822,17	15.530.626,93	23.464.352,03	20.370.087,54
289.778,54	187.347,96	0,00	0,00	187.347,96	102.430,58	102.430,58
265.438,26	0,00	0,00	0,00	0,00	265.438,26	265.438,26
2.632.641,78	1.742.848,73	190.141,95	0,00	1.932.990,68	699.651,10	599.791,00
1.526.809,19	1.164.062,54	55.847,70	320.428,01	899.482,23	627.326,96	155.830,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.313.533,82
434.775,44	0,00	0,00	0,00	0,00	434.775,44	74.435,78
388.352.747,93	175.456.774,94	5.897.482,66	1.361.250,18	179.993.007,42	208.359.740,51	205.064.139,78
7.732,54	7.732,54	0,00	0,00	7.732,54	0,00	0,00
388.624.016,12	175.633.136,69	5.922.876,04	1.361.250,18	180.194.762,55	208.429.253,57	205.129.603,78

Anhang des Jahresabschlusses 2023

Anlage 2: Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen farbig unterlegt):

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	über 1 Jahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.718.710,17	5.249.652,69	91.469.057,48
	106.238.013,17	4.857.864,43	101.380.148,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.422.307,74	2.102.127,26	41.320.180,48
	37.639.011,59	1.984.506,62	35.654.504,97
Erhaltene Anzahlungen	12.242.340,48	12.242.340,48	/
	11.583.160,68	11.583.160,68	/
Verbindlichkeiten aus Vermietung	764.532,21	764.532,21	/
	515.790,65	515.790,65	/
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	179.307,65	179.307,65	/
	156.607,95	156.607,95	/
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.686.154,39	3.686.154,39	/
	3.001.554,00	3.001.554,00	/
Sonstige Verbindlichkeiten	151.996,38	151.996,38	/
	117.810,18	117.810,18	/
Gesamtbetrag	157.165.349,02	24.376.111,06	132.789.237,96
	159.251.948,22	22.217.294,51	137.034.653,71

1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Sicherung Grundpfandrechte	Sicherung Bürgschaften
€	€	€	€
15.974.728,20	75.494.329,28	96.718.710,17	/
17.484.344,63	83.895.804,11	106.238.013,17	/
8.295.210,59	33.024.969,89	43.422.307,74	/
7.829.205,46	27.825.299,51	37.639.011,59	/
/	/	/	/
/	/	/	/
/	/	/	/
/	/	/	/
/	/	/	/
/	/	/	/
/	/	/	/
/	/	/	/
/	/	/	/
24.269.938,79	108.519.299,17	140.141.017,91	/
25.313.550,09	111.721.103,62	143.877.024,76	/

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die **GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid, Remscheid**

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid, Remscheid, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid, Remscheid, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die in Abschnitt 5 des Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) sowie die im Abschnitt 8 des Lageberichts enthaltene Berichterstattung zur öffentlichen Zwecksetzung haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Abschnitt „Prüfungsurteile“ genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende, geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser

jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 5. April 2024

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.


Dr. Daniel Ranker
Wirtschaftsprüfer


Michael Ring
Wirtschaftsprüfer



Dr. Daniel Ranker
Wirtschaftsprüfer

Michael Ring
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Durch schriftliche Berichte und mündliche Vorträge in den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat eingehend vom Vorstand über den Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft unterrichtet. Er hat die vom Vorstand unterbreiteten Vorlagen beraten und die gemäß § 10 der Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023, den Lagebericht 2023 und den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2023 geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind Einwendungen nicht zu erheben. Den Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, vom 28. März 2024, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk abschließt, hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen und stimmt dem Ergebnis der Prüfung in vollem Umfang zu.

Den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat gebilligt, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist. Er schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns 2023 an.

Den Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG für das Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat geprüft. Einwendungen sind nicht zu erheben. Dem Ergebnis der Prüfung dieses Berichtes durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Prüfungsverband hat nachstehenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

- die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
- bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung des Berichtes des Vorstandes über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen durch den Aufsichtsrat sind Einwendungen gegen die vom Vorstand im Zusammenhang mit dem Bericht gemäß § 312 Abs. 3 AktG abgegebene Erklärung nicht zu erheben.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, dem Betriebsrat und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Remscheid, 21. Mai 2024
Der Aufsichtsrat

Lothar Sill
Vorsitzender

Impressum

70
—
71

GEWAG

Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid
Bismarckstraße 23
42853 Remscheid

Telefon: 02191 / 4644-0
E-Mail: info@gewag.de

Konzeption & Gestaltung

31M Agentur für Kommunikation GmbH
Walter-Sachsse-Weg 17
45133 Essen

www.31m.de

Fotos

GEWAG
Thomas Wunsch
Heleen Berkemeyer
AdobeStock Stock Rocket
AdobeStock deegreez
AdobeStock ImaginaryInspiration
AdobeStock pikselstock
AdobeStock Vadym Drobot

Farbabweichungen sind reproduktions- und drucktechnisch bedingt.



GEWAG

Wohnungsaktiengesellschaft
Remscheid
Bismarckstraße 23
42853 Remscheid

gewag.de