

GEWAG

2019

GESCHÄFTSBERICHT

PERSÖNLICH

VIELFÄLTIG

VERLÄSSLICH

GÜNSTIG

SICHER

UNTERSTÜTZEND

NACHHALTIG

GEWAG



Geschäftsbericht
2019

ORGANE UND SITZ DER GESELLSCHAFT



VORSTAND

Hans-Jürgen Behrendt *(bis 30.09.2019)*

Oliver Gabrian *(ab 01.07.2019)*

AUFSICHTSRAT

Lothar Sill, Vorsitzender

Markus Kötter, stellv. Vorsitzender

Günter Bender

Waltraud Bodenstedt

Jürgen Engert *(ab 28.08.2019)**

Georg Famulla *(bis 28.08.2019)*

Klaus Günther-Blombach *(ab 28.08.2019)*

Prof. Dr. Thomas Hoffmann

Monika Hein

Peter Krack*

Gabriele Leitzbach

Uwe Manthei*

Andreas Martin*

Burkhard Mast-Weisz

Christoph Pilz*

Norbert Schmitz

Wiltrud Willing* *(bis 28.08.2019)*

*Arbeitnehmerverepreter

SITZ DER GESELLSCHAFT

42853 Remscheid

Hochstraße 1–3

Eingetragen im

Handelsregister

Amtsgericht Wuppertal

HRB 10993

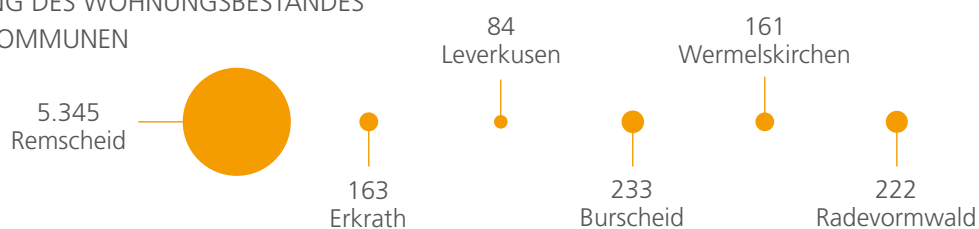
WESENTLICHE KENNZAHLEN

PER 31.12.2019

PORTFOLIO

WOHNUNGEN GESAMT		6.208
DAVON FREIFINANZIERT		4.830
DAVON PREISGEBUNDEN		1.378
GEWERBE		90
GARAGEN- UND STELLPLÄTZE		1.917
WOHN- UND NUTZFLÄCHE	m ²	430.326

VERTEILUNG DES WOHNUNGSBESTANDES AUF DIE KOMMUNEN



MONATLICHE NETTOKALTMIETE	m ²	5,29
FLUKTUATIONSQUOTE	%	7,3
LEERSTANDSQUOTE GESAMT	%	10,3
DAVON NACHFRAGEBEDINGT	%	4,6
TECHNISCHE AUSGABEN FÜR DEN IMMOBILIENBESTAND	m ²	21,02

FINANZEN

BILANZSUMME	T€	219.311
ANLAGEVERMÖGEN	T€	202.182
EIGENKAPITALQUOTE	%	25,4
CASHFLOW AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	T€	7.009
UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	T€	34.620
JAHRESÜBERSCHUSS	T€	2.184

BELEGSCHAFT

PERSONAL ZUM STICHTAG		43
DAVON AUSZUBILDENDE		2
VOLLZEITÄQUIVALENTE		40,57

INHALTSVERZEICHNIS

Übersicht

- 04 Organe und Sitz der Gesellschaft
- 05 Wesentliche Kennzahlen



GEWAG

STORIES

- 08 Selbstverständnis –
Wo wohnen einfach geht!
- 12 Vorstandsübergabe –
Parallelen, Meilensteine und Visionen
- 16 Generalistische Professionalität –
Ganzheitliches Denken und Handeln
- 20 Persönlich und engagiert –
So schafft die GEWAG Lösungen
- 24 Vielfältig, bunt, integrativ –
Für alle und jeden
- 28 Soziale Verantwortung –
Jeder Mensch ist wertvoll
- 32 Quartiersentwicklung –
1.250 Wohnungen = 1 Quartier
- 38 Nachhaltigkeit –
Die Zukunft des Vermietens



Lagebericht

- 42 Lagebericht
- 64 Bilanz zum 31. Dezember 2019
- 66 Gewinn- und Verlustrechnung

Abschluss

- 68 Anhang des Jahresabschlusses 2019
- 82 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 88 Bericht des Aufsichtsrates

- 90 Impressum



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.



WO WOHNEN EINFACH GEHT!

**100 Jahre sind ein Vermächtnis. – Das sagen die einen.
Die anderen sagen: 100 Jahre sind die beste Basis für die Zukunft.**

So geht die GEWAG in die neue Dekade, die nun angebrochen ist. Wir sind der größte Vermieter in Remscheid und das regionale Wohnungsunternehmen für viele Mieter auch in Burscheid, Radevormwald, Wermelskirchen, Erkrath und Leverkusen.

Als gemeinwohlorientiertes Wohnungsunternehmen haben wir eine Aufgabe zu erfüllen. Wohnen ist ein wichtiger Standortfaktor. Wir kümmern uns seit nunmehr über einem Jahrhundert verantwortungsvoll darum, dass Menschen in unseren Wohnungen einen attraktiven Lebensraum und ein sicheres Zuhause finden und stärken Nachbarschaften. Wohnen soll für unsere Kunden unkompliziert und möglichst einfach sein. Wie wir das tun, haben wir für unsere Mieter in sieben markante Attribute gefasst, die unser Selbstverständnis ausdrücken:

... persönlich.

Kundennähe und gute Kenntnisse der Wohnanlagen sind uns wichtig. Entgegen dem Trend zu Callcentern und Mieter-Apps halten wir deshalb an persönlichen Ansprechpartnern für unsere Mieter fest. Unsere Mitarbeiter kennen ihre Bestände, die Nachbarschaften und den Markt und sind das Gesicht der GEWAG zum Kunden. Sie sind im Team verantwortlich für ihren Bestand und werden dabei intern durch effiziente digitale Prozesse unterstützt.



... vielfältig.

Die GEWAG ist bunt, jeder ist bei uns willkommen, wir haben Wohnraum für alle Menschen. In jeder Konstellation: für Familien, Paare, Singles, Wohngemeinschaften, Jung und Alt, sowie für Menschen mit Handicap, vom Apartment, über Etagenwohnungen bis zum Einfamilienhaus in allen Größen, auch barrierearm und barrierefrei.



... verlässlich.

Seit über 100 Jahren sind wir nicht nur gemeinwohlorientiert, sondern einer der größten Vermieter im Bergischen Land. In Remscheid sind wir sogar der Größte, fast jeder zehnte Remscheider wohnt bei uns. Darüber hinaus vermieten wir in Burscheid, Radevormwald, Wermelskirchen, Erkrath und Leverkusen. Unsere Kunden können sich auf uns als kommunales Wohnungsunternehmen verlassen. Immerhin sind über 12.000 Menschen bei uns zu Hause.

Einfach

... günstig.

Wir stehen für bezahlbaren guten Wohnraum und bieten ein sicheres Zuhause mit fairer Miete und günstigen Nebenkosten, passend für jeden Geldbeutel und unterschiedlichste Ansprüche unserer Mieterklientel.



... sicher.

Wir handeln verantwortlich und kümmern uns schnell, unkompliziert und professionell, wenn etwas nicht funktioniert oder defekt ist, in Notfällen auch rund um die Uhr, 365 Tage im Jahr über unsere zentrale Nummer. Hierbei arbeiten wir vorzugsweise mit Handwerkerfirmen aus der Region zusammen.

... unterstützend.

Unseren Mietern bieten wir – zusammen mit unseren Kooperationspartnern – Unterstützung, um lange autark zu bleiben. Dazu gehören Angebote wie Gruppenwohnen, betreutes Wohnen, Tagespflege oder haushaltsnahe Dienstleistungen.



... nachhaltig.

Kontinuierlich investieren wir in die Modernisierung und energetische Sanierung unserer Gebäude und bieten einen zeitgemäßen Standard. Die Bedürfnisse unserer Mieter sind dabei der Maßstab unseres Handelns.



Die Basis der GEWAG ist unsere lange Unternehmensgeschichte in Remscheid und im Bergischen Land. Für die Zukunft sind wir als modernes und professionelles Wohnungsunternehmen bereit und sehr gut aufgestellt. Wir werden weiter einen wichtigen Beitrag für

unsere Stadt und die Region leisten, um den Wohnstandort zu stärken. Dabei werden wir uns stetig weiterentwickeln, die Digitalisierung und die Optimierung unserer Prozesse konsequent weiterverfolgen, nachhaltig wirtschaften und unsere Modernisierungsprogramme, den Neubau und die Quartiersentwicklung fortführen.

PARALLELEN, MEILENSTEINE UND VISIONEN

Dokumentation einer gelungenen Vorstandsübergabe

20 Jahre lang hat Hans-Jürgen Behrendt die GEWAG als Vorstand geleitet, am 01.10.2019 wechselte er in den Ruhestand. Seit dem 01.07.2019 ist Oliver Gabrian neuer Vorstand der GEWAG. 3 Monate führten sie das Unternehmen gemeinsam.

Was ist das Besondere an der GEWAG, was hat Sie an der Aufgabe gereizt?

HJB: Nun, bei mir war es damals die Aufgabe und Position. Als Düsseldorfer, zuvor 13 Jahre bei einem Kölner Wohnungsunternehmen als Prokurist tätig, war mein Ziel der Wechsel in die komplette Verantwortung, die mich bei der GEWAG erwartete.

OG: Der Wechsel in eine ganzheitliche Verantwortung war auch für mich der ausschlaggebende Punkt. Als Geschäftsführer in einem großen Wohnungskonzern stand für mich fest, dass ich meine neue Aufgaben in der Generalisierung suchen würde. Das habe ich hier bei der GEWAG gefunden. Die Verantwortung für ein Wohnungsunternehmen mit all seinen Facetten, das alle Bereiche der Wohnungswirtschaft abdeckt, von der Wohnungsbewirtschaftung über die Quartiersentwicklung bis zum Bau spannender und besonderer Projekte, hat mich sehr gereizt.

HJB: Das ist richtig, die GEWAG bietet ein sehr breites Spektrum. Neben der Wohnungsbewirtschaftung haben wir in den letzten Jahren vom Wohnraum über die Stadtbibliothek Lennep bis zum Feuerwehrgerätehaus in der Haddenbach, das Dienstleistungszentrum der Stadt Remscheid, das Gemeinschaftshaus Honsberg ‚Der Neue Lindenhof‘, Kindergärten sowie mietpreisgünstige Wohnanlagen für Senioren oder junge Menschen mit Handicap viele besondere Objekte erstellt. Hier sieht man den Bezug zu städtischen Aufgaben.



Ein Quartal haben Sie überlappend gearbeitet, eine Zeit der Übergabe, aber auch des Kennenlernens?

OG: Das ist richtig. So haben wir z. B. festgestellt, dass unsere Ausbildungswege nahezu identisch sind. Jetzt wissen wir, warum die Kommunikation von Anfang an hervorragend funktionierte. Wir sind beide Vollblut-Wohnungswirtschaftler.

HJB: Hinzu kommt, dass wir sogar beide vor langer Zeit bei dem gleichen großen Wohnungsunternehmen tätig waren, nur eben zeitlich versetzt.

Welche großen Veränderungen gab es bei der GEWAG in den letzten Jahren?

HJB: In der jüngeren Vergangenheit stellte sicher der Umstieg auf ein neues ERP-System einen großen Meilenstein dar. Der Wechsel von GES auf das offene und moderne Wodis ERP-System innerhalb des Beratungs- und Systemhauses Aareon AG war ein notwendiger Schritt für das Unternehmen.

OG: Darauf bauen wir in Zukunft auf, viele Prozesse sind bereits digitalisiert. Zurzeit implementieren wir gerade eine Steuerungssoftware, die uns tagesaktuell die Unternehmenszahlen und die notwendigen Reports für alle Unternehmensbereiche liefert. Die Migration unserer gesamten IT in eine Cloudlösung bereiten wir gegenwärtig vor, genauso wie wir die Digitalisierung unserer Mieterakten fortführen. Hier arbeiten wir zukünftig papierlos.

Was hat sich in der Vermietung verändert?

HJB: Als ich angefangen habe, wurde einem Kunden der Schlüssel einer freien Wohnung in die Hand gegeben und es reichte in vielen Fällen nur ein Interessent, um einen neuen Mietvertrag abschließen zu können. So einfach und schnell ist das Vermietungsgeschäft längst nicht mehr.

OG: Die Vermietungsprozesse haben sich in den letzten Jahren auch digitalisiert. Einer unserer Hauptvertriebswege ist das Internet. Wir haben weitaus mehr Interessentenkontakte als früher und die Mieter und ihre Anforderungen werden immer differenzierter, die Menschen werden älter und auch von ihren Lebensvorstellungen her bunter.

HJB: Ein Sonderfall war eine ganz besondere Vermietungssituation, die 2015 eingetreten ist.

Sie spielen auf die Flüchtlingskrise an.

Wie haben Sie als Wohnungsunternehmen die Stadt unterstützt?

HJB: Mit der Ankunft der vielen Flüchtlinge musste kurzfristig Wohnraum geschaffen werden. Die GEWAG hat innerhalb kürzester Zeit und unbürokratisch ca. 190 Wohnungen für die Menschen in Not bereitgestellt, gezielt im gesamten Bestandsgebiet verteilt. So wohnten viele Neuankömmlinge in intakten Nachbarschaften und nicht in „Wohnheimen“. Zurückblickend war diese Strategie genau richtig, mittlerweile sind die Menschen integriert und bereichern ihre Nachbarschaften.

OG: Hier zeigt sich die Stärke eines kommunalen Wohnungsunternehmens. Übrigens sind viele der zunächst von der Stadt angemieteten Wohnungen mittlerweile in eigenständige Mietverhältnisse umgewandelt.



Was sind die Herausforderungen, denen Sie sich jetzt und in Zukunft stellen?

OG: Es ist an uns, den Bestand und die Quartiere weiter zu entwickeln und zu erneuern. Hier werden wir wie bisher gewissenhaft und nach den wirtschaftlichen Möglichkeiten festlegen, wo und wann wir modernisieren, sanieren oder uns für Abriss und Neubau entscheiden.

HJB: Ein aktuelles Beispiel ist der laufende Neubau von 42 Wohnungen zwischen 60 und 135 m² an der Hackenberger Straße 34 – 36 mit einem Investitionsvolumen von etwa 9,5 Mio. €. Ein Erhalt des Altbestandes war hier keine wirtschaftliche Option.

Wie integrieren Sie das Thema Nachhaltigkeit in Ihre Planungen?

HJB: Schon seit vielen Jahren treiben wir die energetische Sanierung gezielt voran, um den Bestand zukunftsfähig zu machen, darüber hinaus haben wir bereits viele weitere Themen umgesetzt. (s. S. 38)

OG: Wir planen zum Beispiel gerade erste Photovoltaikprojekte im Bestand und im Neubau, um günstig und nachhaltig Mieterstrom zu erzeugen.

Die GEWAG steht auch für Quartiersentwicklung, wie sehen Sie diese Aufgabe?

HJB: Irgendwann wird klar: Mit einer Modernisierung allein ist ein Quartier nicht zu drehen, es stellen sich auch Fragen zur Infrastruktur oder zum Image. Die Überlegung, für welche Menschen und Zielgruppen wir das Viertel attraktiver machen, steht als Grundentscheidung vorne an.

OG: Die Quartiersentwicklung basiert immer auf einem integrierten Konzept, stützend auf den drei Säulen substanzaufwertende Investition, professionelle Bewirtschaftung und soziales Stadtteilmanagement. (s. S. 32)

HJB: In einzelnen Entwicklungsstufen kommen Kooperationen und Akteure hinzu, die sich einbringen. Im Falle des Honsbergs waren es die Künstler. Ihr Engagement hat dazu geführt, dass Häuser schlussendlich nicht abgerissen, Stadt, Politik und viele andere zusammengebracht und Fördergelder beantragt wurden. (s. S. 24)

Wie sehen weitere Konzepte aus, können Sie einen ersten Zukunftsausblick geben?

OG: In Remscheid gibt es weiterhin einen Mietermarkt. Die Ansprüche an das Wohnen werden differenzierter. Einige Bestände sind in die Jahre gekommen. Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind von großer Bedeutung. Wir werden deshalb die Bauerneuerungs- und Modernisierungsstrategie der letzten Jahre weiterführen. Hierbei geht es nicht um Luxus, sondern darum, die Wirtschaftlichkeit im Auge zu behalten und für breite Bevölkerungsschichten ordentlichen, bezahlbaren Wohnraum zu bieten.

Die Stichpunkte Kommunikation und Miteinander sind bereits gefallen.

Wie sehen Sie das Team der GEWAG?

OG: Wir haben ein wirklich engagiertes Team, das sich in hohem Maße mit dem Unternehmen und unserem Auftrag identifiziert. Die Mitarbeiter kennen ihre Bestände, die Quartiere und die Nachbarschaften. Das ist eine große Stärke. Viele haben schon ihre Ausbildung bei der GEWAG gemacht und einige mittlerweile auch noch ein immobilienwirtschaftliches Studium absolviert. Wir bewirtschaften mit rund 42 Mitarbeitern über 6.200 Wohnungen und 90 Gewerbeeinheiten. Das geht nur mit einer professionellen und motivierten Mannschaft.

Danke für dieses aufschlussreiche Gespräch, haben Sie noch etwas zu ergänzen?

HJB: Dem neuen Vorstand wünsche ich eine glückliche Hand für die Zukunft, da bin ich absolut zuversichtlich.

OG: Ich durfte ein gut aufgestelltes Unternehmen übernehmen und werde es engagiert weiterentwickeln.

GANZHEITLICHES DENKEN UND HANDELN IST DIE BASIS UNSERER EFFIZIENZ

Generalistische Professionalität als
Wirtschaftlichkeitsfaktor

GEWAG STORY → Professionalität und Effizienz



Neue Mieter lernen sie als erstes kennen, wenn sie eine neue Wohnung suchen, denn Carina Olbermann begleitet sie zur Besichtigung. Sie klärt im persönlichen Gespräch Anforderungen an den Wohnraum und stimmt notwendige bauliche Maßnahmen in der Wohnung mit ihrem technischen Kollegen Michael Ellwardt ab.

Als festes Team begleiten sie die Interessenten bis zum Vertrag und durch die gesamte Mietzeit bei der GEWAG, über lange Jahre. Sie sind das Gesicht der GEWAG zu unseren Kunden, kennen ihre Bestände, das Umfeld und die Nachbarschaften.



EINFACH VERLÄSSLICH, EINFACH PERSÖNLICH!

So wie bereits viele unserer Mieter ihren Kontakt im Team Olbermann/Ellwardt gefunden haben, so gibt es für jeden Mieter feste persönliche Ansprechpartner. Das schafft Vertrauen und ist sicher ein wichtiger Grund dafür, warum viele Mieter überdurchschnittlich lange bei uns wohnen, oft ein Leben lang und bei uns die Fluktuation, verglichen mit dem regionalen Wohnungsmarkt, so niedrig ist.

Geringer Mitarbeiterereinsatz pro Wohneinheit

Trotz dieser intensiven, persönlichen Kundenbetreuung bewirtschaftet die GEWAG ihren Bestand mit nur 42 Mitarbeitern bzw. 40,57 Vollzeitäquivalenten – und erreicht damit eine sehr niedrige Aufwandsquote, da hinter dem Betreuungsprinzip „one face to the customer“ extrem verschlankte Prozesse liegen. Auf diese Weise verbinden wir divergente Abläufe zu einer wirtschaftlich überzeugenden Einheit.

Dafür ist generalistische Professionalität gefragt; das Team aus erfahrenen Immobilienkaufleuten, Ingenieuren und Technikern verfügt über eine genaue Kenntnis der Bestände, der einzelnen Stadtteile, des Umfeldes und des Marktes. Jeder Mitarbeiter überblickt nicht nur die eigenen Themen, sondern agiert ganzheitlich mit den Kollegen und ist bestens vernetzt.

Ebenenübergreifende Kommunikation und Organisation

Das teamorientierte, verzahnte Arbeitsprinzip läuft über alle Ebenen, von der Vermietung über die Instandhaltung bis zum Umbau. Kurze, direkte Kommunikations- und Entscheidungswege sind in der flachen Hierarchie der GEWAG die Norm. Klar festgelegte Prozessstandards, möglichst digital unterstützt, regeln die Voraussetzungen für Entscheidungen, Spielräume bzw. Möglichkeiten und letztendlich schnelle Genehmigungen innerhalb des Hauses. Dies ermöglicht eine hohe Handlungsgeschwindigkeit bei maximaler Kundenorientierung.

erreichbar an 365 Tagen



Persönliches Technik- und Mietermanagement

Über lange Jahre gleiche persönliche Ansprechpartner – was sich konservativ anhört, ist das Erfolgsmodell der GEWAG. Es ist nachweislich die Kontaktqualität, die ein schnelles, effektives und gezieltes Handeln ermöglicht, ergänzt durch digitale Medien wie Tablets.

Aufgrund des persönlichen Bezuges suchen Mieter schnell und offen den Kontakt. So wird z. B. ein im Dialog aufgenommener Schadensfall direkt analysiert, wir sichten vor Ort oder unsere vernetzten Handwerker übernehmen den Einsatz.

Mietersicherheit 7 Tage 24 Stunden

Unsere Mieter können sich auf uns verlassen, rund um die Uhr. Unsere Zentrale ist gleichzeitig Notdienstnummer. Das Notfallsystem ist zweigeteilt aufgestellt. In dem Bereich Heizung/Sanitär sind die Bereitschaftshandwerker unserer Partnerbetriebe sofort zu erreichen. Alle anderen Notfälle werden an die EWR geleitet, die nach exakten Plänen der GEWAG die Bearbeitung steuert, von der Rohrverstopfung bis zum Schlüsseldienst. Auch hier sind regionale Partner im Einsatz. Mit dieser hohen Zuverlässigkeit und Hilfe erreichen wir einen hohen Zufriedenheitsindex. Die GEWAG ist an 365 Tagen und in allen Lagen ein verlässlicher, sicherer Partner, mit dem vertrauten Gesicht und einer überzeugenden Vermieterqualität.

Gestatten, Christoph Stolte Controlling, Vorstandsangelegenheiten

Controlling, Unternehmensentwicklung und Gremienangelegenheiten, das sind die Aufgaben von Christoph Stolte, der seit Oktober 2019 den neuen Vorstand Oliver Gabrian unterstützt. „Als ausgebildeter Immobilienkaufmann habe ich auch bei meiner Weiterbildung

zum Bachelor of Arts Real Estate festgestellt, dass mich neben der analytischen Komponente die Möglichkeit reizt, strategische Themen und Veränderungen zu begleiten und an Zukunftsthemen mitzuarbeiten“ so Christoph Stolte, „mit meiner Affinität zur IT und zum Controlling und der guten Vernetzung bilde ich die Schnittstelle zwischen Vorstand, Team und Gremien.“



VERTRAUEN ZU GENIESSEN IST EIN GROSSES KOMPLIMENT

Mit persönlichem Engagement schaffen wir Lösungen

Wir schaffen auch für große Familien bezahlbaren Wohnraum. Seit Jahren kümmert sich Mieterbetreuerin Mareike Hombrecher um ihre momentane Projektfamilie, ein Elternpaar mit vier Kindern. Nach einem Gespräch erkannte sie die ungeeignete bisherige Wohnsituation. Zusammen mit der Großfamilie erarbeitete die GEWAG die Wohnlösung für die Zukunft: Zwei Wohnungen wurden zusammengelegt. Um einen guten Grundriss zu erreichen, entstand ein bedürfnisorientiertes Konzept von großer Küche und Essbereich, Bädern und Zimmern. Danach erst rückten die Handwerker an, rissen Wände ein bzw. versetzten sie, verlegten Fliesen, Sanitärinstallationen, Bodenbelege etc. Wir hören zu und finden für langjährige Mieter auch nicht alltägliche Lösungen.

EINFACH PERSÖNLICH,
EINFACH UNTERSTÜTZEND!

Wir kennen unsere Mieter – und sie uns

Hinter der klar geregelten und festen Zuständigkeit unseres Mieter- und technischen Services für jede Wohnung steckt ein extrem hoher Mehrwert. Unsere Mitarbeiter sind immer persönlich ansprechbar, es gibt kein Callcenter mit wechselnden Ansprechpartnern. Kein Mieter ist bei uns eine Nummer – und kein Mitarbeiter ist für unsere Mieter nur eine Stimme, die er nach wenigen Sätzen nie mehr hören wird. Sei es bei einem neuen Mieter und dessen erstem Anruf oder bei einem älteren Mieter, der Jahrzehnte bei uns wohnt und dessen Sorge über ein Problem im Gespräch erst einmal genommen werden muss. Wir bieten unseren Mietern bewusst ein individuelles Miteinander auf einer vertrauten Ebene mit der Sicherheit der immer gleichen Ansprechpartner.

Identifikation ist die Basis des Ziels

Unsere Mitarbeiter entwickeln eine hohe Identifikation mit dem Unternehmen und seinem Auftrag. Damit übernimmt jeder im Team Verantwortung gegenüber unseren Mietern. Viele Mitarbeiter haben bereits ihre Ausbildung bei der GEWAG gemacht und sich im Laufe ihres Berufslebens als Betriebswirt bzw. Bachelor weitergebildet und sich spezialisiert. Allen gemeinsam ist jedoch die ganzheitliche Mieterkenntnis und -wahrnehmung.



Wir sind da, wenn die Mieter uns brauchen

„Ich bin im Außendienst“, für die meisten unserer Mitarbeiter gehört die Arbeit vor Ort im Quartier zur täglichen Arbeit. Dort werden Probleme gelöst und Informationen gegeben. Selbstverständlich ist jeder im Außendienst ansprechbar, dies nutzen viele Mieter regelmäßig.

Überall ein Ohr

Egal, wo uns die Mieter erreichen, sie erreichen ihre Ansprechpartner immer persönlich. Damit sind wir in der Lage, Probleme und Wünsche frühzeitig zu erkennen und sie mit der uns bekannten Gesamtsituation des Mieters und seines Umfeldes abzugleichen. Daraus leiten wir optimale Lösungen oder Betreuung ab. Bei der Änderung von Lebensverhältnissen finden wir neuen passenden Wohnraum, informieren die Technik oder den Sozialdienst, wenn Hilfe auf anderer Ebene benötigt wird. Auf diese Weise erreichen wir eine hohe Mieterzufriedenheit, die sich in der Durchschnitts-Mietdauer von über 12 Jahren und einer internen Umzugsquote von über 25 % widerspiegelt.



Mietdauer
Ø 12 Jahre



interne Umzugsquote
25 %

**Next Generation:
 Mieterkinder ziehen in GEWAG-Wohnungen**

Wenn es um die erste eigene Wohnung geht, bleiben Kinder unserer Mieter oft der GEWAG treu. Zufriedene Eltern empfehlen uns als Vermieter weiter und die Jugendlichen vertrauen auf unsere Begleitung während und nach der Phase des Auszuges. Um das zu stärken, bieten wir gemeinsam mit dem Wohnungsbauverein Wermelskirchen e. G. und der Ev. Jugendhilfe Bergisch Born einen Wohnungsführerschein als Workshop für Erstmieter an. Wir leben Mieterbindung auch über die Generationen hinaus.





FÜR ALLE UND JEDEN

Wohn- und Arbeitsraum für die unterschiedlichsten Menschen

Wir sind offen für allen Menschen – integrativ und bunt. So vielfältig wie unser Angebot sind auch unsere Mieter, niemand wird aufgrund seiner Herkunft, der Rasse, des Geschlechtes bzw. seiner sexuellen Orientierung, der Religion oder Weltanschauung, seiner Behinderung, des Alters oder seines Familienstandes, ob Single, alleinerziehend oder Großfamilie, zurückgestellt. Es ist jeder bei der GEWAG willkommen, der wie alle anderen Mieter und Nachbarn das Ziel hat, in einem toleranten, respektvollen Miteinander ein Zuhause zu finden.



EINFACH VIELFÄLTIG, EINFACH VERLÄSSLICH!

Aktives Fördern von Nachbarschaften

In unserem Quartiersmanagement fördern wir das Zusammenleben, kultur- und generationsübergreifend. Wir stärken Nachbarschaften, gestalten und moderieren, um Verständnis füreinander zu erzeugen. Nicht immer eine einfache Aufgabe, wenn es um Integration verschiedener Kulturen geht, aber eine Bereicherung für alle Seiten, wenn man daran arbeitet. Das tun wir mit persönlichem Kontakt, individuellen Hilfen, erklären, leiten an und führen, auch in mehreren Sprachen. Nur wer miteinander ins Gespräch kommt, lernt sich kennen und schätzen.

Vielfältiges Raum- und Quartiersangebot

Unsere Lösungen sind nicht nur kleinteilig in Bezug auf einzelne Wohnungen, wir wollen weiterdenken und handeln, auch in Bezug auf neue Wohnformen. Daher gehören für uns Seniorengruppenwohnungen und -wohnanlagen ebenso zum Portfolio wie Wohnanlagen für Menschen mit Einschränkungen, das Dienstleistungszentrum in Remscheid, die Stadtteilbibliothek Remscheid, Kitas oder das Gemeinschaftszentrum „Der Neue Lindenhof“. Bei unseren Überlegungen und Investitionen sind wir offen, visionär und gehen dafür auch neue, ungewöhnliche und manches Mal experimentelle Wege.



GEWAG STORY → Vielfältig, bunt, integrativ

Auf dem Weg des Wandels mit Kunst, Miteinander und Bildung

Über Jahrzehnte galt der Honsberg als Arbeiter- viertel, nun formt er sich zusehends zum Szenestadtteil – für Menschen mit hoher Individualität, Offenheit, Kreativität und Sinn für ein Miteinander. Aus der Idee des Künstlerprojektes „Ins Blaue“ formte sich schnell ein umfassendes Reaktivierungskonzept. Heute vermietet der Verein „Kulturwerkstatt Ins Blaue“ kreative 2.200 m² Lebens- und Arbeitsraum wie Ateliers, Workshop-Räume, sogar Gästewohnungen, zu günstigen Konditionen

und holt damit Menschen in das Quartier, die mit ihrer offenen Einstellung in der Lage sind, Grenzen in den Köpfen zu sprengen. Das Gemeinschaftshaus „Der Neue Lindenhof“ bietet die Plattform für überkonfessionelles Miteinander im Quartier und auch die neu eröffnete Kita steigert die Lebensqualität für junge Familien. Zu den Kreativen am Honsberg gesellen sich mittlerweile die Studierenden der Rheinischen Fachhochschule. Seit Eröffnung des Studienstandortes projiziert die GEWAG mit Studenten-WGs und Apartments bezahlbaren Wohnraum für junge Menschen.



Weitere Impulse für den Imagewandel

Die Aufbruchstimmung am Honsberg mit 546 Wohneinheiten ist jedoch noch kein vollzogener Imagewandel. Das braucht Zeit und weitere Impulse. Dazu fand im März 2019 eine Werkstattwoche des Madrider Planungsbüros Taller de Casqueria zur Ermittlung der Möglichkeiten und Bedarfe des Viertels statt, um hieraus mit der GEWAG, der Stadt und der Montag Stiftung Urbane Räume gAG (MUR) eine „Honsberg-Strategie“ für die Zukunft zu entwickeln und so mittelfristig den Stadtteil weiter zu beleben und Leerstand abzubauen.



Lebenskunst besteht darin, im Alltäglichen das Wunderbare zu sehen.

In der grünen Mitte haben Frau G. und Klaus sich kennengelernt. Sie, eine alte Dame, fast blind, sicherlich schon länger als 30 Jahre mit dem Honsberg verwachsen und er, Künstler mit Herz. Daraus wuchs eine besondere Nachbarschaftsbeziehung. Die Künstler gehen für sie einkaufen und machen es Frau G. möglich, trotz ihrer Einschränkungen im Viertel wohnen zu bleiben.

JEDER MENSCH IST EIN WERTVOLLER MENSCH, DENN ER IST TEIL UNSERER GESELLSCHAFT

Soziale Verantwortung bedeutet die Unterstützung unserer Mieter und Lösung von Problemen im lokalen Umfeld unseres Wohnungsbestandes

Es ist nun schon drei Jahre her, dass Elisabeth und Florian H. ihre Wohnung in der Gerhart-Hauptmann-Straße 4 bezogen haben. Diese Wohnanlage ist etwas Einmaliges bei der GEWAG. Sie wurde auf Initiative der Eltern von acht behinderten jungen Menschen errichtet – so dass die Bewohner nun in eigenen Wohnungen leben können, betreut von der Ev. Stiftung Hepatha. Jetzt ist es an der Zeit, bei dem freundlichen Ehepaar mit Handicap nachzufragen:



Wie wohnt es sich?

Super, wir haben unser eigenes Reich, eine abgeschlossene Wohnung mit Schlaf- und Wohnzimmer, Bad und Balkon, mit Wohnungstür und Klingel – dorthin können wir uns zurückziehen.

Wie haben Sie vorher gewohnt, was bieten andere Einrichtungen?

Vorher haben wir alle bei unseren Eltern gewohnt. Nun sind wir aber weit über zwanzig, manche schon 30 Jahre alt. Da war der Schritt in ein selbstbestimmtes Leben längst fällig. In anderen Einrichtungen gibt es meist nur Zimmer, keine Wohnungen und damit fast keine Privatsphäre.

Wie unterstützt Sie die GEWAG?

Der Bau des Hauses wurde nach unseren Bedürfnissen geplant. Die Architektin der GEWAG, Wiltrud Willing, hat sich sehr engagiert und viel mit unseren Eltern diskutiert. Sie hat alles möglich gemacht, was ging. Wenn heute ein Problem besteht oder wir eine Frage haben, wenden wir uns an unsere Ansprechpartner, wie jeder normale Mieter auch.

Was schätzen Sie an Ihrem jetzigen Zuhause?

Dass es für uns wirklich ein richtiges eigenes Zuhause ist! Wir sind acht Bewohner in der WG mit Handicap, zum Teil schwerst mehrfachbehindert. Wir zwei leben in einer Paarwohnung, die anderen in Einzelwohnungen, zusätzlich gibt es drei weitere Apartments im dritten Obergeschoss. Wir kochen und essen in unserer Gemeinschaftsküche. Das Pflegebad im Erdgeschoss kann jeder von uns nutzen. Im Sommer genießen wir die Terrasse. Unser Zusammenhalt in der Gruppe ist stark gewachsen, wir fühlen uns wie eine große Familie, die aufeinander achtet.



EINFACH UNTERSTÜTZEND,
EINFACH GÜNSTIG!

Unterstützung geben, ein Mieterleben lang

Sozial offen sind wir als GEWAG für alle da, bieten nicht nur für Menschen mit Handicap, sondern auch für unsere älteren Mieter unterschiedlichste Wohnformen. Unser Ziel ist, die Mieter frühzeitig zu unterstützen, damit sie lange in ihrem Zuhause bei uns bleiben können. Schon seit vielen Jahren gehören barrierearme Wohnungen zu unserem Portfolio, ergänzbar mit haushaltsnahen Dienstleistungen. In unseren beiden Seniorenwohnanlagen werden in 183 Wohnungen und 3 Gruppenwohnungen mit je 8 Apartments ältere und beeinträchtigte Menschen betreut. In zwei Tagespflegeeinrichtungen kümmern sich unsere Träger um die Tagesgäste.



Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten

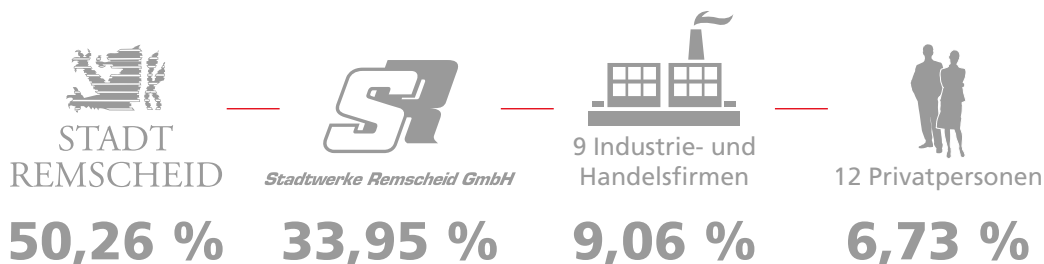
Seit der Gründung der GEWAG im Jahr 1918 steht das Wohl der Menschen, die bei uns wohnen, vorne an. Das ist bis heute so und spiegelt sich in unserer Gemeinwohlorientierung wider. Als kommunales und regionales Wohnungsunternehmen stehen eigenwirtschaftliche Interessen hinter dem gesellschaftlichen Mehrwert und dem Nutzen für unsere Mieter.

Wir verfolgen das Ziel, preisgünstigen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten. Wohnen soll man sich leisten können, daher stehen wir für faire Mieten und Nebenkosten. In unseren Planungen haben wir die Tragbarkeitsgrenzen der Mieterhaushalte im Auge, sowohl bei unseren Investitionen als auch bei Förderungen, um Wohnraum oder Sonderwohnformen am Wohl aller orientiert anzubieten – das ist unsere vordringliche Aufgabe.

Regionale Partnerschaften

Wo immer es möglich ist, beschäftigen wir Unternehmen aus Stadt und Region. Diese Partnerschaften bestehen vielfach seit langen Jahren und bilden einen wichtigen Bestandteil unserer Servicequalität, da eine vertrauensvolle Zusammenarbeit die schnelle und qualitativ hohe Verfügbarkeit z. B. von Handwerkern oder Dienstleistern garantiert.

Regionale Gesellschafter



GRUNDKAPITAL: 3.525.000,00 €

EINFACH VIELFÄLTIG, EINFACH NACHHALTIG!



1.250 WOHNUNGEN,

Stadtteilaufwertung am Hasenberg

Mit seinen über tausend Wohn- und Gewerbeeinheiten bildet der Hasenberg, südöstlich der Lennepers Altstadt gelegen, den größten zusammenhängenden Bestand der GEWAG und damit die optimale Basis für die Umsetzung eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes für einen Stadtteil.

Drei Säulen der Quartiersentwicklung

Diese schon seit Jahren andauernde Entwicklung bezieht die jetzigen Bewohner, die zum Teil älter sind oder auch einen Migrationshintergrund der zweiten Generation haben, aktiv mit ein. Auf drei Säulen basierend, erfolgt in vielen verzahnten Schritten die Umsetzung der komplexen Erneuerungsstrategie des Quartiers.

Die erste umfangreiche Säule bildet die substanzaufwertende Investition in die Bestände mit dem Ziel optischer und energetischer Sanierung, dem Einbau von Aufzügen, barrierearmen Zugängen, Balkonerneuerung und -vergrößerung, transpondergesteuerten Zugängen und Müllschleusen. Unsere Investitionsplanung erfolgt sowohl mit Blick auf die Nachhaltigkeit, als auch auf die Wohnraumoptimierung durch Grundrissänderungen für unterschiedliche und auch neue Nachfragergruppen.

Die professionelle Bewirtschaftung, als zweite Säule der Quartiersentwicklung, steuert das Betriebskostenmanagement, Müllmanagement, Heizkosten, Gartenpflege, Notdienst etc. Unser Ziel ist nicht die passive Verwaltung, sondern die dynamische Betreuung des Bestandes.

Die dritte Komponente der Quartiersentwicklung bildet das soziale Management eines Stadtteils. Es fördert nicht nur die Einbindung der Bewohner, sondern ist ein zentrales Instrument des integrierten Handelns zwischen Bewohnern bzw. Stadtteilakteuren und der Kommune bzw. Fördermöglichkeiten und ehrenamtlichem Engagement.





EIN QUARTIER

WAG STORY
Quartierentwicklung



Ein Quartier muss leben, nicht nur bewohnt werden

Mitten im Herzen, in der Carl-Klein-Straße 9, öffnet sich die Tür zum Mieterbüro. Rafael Pilarski und seine Kollegen Regina Schuh (bis 2019 dort vor Ort) und Uwe Jordan ergänzen sich, wenn es um die technische und soziale Entwicklung vor Ort geht. Seit Jahren kennt das Team aus regelmäßigen Mietersprechstunden und Einzelterminen viele Bewohner – und umgekehrt. Ihr Ziel ist immer, Bedürfnisse abzuwägen, das Gespräch zu suchen und solidargemeinschaftlich zu handeln.

Nicht nur optisch hat sich der Hasenberg mit seinem neuen Farbkonzept verändert, auch infrastrukturell hat der Stadtteil eine entscheidende Wende hinter sich. Seit im Jahr 2013 die GEWAG mit den beiden Kooperationspartnern Naturschule Grund und AHH die Idee des inklusiven Wohnviertels angestoßen hat, verändert sich der Stadtteil kontinuierlich. Die Menschen

finden zusammen, möchten etwas an ihrem Stadtteil verändern, es werden Stadtteilstefeste gefeiert, aus passenden Nachbarschaften werden engagierte Gruppen, die etwas bewegen, wie z. B. der IG-Hasenberg e. V. Im BBZ, dem Bürgerberatungszentrum, finden unterschiedlichste Treffs und Workshops statt. Regelmäßig öffnet das Secondhand-Projekt ‚Wundertüte‘ seine Pforten. Mit dem PikoPark wurde von der GEWAG gemeinsam mit den Hasenberger Mietern eine naturnahe Grünanlage gestaltet, die nicht nur für Klima und Artenvielfalt förderlich ist, sondern auch für das soziale Miteinander im Stadtteil.

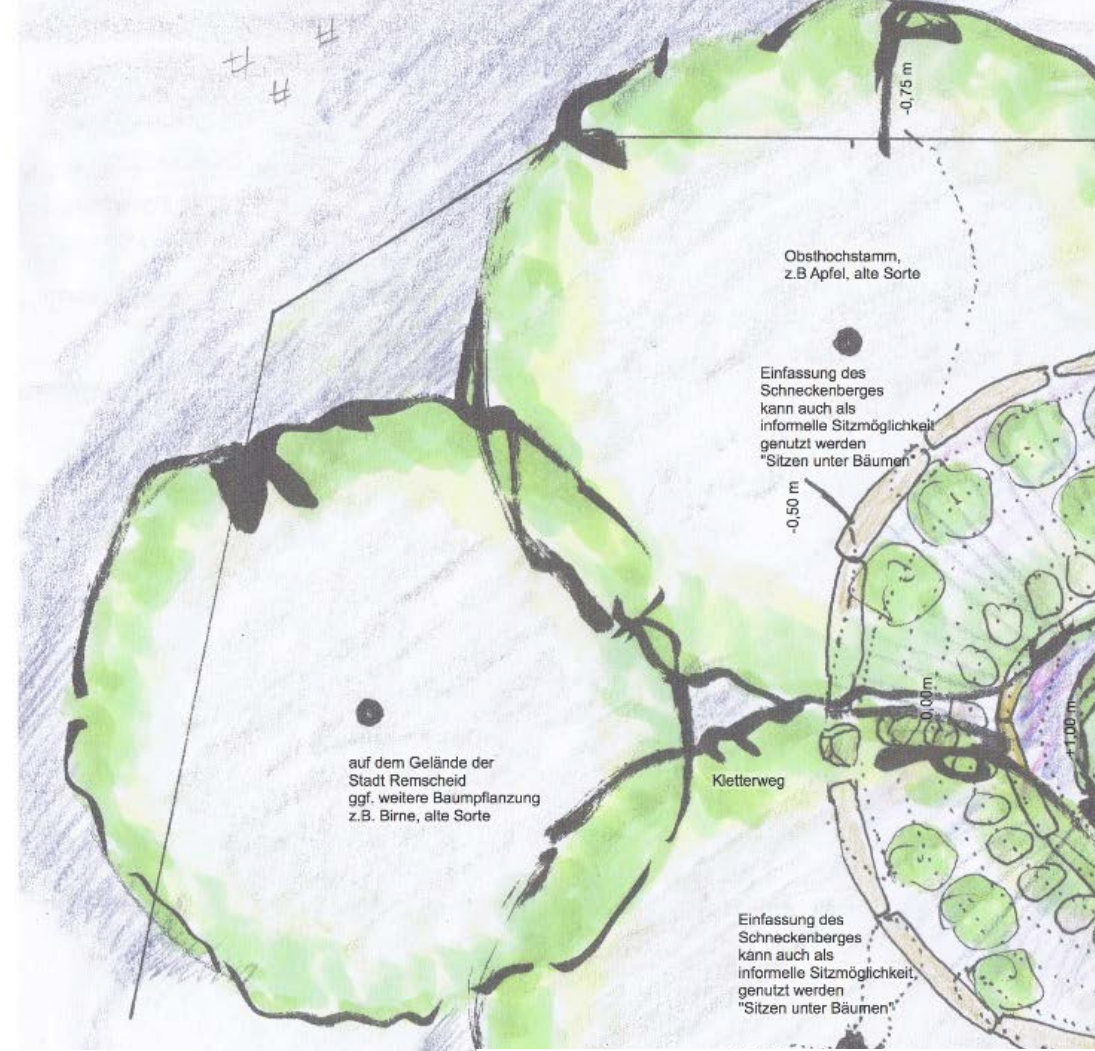
Die GEWAG betreibt am Schneppendahler Weg eine Seniorenwohnanlage. Von der Diakonie geführt, werden dort in 63 Wohnungen und 3 Gruppenwohnungen mit je 8 Apartments ältere und beeinträchtigte Menschen betreut. Am Hasenberger Weg finden Menschen Betreuung in der Tagespflegeeinrichtung des Caritasverbandes.



Offen für neue Zielgruppen

Mit der Gesamt-Quartiersentwicklung ist eine Stadtteilaufwertung verbunden. Das Image des Hasenbergs verändert sich positiv. Mehr und mehr Familien mit Kindern ziehen in das Viertel und fühlen sich dort wohl. Nicht nur die GEWAG, sondern auch die dort lebenden Menschen bewegen etwas, sie identifizieren sich mit ihrem Stadtteil. Damit werden andere Nachfragegruppen auf das Quartier aufmerksam, die Tendenzen der sozialen Segregation werden aufgebrochen. Ein attraktives Wohnumfeld verhindert nicht nur die Abwanderung, sondern wird zunehmend interessant für den Zuzug in die Stadt, auch für neue Facharbeiter-Familien der hiesigen Industrie oder Mitarbeiter/innen im Einzelhandel. Als gelebtes Stadtviertel wird der Hasenberg Teil des Wirtschaftsförderungspaketes und stellt die Stadt nach außen dar. Die GEWAG plant ihre Wohnraumaufwertung – 3-stufig-gefördert und auch frei finanziert – auf Basis eines Mixes vom mittleren Preissegment für höhere Anforderungen bis zum Wohnraum zu günstigen Kosten für Mieter mit begrenztem Budget, um ein buntes Viertel mit viel Lebenswert bei unterschiedlicher Mieterdurchmischung zu schaffen.

DER PIKOPARK



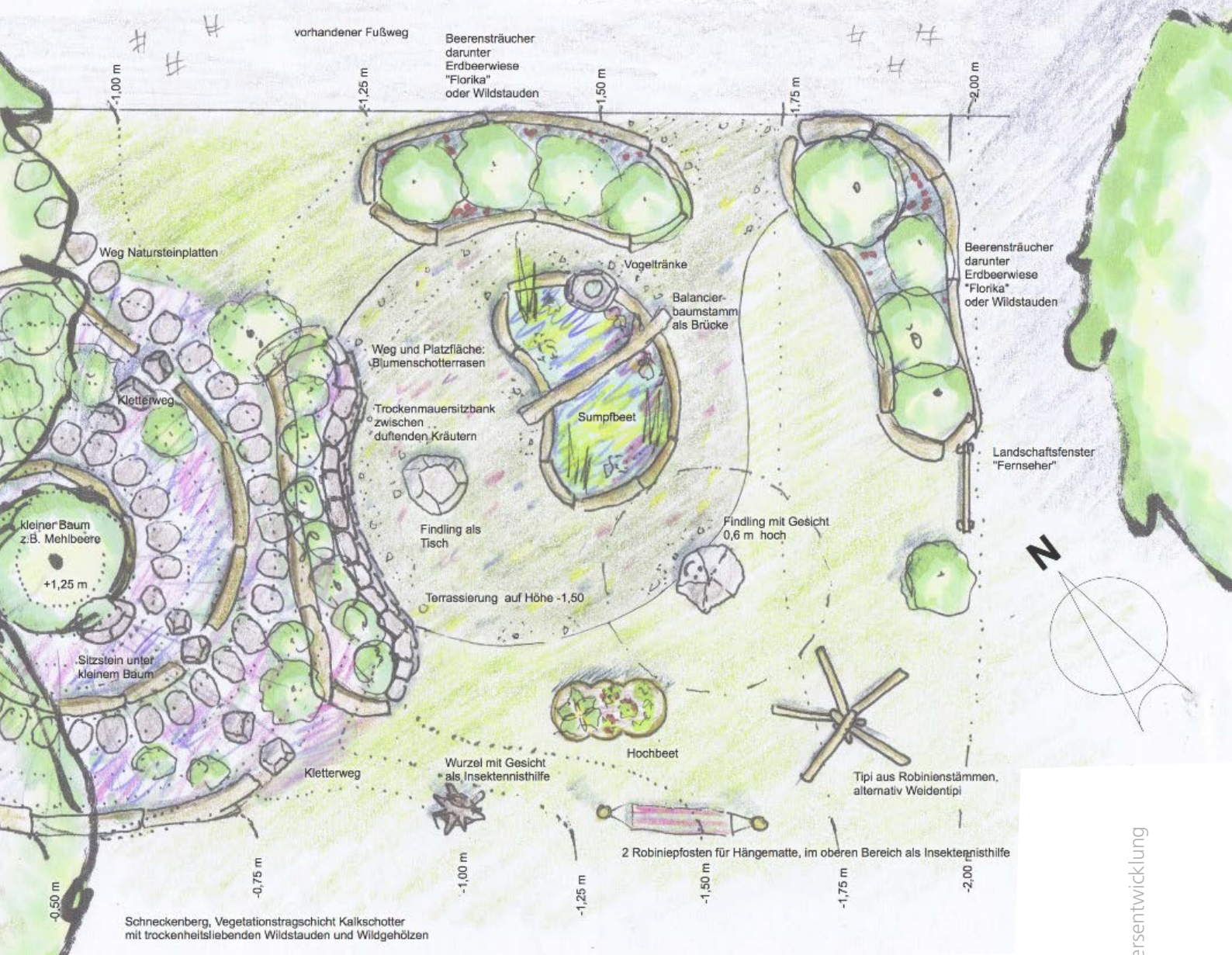
Grüne Mieteroase am Hasenberg



Als eines von 5 Wohnungsbaunternahmen bzw. Städten bundesweit hat sich die GEWAG an dem Projekt "Treffpunkt Vielfalt – PikoPark", gefördert vom Bundesministerium für Umwelt und Naturschutz, beteiligt. Es geht darum, die Vielfalt heimischer Natur zu fördern und "vor der eigenen Haustür" genießen zu können.



Die GEWAG stellte dafür ca. 300 m² der allgemeinen Grünfläche zur Verfügung und hat Mieterinnen und Mieter dafür begeistert, den kleinen Park aktiv in blühende und attraktiv gestaltete Außenflächen zu verwandeln und diese nach ökologischen Gesichtspunkten zu pflegen. Im Herbst 2018 wurden die Wünsche der Mieter von einer Landschaftsarchitektin aufgenommen. Nach einem vorgelagerten Trockenmauer-Workshop fand Ende Mai 2019 die Pflanzaktion mit der Nachbarschaft, unterstützt von Gartenbau-Profis, statt.



Das Projekt wurde ausgezeichnet von der UN-Dekade Biologische Vielfalt.



DIE ZUKUNFT DES VERMIETENS

Nachhaltiges Handeln bei der GEWAG

GEWAG STORY → Nachhaltigkeit



3

Kurzinterview mit GEWAG-Architektin Wiltrud Willing:

„Vor der Umsetzung eines Sanierungsprojektes sind viele Aspekte einzubeziehen. Wir prüfen, was die Substanz uns bietet, wie sich die Grundriss-situation darstellt, was nicht mehr zeitgemäß ist. Aber auch das Umfeld wird unter die Lupe genommen, nicht nur optisch, sondern auch auf die Mieter- und Wohnstruktur hin. Beides wird mit der Bedarfsanalyse für das Projekt abgestimmt, es ergeben sich die zukünftigen Mieterzielgruppen und deren Anforderungen an den Wohnraum. Dazu kommt der Vermietungsgrad der zu modernisierenden Häuser; befinden sie sich im bewohnten Zustand, gehen wir anders vor, als in einem Leerstandobjekt, das wir quasi neu erschließen. Während es bei einem Projekt sinnvoll ist, nur Familienwohnungen oder nur kleine Wohneinheiten zu schaffen, kann bei dem nächsten Projekt eine Mischung des Wohnangebotes die Lösung sein. Für jede Sanierung finden wir einen eigenen Weg.“

Sanierungsaspekte

Es ist nur eines der Projekte des letzten Jahres: Nach der abgeschlossenen Sanierung wohnen 51 Mieter in Wermelskirchen, Stettiner Straße 24 – 32 und Danziger Straße 3 – 7 nicht nur in Häusern, die zur Verringerung des Energieverbrauches energetisch saniert wurden, sondern in einem modern gestalteten Wohnensemble mit zum Teil neuen Balkonanlagen. Das Farbkonzept in ausgewogen abgestuften Grautönen lässt die Häuser in der Außenanlage mit großen Rasenflächen, Einzelsträuchern und Müllsichtschutz aus Hainbuche ruhig und angenehm zurückhaltend wirken.

Sanierungsinvestitionen pro Jahr in Millionenhöhe

Ziel jeder Sanierung ist das Schaffen von zukunftsfähigem Wohnraum, basierend auf den Eckpunkten Nachhaltigkeit, Bezahlbarkeit und Bedarfsorientierung. Das sehen wir als eine der wichtigen Aufgaben unserer Gesellschaft. Um dies zu erreichen, investieren wir Jahr für Jahr mehrere Millionen Euro in die Aufwertung unseres Bestandes, in die Sanierung ganzer Wohnanlagen sowie in Einzelmodernisierungen. Jede Maßnahme soll auf lange Sicht ökologisch verträglich, ökonomisch überzeugend und energieeffizient ausgerichtet sein.

Bewusstsein für Nachhaltigkeit entwickeln

Mit unseren Maßnahmen möchten wir das Bewusstsein für eine generationengerechte Zukunft steigern. Nicht nur uns, sondern jedem Mieter muss bewusst werden, wie wichtig es ist, Energie und Ressourcen zu sparen. Als Gründungsmitglied der Klima-Allianz Remscheid tragen wir unseren regionalen Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz bei.

**EINFACH NACHHALTIG,
EINFACH SICHER!**



Für unsere Verwaltung sowie für zwei große Nahwärme-Heizkraftwerke in Remscheid und Leverkusen, mit einem Verbrauch von 175.328 kWh, beziehen wir 100 % Öko-Strom und verursachen damit über 76,1 Tonnen weniger klimaschädliches Kohlendioxid als die Stromerzeuger im Bundesdurchschnitt. Darüber hinaus kommt Techem Smart Systems (TSS) zum Einsatz, das sämtliche Verbrauchsdaten und den Gerätestatus aller Wohnungs-, Kaltwasser- und Wärmezähler sowie Heizkostenverteiler erfasst und weiterverarbeitet. Defekte werden erkannt und Verbräuche digital und transparent ausgewertet. Ergänzt wird es mit dem intelligenten Energiesparsystem Techem adapterm, welches die Heizungssteuerung dabei unterstützt, die bereitgestellte Wärme an den tatsächlichen Wärmebedarf der Mieter anzupassen. Eine Einbindung von Messgeräten der örtlichen Energieversorger wäre für die Zukunft ein weiterer Schritt in eine digitale Zukunft und würde zusätzliche Synergien freisetzen.

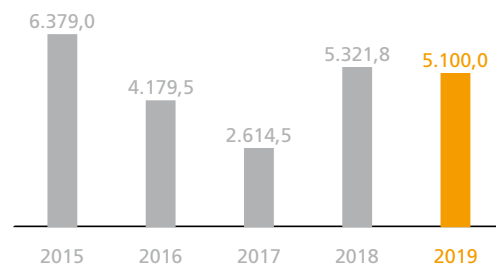
Die richtige Abfalltrennung und damit eine CO₂-Ersparnis steht seit vielen Jahren auf unserer Agenda. Über transpondergesteuerte Müllschleusen erfolgt die Abrechnung nach Verbrauch, gelbe und blaue Mülltonnen werden effektiver genutzt.

Um ein Zeichen für E-Mobilität auch im öffentlich zugänglichen Raum zu setzen, wurde in unserem größten zusammenhängenden Bestand am Hasenberg an der Emil-Nohl-Straße, gemeinsam mit der EWR, eine Ladesäule installiert. Mit diesem Gemeinschaftsprojekt wird, im Rahmen unseres Services, den Mehrfamilienhausbewohnern und Mietern, bzw. Nutzern von Elektrofahrzeugen die Möglichkeit einer öffentlich zugänglichen Lademöglichkeit geboten.

Optimieren des thermischen Energieeinsatzes

Um den Energieeinsatz zu verringern, gehen wir verschiedenste Wege. 29 Wohneinheiten in der Stuttgarter Straße werden mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) betrieben. Die rückgewonnene Energie wird in das Netz eingespeist und den Mietern zur Reduzierung ihrer Heizkosten gutgeschrieben. An der Böckerswiese senkt eine Solarthermieanlage zur Unterstützung der Heizungsanlage die Energiekosten. In Leverkusen profitieren ca. 400 Wohneinheiten von einem erneuerten energiesparenden Fernheizwerk, es versorgt neben der Wohnanlage der GEWAG weitere Wohnblocks und Eigenheime. Zur Senkung der CO₂-Emissionen werden im Rahmen der Quartiersentwicklung alte Heizwert-Etagenheizungen gegen Geräte mit hocheffizienter Gas-Brennwerttechnik ausgetauscht.

Modernisierung/Umbau 2019 5.100,0 T€



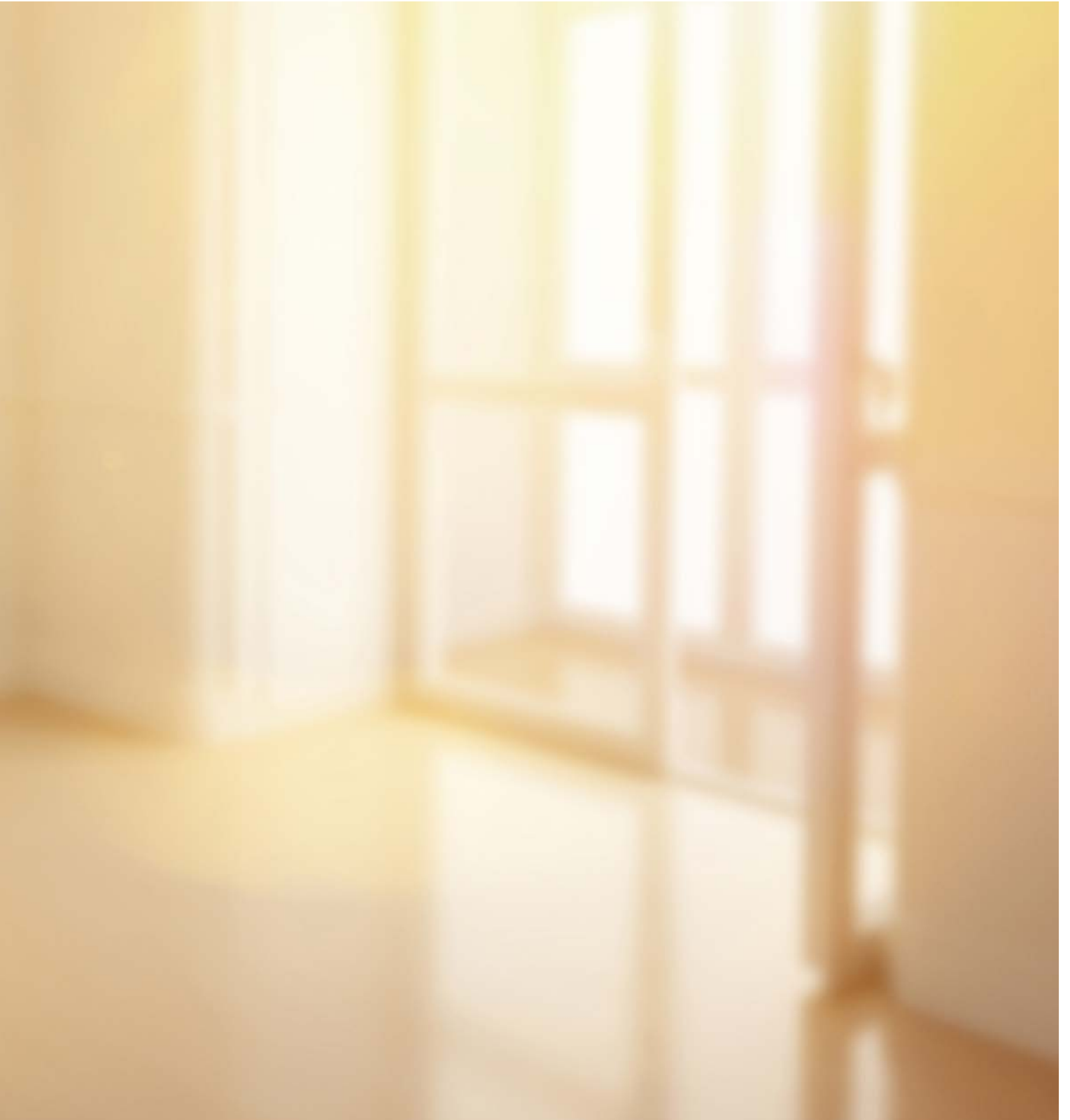
Vermietbarkeit in der Zukunft

Viele Aspekte von Modernisierung und Sanierung dienen dem Ziel, die Nachfrage zu erhöhen und die Vermietung zu steigern. Mit der stärkeren Differenzierung der Gesellschaft werden auch die Wohnansprüche der Mieter differenzierter. Unser Wohnraumangebot muss den Ansprüchen eines Studenten ebenso gerecht werden wie denen einer Großfamilie. Konsequenterweise richten wir regelmäßig Leerwohnungen nach neuen zeitgemäßen Standards her und führen Einzelmodernisierungen durch. Hier geht es um neue Bäder, Elektrik, Böden, Fenster, Türen, Heizung etc., aber auch um die Bereitstellung von schneller Internetanbindung und TV durch den Glasfasernetzausbau gemeinsam mit dem Partner Netcologne zu günstigen Preisen. Nur ein rundes Wohnpaket garantiert die Vermietbarkeit der Zukunft.



LAGEBERICHT





LAGEBERICHT

Gliederung Lagebericht 2019

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. Sozialarbeit
- 4.3. Auszubildende
- 4.4. Besondere Wohnangebote

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 deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbei geschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestie-

gen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur aktuell deutlich geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %, das damit, trotz vielfach beklagten Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel, so stark zulegen konnte wie seit fünf Jahren nicht mehr.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Mrd. €.

LAGEBERICHT

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen waren es 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 1,6 %. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegen.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Mrd. €. Die gute Entwicklung der Einkommen, die auch durch finanzpolitische Entlastungen wie etwa die Rückkehr zur paritätischen Krankenkassenfinanzierung unterstützt wurde, und die weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Baugeld werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2020 anheizen.

Die hohe Nettozuwanderung stützt die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Im vierten Quartal 2019 ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe etwas gesunken. Sie liegt aktuell bei 77 % – drei Prozentpunkte niedriger als im Vorjahresquartal. Hier scheint sich ein allmählicher Kapazitätsaufbau auszuwirken. Im Bauhauptgewerbe hat sich der Auslastungsgrad noch stärker auf knapp 76 % verringert, im Ausbaugewerbe liegt er dagegen bei 80 %.

Die hohe Kapazitätsauslastung eröffnet den Unternehmen des Baugewerbes erhebliche Preissetzungsspielräume – gleichzeitig steigen die Löhne. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland erreichten im Februar 2019 mit einem Anstieg von 4,8 % gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Zum Jahresende hat sich der Auftrieb bei den Wohnungsbau-preisen etwas beruhigt, lag aber mit einer Rate von 3,8 % noch auf sehr hohem Niveau.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen auch 2020 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,6 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 2,4 % etwas verhaltener ausfallen.

Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3 % über dem Vorjahreswert.

Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen

wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.

Die konjunkturellen Eckpfeiler für den Wohnungsbau bleiben auch 2020 weiterhin positiv: Eine hohe Erwerbstätigkeit, reale Einkommenszuwächse, anhaltend günstige Finanzierungsbedingungen sowie eine weiterhin hohe Zuwanderung in die Ballungsgebiete sorgen für solide Neubaunachfrage in den größten Städten und zunehmend auch ihrem Umland. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2020 mit einem hohen, aber leicht rückläufigen Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 349.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Rückgang von 0,6 %.

Für den bestehenden Wohnungsmangel in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Bis Ende 2019 dürften 730.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten, genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen. So spiegelt sich der wachsende Bauüberhang in der Entwicklung des Auftragsbestands der Betriebe im Bauhauptgewerbe wider.

Den Bauunternehmen fehlt auch das Personal zur zügigen Realisierung der Bauaufträge. Während die Anzahl der Beschäftigten im Wohnungsbau von 2008 bis 2018 um lediglich 25 % stieg, haben sich die Auftragsbestände in diesem Zeitraum nahezu verdreifacht. Ende

2018 waren in den Betrieben des Bauhauptgewerbes 467.000 Menschen (Betriebe mit 20 und mehr tätigen Personen) beschäftigt. Das waren deutlich weniger als noch in den späten 1990er Jahren, als die Beschäftigtenzahlen mit mehr als 700.000 tätigen Menschen Rekordstände erreichten.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren deutlich aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2019 werden erstmals seit langem fast 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 % gestiegen.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen.

Der lokale Mietwohnungsmarkt in Remscheid ist nach wie vor entspannt und partizipiert nicht von der erhöhten Wohnungsnachfrage der Ballungsräume Düsseldorf und Köln, auch wegen der schlechten Anbindung der rheinischen Boomstädte durch den öffentlichen Nahverkehr. Remscheid hatte zum 31.12.2019 113.703 Einwohner, die Prognosen gehen von einem weiteren Bevölkerungsrückgang in den nächsten Jahren aus.

LAGEBERICHT

Viele Wohnungen sind inzwischen in die Jahre gekommen und entsprechen nicht mehr heutigen Ansprüchen, weshalb gerade in diesem Segment ein signifikanter Leerstand herrscht. Es besteht dagegen eine spürbare Nachfrage nach modernisierten Wohnungen und einem zeitgemäßen zielgruppenspezifischen Wohnungsangebot, insbesondere auch im mittleren Preissegment. Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen ist in Remscheid rückläufig, auch hier entsteht in den nächsten Jahren neuer Bedarf.

Das Mietpreisniveau in Remscheid ist vergleichsweise niedrig. In der Zuordnung von Mietniveaus zu den Mietstufen gemäß §12 des Wohngeldgesetzes liegt Remscheid in der Mietstufe 3 von insgesamt 7 Mietstufen. Zum Vergleich: Düsseldorf und Köln liegen in der Mietstufe 6, Solingen in der Stufe 4 und Wuppertal in der Mietstufe 3.

2.2. Bestandsentwicklung

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31.12.2019 6.208 eigene Wohnungen (Vorjahr: 6.234), 90 gewerbliche Einheiten (Vorjahr: 89) sowie 1.917 Garagen bzw. Stellplätze (Vorjahr: 1.911) mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 430.326 m² (Vorjahr: 432.181 m²).

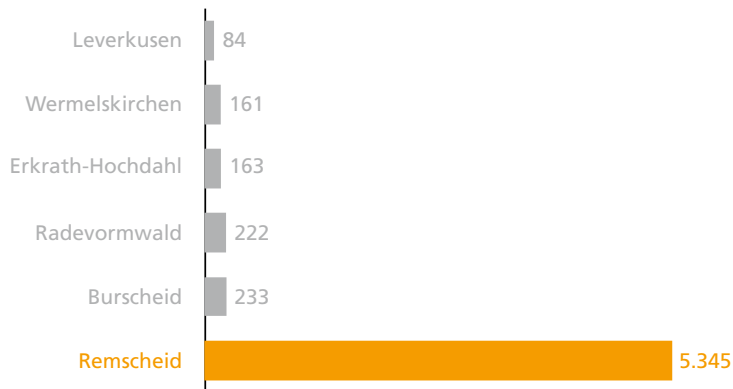
Im Geschäftsjahr 2019 wurden insgesamt 8 Wohnungen an Mieter oder an Dritte verkauft. Die folgenden Ein- und Mehrfamilienhäuser wurden veräußert:

- Zum Stadtgarten 1, 42897 Remscheid
- Hoffmeisterstraße 10, 42857 Remscheid
- Walterstraße 19, 42857 Remscheid
- Birkenstraße 37, 42855 Remscheid
- Hoffmeisterstraße 13, 42857 Remscheid
- Walterstraße 17, 42857 Remscheid

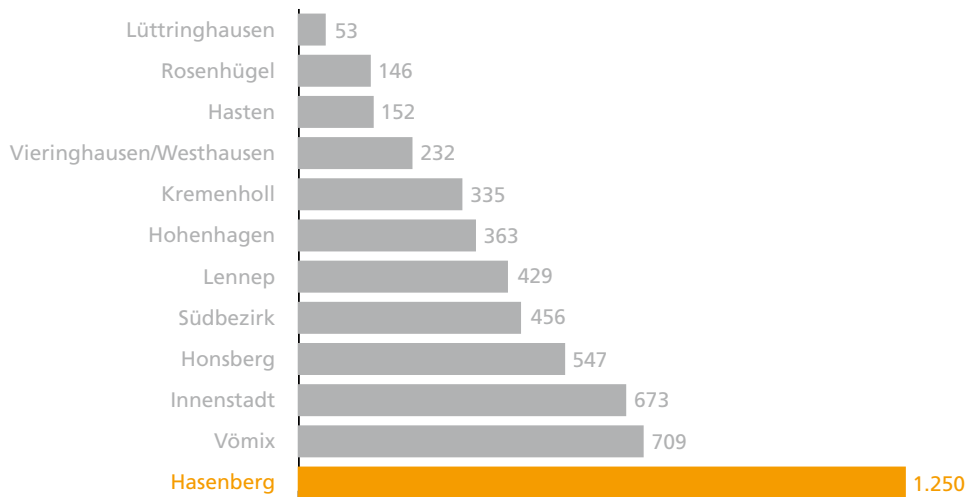
16 Wohnungen wurden für ein Neubauprojekt abgerissen. 42 Wohnungen befinden sich derzeit im Bau.

Des Weiteren wurden 2 PKW-Stellplätze sowie zwei unbebaute Teilflächen mit insgesamt 1.056 m² Grundstücksfläche veräußert.

Hausbesitz gesamt



Verteilung des Hausbesitzes in Remscheid



Entwicklung der Bestände 2019

	Anz. WE	Anz. GE	Anz. Ga	Nutzfläche	Grundstücksfläche
Verkauf	-8	-	-2	-558 m ²	-3.352 m ²
Abriss	-16	-	-8	-1.158 m ²	-
Zusammenlegung/Sonstiges	-2	1	16	-139 m ²	48 m ²
Gesamt	-26	1	6	-1.855 m²	-3.304 m²

2.3. Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

Neubau

Für die im Bau befindliche Neubaumaßnahme Remscheid, Hackenberger Straße 34, 36 (2 Häuser, 42 Wohnungen, 42 Einstellplätze), sind im Geschäftsjahr Herstellungskosten von 965 T€ angefallen.

Für die bereits fertiggestellte Kindertageseinrichtung Remscheid, Paulstraße, fielen im Geschäftsjahr noch 246 T€ Nachtragskosten an.

Modernisierung

Auch im Jahr 2019 lag der Schwerpunkt der Sanierungen auf dem Hasenberg in Remscheid Lennep und in Wermelskirchen.

LAGEBERICHT

In Wermelskirchen wurden im Bereich Stettiner Straße 24 – 32 und Danziger Straße 3–7 insgesamt 51 Wohneinheiten modernisiert. Für 2,3 Mio. € wurden unter anderem die Fassaden und die Dächer gedämmt und die Fenster erneuert.

In Remscheid am Hasenberg wurden die Häuser Emil-Nohl-Straße 38 – 42 und 44 sowie die Artur-Sommer-Straße 2 – 10 mit 77 Wohneinheiten für insgesamt rund 2,8 Mio. € modernisiert. Auch hier wurden unter anderem die Fassaden und die Dächer gedämmt und die Fenster erneuert.

Großinstandhaltung

Für die Großinstandhaltung wurden im laufenden Geschäftsjahr rund 1,74 Mio. € investiert.

Unter anderem wurde im Bereich Kippdorfstraße 85 – 97 für ein Volumen von rund 100 T€ ein neuer energieeffizienterer Heizkessel eingebaut.

In der Artur-Sommer-Straße 1 – 3 wurde die in die Jahre gekommene Aufzugsanlage durch moderne Aufzüge ersetzt. Hierfür wurden rund 160 T€ investiert.

Im Anton-Küppers-Weg 14, 16 hat die GEWAG für rund 132 T€ eine neue Dachfolie aufgebracht und aufgrund gesetzlicher Anforderungen werden in der Metzger Straße 2 – 20 die Zähleranlagen aus den Treppenhäusern in die Keller verlegt. Die Kosten belaufen sich auf rund 100 T€.

Einzelmodernisierung

Im Rahmen von Mieterwechseln wurden 147 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund 3,03 Mio. € umfassend saniert und instandgesetzt. Dabei wurden unter anderem Elektroanlagen erneuert und modernisiert, Thermen ausgetauscht, Bodenbeläge und Türen erneuert und neue Bäder eingebaut.

Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung und Reparaturen gab die GEWAG 3,56 Mio. € aus.

Investition in die Bestände

Insgesamt fielen für die Bestandserhaltung und Modernisierung der Wohnungen zusätzlich verrechneter Personal- und Sachaufwendungen und abzüglich Versicherungs- und Mieterstattungen rund 9,0 Mio. € bzw. 21,02 € je m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 8,5 Mio. € bzw. 19,74 €) an.

Investitionen

	Volumen in %	Volumen in €
Modernisierung	35 %	5.100.000,00 €
Großinstandhaltung	12 %	1.740.000,00 €
Einzelmodernisierung	21 %	3.003.000,00 €
laufende Instandhaltung	24 %	3.560.000,00 €
Neubau	8 %	1.211.000,00 €

2.4. Fluktuation und Kündigungsgründe

Die Zahl der Wohnungswechsel sank im Berichtsjahr von 502 im Jahr 2018 auf 469 Fälle. Die Fluktuationsrate betrug 7,6 %, im Vorjahr waren es 8,1 %. 106 Mietparteien (22,6 %) zogen dabei innerhalb des Bestandes der GEWAG um und blieben dem Unternehmen damit treu. Die Hauptgründe für einen Wohnungswechsel waren in 112 Fällen der altersbedingte Umzug in ein Heim bzw. der Tod des Mieters, 88 Mieter zogen um, weil die Wohnungsgröße nicht mehr passte, 26 Mietparteien erwarben Eigentum. In 29 Fällen kündigte das Unternehmen das Mietverhältnis, weil die Mietzahlungen ausblieben.

Die durchschnittliche Wohndauer im GEWAG-Bestand betrug 12 Jahre.

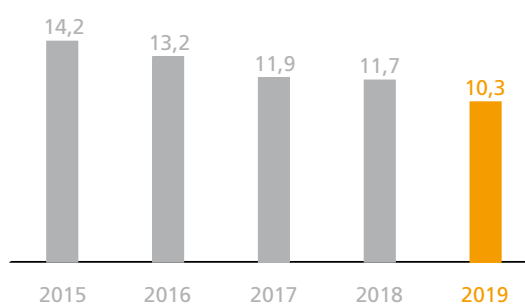
2.5. Vermietungsleistung

Die Anzahl der Vermietungen stieg im Jahr 2019 auf 540 Mietverträge an. Im Vergleich zum Vorjahr konnten so 71 Leerstände abgebaut werden.

Der vertriebsbedingte Leerstand sank von 494 Wohnungen zum 31.12.2018 auf 285 Wohnungen zum 31.12.2019, das entspricht einer vertriebsbedingten Leerstandsquote von 4,6 %. Wegen geplanter Modernisierung, Sanierungsbedarf, Verkauf oder eines vorgesehenen Abrisses von Gebäuden standen zum Jahresende 352 Wohnungen maßnahmebedingt leer. Die Leerstandsquote über alle Gründe betrug 10,3 % (Vorjahr: 11,7 %).

Leerstandsentwicklung in % 2019

10,3 %



2.6. Miete und Betriebskosten

Die Nettokaltmiete lag im Jahr 2019 durchschnittlich bei 5,29 €/m² (Vorjahr: 5,20 €/m²). Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus Mietanpassungen nach Modernisierung und bei Neuvermietung. Die kalten Betriebskosten lagen durchschnittlich bei 1,81 €/m².

2.7. Betreuungstätigkeit

Zum 31.12.2019 verwaltet die Gesellschaft für die Stadt Remscheid 94 Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten sowie 6 Garagen. Zum 31.12.2019 endete die Betreuung einer Eigentümergemeinschaft mit 4 Einheiten. Aus dem Bestand der verbleibenden Eigentümer und Hausverwaltungen wurden keine Wohnungen oder Garagen veräußert, sodass der Betreuungsumfang sich auf insgesamt 266 Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten und 59 Garagen/Stellplätze beläuft. Die Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr 100.160,64 € (Vorjahr: 95.275,05 €).

LAGEBERICHT

2.8. Personal

Die Gesellschaft beschäftigte zum 31.12.2019 insgesamt 42 Mitarbeiter, davon 33 in Vollzeit und 9 in Teilzeit, 2 Auszubildende und zusätzlich 10 geringfügig Beschäftigte.

Das Vollzeitäquivalent in der Gesellschaft beträgt 40,57 Mitarbeiterkapazitäten.

2.9. Verwaltungskosten

Im Geschäftsjahr betragen die Verwaltungskosten pro Wohnung 562,00 € (Vorjahr: 498,00 €).

3. Darstellung der Lage

3.1. Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage haben wir in der nachfolgenden Übersicht eine Analyse der Gewinn- und Verlustrechnung nach Leistungsbereichen abgeleitet:

	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung (einschließlich Wärmelieferungen an Dritte)	2.200	2.685	-485
Betreuungstätigkeit sowie andere Lieferungen und Leistungen	-6	-2	-4
Bautätigkeit im Anlagevermögen (Mietneu-, Um- und Ausbau, Modernisierung)	0	0	0
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	-28	-129	101
Betriebsergebnis	2.166	2.554	-388
Finanzergebnis	-132	-138	6
Neutrales Ergebnis	150	301	-151
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-81	81
Jahresüberschuss	2.184	2.636	-452

Das Hausbewirtschaftungsergebnis (einschließlich der Wärmelieferung an Dritte) beträgt 2.200 T€. Die Veränderung zum Vorjahr um -485 T€ resultiert unter anderem aus um 318 T€ erhöhten Sollmieten, um 239 T€ reduzierten Erlösschmälerungen, um 517 T€ erhöhten Instandhaltungskosten und um 411 T€ gestiegenen Verwaltungskosten. Die erhöhten Verwaltungskosten begründen sich sowohl in gestiegenen sächlichen Aufwendungen (u. a. Kosten für Zeitarbeit) als auch in vermehrten persönlichen Aufwendungen (temporäre Doppelbesetzung der Vorstandsstelle und erhöhte Zuführung zu den Pensionsrückstellungen).

Das mit -6 T€ nahezu ausgeglichene Ergebnis im Leistungsbereich Betreuungstätigkeit sowie andere Lieferungen und Leistungen wurde in den Sparten Verwaltungsbetreuung, Personalgestellung und Bereitstellung von Gemeinschaftsantennen für Dritte erzielt.

Durch die Aktivierung von Eigenleistungen von 246 T€ im Rahmen der Neubau- und Modernisierungsaktivitäten konnten die zugeordneten Aufwendungen neutralisiert und somit das Ergebnis der Bautätigkeit im Anlagevermögen ausgeglichen dargestellt werden.

Der Bereich der sonstigen betrieblichen Geschäftsvorfälle schließt mit einem negativen Ergebnis von -28 T€ ab. Der Saldo resultiert u. a. aus Erträgen aufgrund von Gutschriften wegen Mengenrabatten von 64 T€, von Kostenerstattungen u. a. von 29 T€ sowie aus Aufwendungen für Beratungsleistungen von 49 T€, für unbebaute Grundstücke von 12 T€ und aus Aufwendungen von 37 T€ für die Stellenbesetzung Vorstand.

Das Finanzergebnis von -132 T€ leidet weiterhin unter der allgemeinen Zinssituation auf dem Kapitalmarkt. Das Ergebnis resultiert aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen von 102 T€ und aus auf 30 T€ gesunkene Nebenkosten der Geldbeschaffung.

Das neutrale Ergebnis sank gegenüber dem Vorjahr um 151 T€ auf 150 T€. Erträgen von insgesamt 602 T€ aus im Wesentlichen Anlageverkäufen von 531 T€ sowie aus früheren Jahren von 68 T€ stehen Aufwendungen von 452 T€ gegenüber. Diese ergeben sich hauptsächlich aus Aufwendungen für Abbrucharbeiten von 118 T€, aus Anlageverlusten von 179 T€, Kosten im Zusammenhang mit Objektverkäufen von 109 T€ und Aufwendungen aus früheren Jahren von 22 T€.

LAGEBERICHT

3.2. Vermögens- und Finanzlage

In der folgenden Bilanzübersicht sind die einzelnen Posten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Langfristig					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	34	0,0	4	0,0	30
Sachanlagen	202.148	92,2	202.144	91,3	4
Rechnungsabgrenzungsposten	4	0,0	6	0,0	-2
	202.186	92,2	202.154	91,3	32
Kurzfristig					
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	9.641	4,4	9.814	4,4	-173
Flüssige Mittel	6.573	3,0	8.610	3,9	-2.037
Übrige Aktiva	911	0,4	918	0,4	-7
	17.125	7,8	19.342	8,7	-2.217
Bilanzsumme/Gesamtvermögen	219.311	100,0	221.496	100,0	-2.185

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Langfristig					
Gezeichnetes Kapital	3.525	1,6	3.525	1,6	0
Kapitalrücklage	826	0,4	826	0,4	0
Gewinnrücklagen	50.386	23,0	48.155	21,7	2.231
Bilanzgewinn (ohne geplante Ausschüttung)	913	0,4	1.139	0,5	-226
	55.650	25,4	53.645	24,2	2.005
Kurzfristig					
Bilanzgewinn (geplante Ausschüttung)	179	0,1	179	0,1	0
	55.829	25,5	53.824	24,3	2.005
Fremdkapital					
Langfristig					
Pensionsrückstellungen	3.674	1,7	3.199	1,4	475
Darlehen	146.268	66,7	149.917	67,7	-3.649
Rechnungsabgrenzungsposten	158	0,1	165	0,1	-7
	150.100	68,4	153.281	69,2	-3.181
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	245	0,1	351	0,2	-106
Erhaltene Anzahlungen	11.074	5,0	10.926	4,9	148
Übrige Verbindlichkeiten	2.063	0,9	3.114	1,4	-1.051
	13.382	6,1	14.391	6,5	-1.009
Bilanzsumme/Gesamtkapital	219.311	100,0	221.496	100,0	-2.185

LAGEBERICHT

Die Bilanzsumme hat sich in 2019 um 2.185 T€ auf 219.311 T€ vermindert.

Im Saldo stieg das langfristige Sachanlagevermögen auf 202.148 T€. Dabei standen einem Investitionsvolumen in Sachanlagen von 6.334 T€ ein Abschreibungsaufwand von 5.768 T€ und Abgänge durch Verkauf bzw. Abbruch von 329 T€ sowie Investitionszuschüsse von 233 T€ gegenüber. Die Anlagenintensität, die das Verhältnis von Anlagevermögen zur Bilanzsumme widerspiegelt, beträgt 92,2 %.

Die Investitionen entfallen insbesondere mit 4.994 T€ auf Modernisierungsmaßnahmen sowie mit 1.297 T€ auf Neubautätigkeit.

Aus den Abgängen ergaben sich Buchgewinne von 530 T€ sowie Buchverluste von 179 T€.

Bei den unfertigen Leistungen (9.641 T€) handelt es sich um mit Mietern bzw. mit Dritten noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Diesen stehen Anzahlungen in Höhe von 11.074 T€ gegenüber.

Die kurzfristigen übrigen Aktiva (911 T€) entfallen im Wesentlichen auf Forderungen aus Vermietung (253 T€) und auf sonstige Vermögensgegenstände (651 T€).

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses um 2.005 T€. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 25,4 % (Vorjahr: 24,2 %).

Die Pensionsrückstellungen (3.674 T€) bestehen für drei laufende Rentenansprüche.

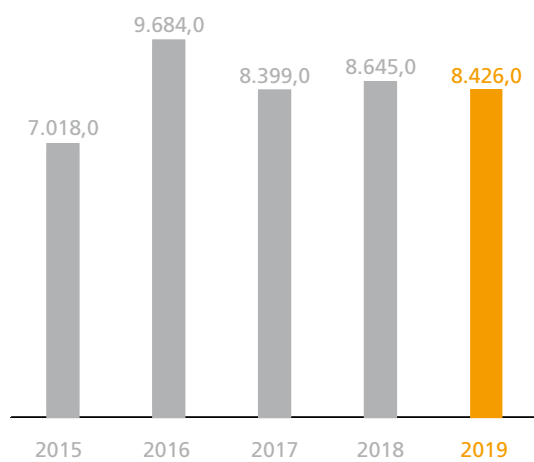
Die langfristigen Darlehen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 3.649 T€ vermindert. Den Zuflüssen aus der Valutierung von Darlehen (3.106 T€) standen planmäßige Tilgungen (5.939 T€), vorzeitige Rückzahlungen (581 T€) und Tilgungszuschüsse (235 T€) gegenüber. Sie belegen insgesamt 66,7 % des Gesamtkapitals (Vorjahr: 67,7 %).

Der kurzfristige Bereich hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.009 T€ auf 13.382 T€ vermindert und beträgt 6,1 % (Vorjahr: 6,5 %) der Bilanzsumme. Ihm sind übrige Rückstellungen von 245 T€, erhaltene Anzahlungen von 11.074 T€ und übrige Verbindlichkeiten von 2.063 T€ zugeordnet.

Die Ermittlung der Finanzlage der Gesellschaft zum Bilanzstichtag zeigt, dass die langfristige angelegten Vermögenswerte von 202.186 T€ durch Eigenmittel und langfristige Verbindlichkeiten von 205.750 T€ finanziert sind und dies zu einer Überdeckung in Höhe von 3.564 T€ führt.

Die Stichtagsliquidität von 3.564 T€ (Nettogeldvermögen) setzt sich aus dem Finanzmittelbestand und kurzfristig realisierbaren Vermögenswerten von 17.125 T€, vermindert um die kurzfristigen Verpflichtungen von 13.561 T€, zusammen.

Cashflow 2019 8.426,0 T€



Im Geschäftsjahr wurde ein Cashflow von 8.426 T€ (Vorjahr: 8.645 T€) erzielt.

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft ist aufgrund der Ermittlung des erwarteten geldrechnungsmäßigen Zuflusses und des voraussichtlichen Jahresergebnisses für das Geschäftsjahr 2020 gesichert.

3.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

		2019	2018
Eigenkapitalquote	%	25,4	24,2
Eigenkapitalrentabilität	%	3,9	5,1
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,4	2,7
Cashflow	T€	8.426	8.645
Durchschnittliche Netto-Wohnungsmiete	€/m ² /mtl.	5,29	5,20
Instandhaltungskosten	€/m ²	21,02	19,74
Fluktuationsquote	%	7,3	8,1
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	10,3	11,7
davon maßnahmenbedingt	%	5,7	3,8
davon vermietungsbedingt	%	4,6	7,9
Erlösschmälerungen in % der Sollmieten	%	8,02	8,99

LAGEBERICHT

4. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

4.1. Umweltbelange

Die Gesellschaft hat seit 2007 im Rahmen ihrer Investitionsprogramme 2.160 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 135.000 m² energetisch modernisiert. Durch die Dämmung der Außenhülle, den Einbau neuer Fenster und die Erneuerung alter Heizzentralen spart das Unternehmen nachhaltig Heizenergie und Klimagase ein und reduziert die Heizkostenbelastung der Mieter.

Die Kita in der Paulstraße wird mit Geothermie und die Kita Rosenhügel durch eine Luftwärmepumpe mit Wärme versorgt, beide sind so weitestgehend CO₂ neutral beheizt. In den Gebäuden an der Stuttgarter Straße betreibt die GEWAG ein modernes Blockheizkraftwerk und in der Wilhelmstraße eine Pelletheizung.

Durch den flächendeckenden Einbau intelligenter Wärmemessgeräte (Smart Meter), die mit der Heizungssteuerung kommunizieren und eine laufende, dem tatsächlichen Wärmebedarf ihrer Kunden entsprechende Vorlauftemperatur bereitstellen, konnte das Unternehmen, ohne Komfortverluste für die Mieter, die durchschnittlichen Vorlauftemperaturen senken und weiter Heizkostensparnisse sowie weitere CO₂-Reduzierungen realisieren.

Durch ein aktives Müllmanagement konnte die Gesellschaft in verschiedenen Wohnanlagen die Restmüllmengen reduzieren und die Mülltrennung verbessern. Die Mieter profitieren von den daraus resultierenden Betriebskosteneinsparungen, gleichzeitig wird auch damit CO₂ eingespart.

Durch den Einkauf von ökologisch erzeugtem Betriebsstrom bzw. von Allgemeinstrom werden weiter klimaschädliche Treibhausgase vermieden.

Die GEWAG leistet so als gemeinwohlorientiertes Wohnungsunternehmen einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz in Remscheid und der Region. Gleichzeitig achtet sie darauf, dass die Kosten des Wohnens für die Mieter in einem angemessenen Rahmen bleiben. Die Gesellschaft wird diese Strategie auch im Rahmen ihrer zukünftigen Investitionsprogramme konsequent fortführen.

4.2. Sozialarbeit

Die Gesellschaft beschäftigt eine eigene Sozialarbeiterin, die, wo erforderlich, eine umfassende Beratung anbietet, aber auch Kontakt zu begleitenden Diensten oder gesetzlichen Betreuern herstellt. In einigen Fällen wurde eine gesetzliche Betreuung beim Amtsgericht angeregt. Wenn Angehörige die Mieter betreuen, werden diese beraten und zur Selbsthilfe befähigt bzw. an spezifische Beratungsstellen verwiesen.

4.3. Auszubildende

Im Geschäftsjahr bestand eine Auszubildende erfolgreich die Abschlussprüfung zur Immobilienkauffrau. Die Mitarbeiterin wurde in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen. Zurzeit bildet das Unternehmen 2 weitere Auszubildende zu Immobilienkaufleuten aus.

4.4. Besondere Wohnangebote

Im Rahmen ihres Wohnungsangebotes bietet die Gesellschaft Interessierten besondere Wohnformen an. Neben dem Gruppenwohnen in der Seniorenwohnanlage am Hasenberg zählt hierzu auch das Modell einer Studenten-WG in der Thomasstraße. Darüber hinaus wird für Menschen mit Behinderung in der Gerhart-Hauptmann-Straße ein spezielles Angebot für selbstbestimmtes Wohnen geboten und der Künstlerverein Ins Blaue e. V. nutzt Räumlichkeiten in der Halske- und Siemensstraße als Wohn- und Arbeitsraum.

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) war bis zum 30.09.2019 nur mit Männern besetzt. Eine freiwerdende Führungsposition sollte deshalb bei gleicher Qualifikation und Erfahrung mit einer Frau besetzt werden. Dieses Ziel ist zum 01.10.2019 umgesetzt worden. Die Stelle der technischen Leitung wurde mit einer Frau besetzt. Die technische Leiterin erhielt zudem Prokura. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat sollte auf mindestens 25 % – 30 % (4 Mitglieder) erhöht werden. Dieses Ziel wurde nach dem Ausscheiden einer Arbeitnehmervertreterin nicht mehr erreicht, da die freiwerdende Position durch einen männlichen Kollegen im Nachrückverfahren besetzt wurde.

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 potentiell gefährdender 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. 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.

LAGEBERICHT

Risikoanalyse

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

Wie bereits in den Vorjahren wirken sich Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Gesellschaft bewirtschafteten Quartiere aus. Aufgrund der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind den nächsten Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen zu erwarten.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind, die gestiegenen Besicherungserfordernisse machen es jedoch auch künftig notwendig, dass zusätzliche Sicherheiten auf nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Grundstücken bereitgestellt werden. Bei der gegebenen Markt- und Liquiditätslage sowie dem grundsätzlich langfristigen Charakter der Fremdfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen ist das Zinsänderungsrisiko derzeit begrenzt. Ausfallrisiken sind ebenfalls nicht zu verzeichnen.

Aufgrund von regelmäßigen Mietzahlungen ist die Gesellschaft wesentlichen Risiken von Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken nicht ausgesetzt.

Weiterhin werden bei Neuvermietungen von Wohnungen standardisierte Bonitätsprüfungen potenzieller Mieter durchgeführt. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Portfolio-Management ein strategisches Ziel dar und reduziert so auf der einen Seite

die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken.

Aktuelle Entwicklungen im Bereich der Ausbreitung des Coronavirus (Covid-19) werden von der Gesellschaft aktiv verfolgt. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es jedoch schwierig, die Auswirkungen schon heute zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass sich eventuell Risiken aus der Verzögerung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen ergeben, verbunden mit der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

6.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand der Gesellschaft wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert. Infolge der demografischen Entwicklung steigt vor allem der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum, die Nachfrage wird seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt.

Modernisierungen und Großinstandhaltungsmaßnahmen werden auch weiterhin einen Großteil der Geschäftstätigkeit ausmachen, um auch in der Zukunft ein qualitatives und nachhaltiges Wohnungsangebot zu halten. Dieses Angebot wird durch eine angemessene Neubautätigkeit ergänzt.

7. Prognosebericht

Auch in den kommenden fünf Jahren wird die Gesellschaft ihren Fokus weiter auf die nachhaltige Modernisierung, Instandhaltung und Erneuerung ihres Portfolios richten. Der Wohnungsmarkt in Remscheid ist im Vergleich zu den Ballungsräumen am Rhein weiter entspannt. Es sind nicht die Quantitäten, die auf dem regionalen Wohnungsmarkt eine Herausforderung darstellen, sondern da viele Bestände mittlerweile in die Jahre gekommen sind, die Qualitäten, die es kontinuierlich weiter zu entwickeln gilt.

Durch zielgerichtete Investitionen, bei denen immer auch auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird, schafft die GEWAG Angebote für die Nachfragegruppen der Zukunft und baut die Position des Unternehmens als großen gemeinwohlorientierten Vermieters in der Region weiter Schritt für Schritt aus.

Das Unternehmen wird in den nächsten Jahren die Erneuerung des Quartiers „Hasenberg“ in Remscheid Lennep planmäßig fortführen. In weiteren Bauabschnitten werden in diesem Wohngebiet 2020 und 2021 weitere Wohnhäuser in der Emil-Nohl-Straße umfassend saniert. Neben der Dämmung der Gebäudeaußenhülle und dem Einbau neuer Fenster ist auch erstmals im Bestand der GEWAG eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Mieterstrom geplant.

Klimaschutz und günstige Wohnnebenkosten sind das Ziel. Mit überarbeiteten Grundrissen, neuen Elektroanlagen und zeitgemäßen neuen Bädern entsteht ein attraktives Wohnungsangebot für Remscheider Bürger. Da diese Gebäude in Vorbereitung der Bauarbeiten leergezogen waren, werden die sanierten Wohnungen nach Abschluss der Baumaßnahme wieder neu an den Markt gebracht und der maßnahmenbedingte Leerstand reduziert.

Unterstützt wird diese Strategie durch zukunftsorientierte Neubauten. An der Hackenberger Straße hat die Gesellschaft 2019 10 Häuser mit 16 Wohnungen abgerissen. Hier entstehen in zentraler Lage in Lennep 42 neue moderne Mietwohnungen. Die Fertigstellung ist für Mitte 2021 geplant. Auch hier ist erstmals bei einem Neubauvorhaben der Gesellschaft eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Mieterstrom geplant.

Auch umfängliche Einzelsanierungen von Wohnungen und der Einbau neuer zeitgemäßer Bäder wird ein wichtiger Investitionsbereich im Rahmen der Neuvermietung bleiben.

Die Gesellschaft beabsichtigt derzeit nicht, das Bauträgergeschäft wieder aufzunehmen. Im Rahmen des Portfoliomanagements werden aber geeignete Gebäude Privathaushalten zum Kauf angeboten. Ankäufe sind derzeit nicht geplant.

Die Digitalisierung und Weiterentwicklung der internen Kernprozesse sind weitere Zukunftsthemen, die in den nächsten Jahren kontinuierlich weiter entwickelt werden. 2020 werden eine neue Steuerungssoftware und ein modernes Reportingsystem implementiert.

LAGEBERICHT

Zentrale Prozesse werden sukzessive überprüft und bei Bedarf überarbeitet und an neue digitale Anforderungen angepasst. Auch die Weiterentwicklung unseres Risikomanagements, der internen Kontrollsysteme und eine Verbesserung der Prozesseffizienz stehen im Fokus. In 2020 plant das Unternehmen außerdem die gesamte IT-Hardware im Rahmen einer Cloudlösung zu erneuern und in ein Rechenzentrum zu verlagern.

Insgesamt ist die wirtschaftliche Ausgangslage der Gesellschaft sicher und der Ausblick in die Zukunft positiv. Die Zahl der Sozialwohnungen ist in der Region stark rückläufig. Die Gesellschaft bietet verlässlich guten Wohnraum zu fairen Preisen, insbesondere für Haushalte mit niedrigen oder mittleren Einkommen. Sie hat deshalb auch in Zukunft eine wichtige Aufgabe bei der sozial verantwortlichen Wohnraumversorgung der Menschen in der Region. Die gezielten Investitionen in die Modernisierung und Erneuerung des Bestandes, begleitet durch ein engagiertes Quartiersmanagement, sichern den nachhaltigen Erfolg der Gesellschaft auch weiter.

Für das Geschäftsjahr 2020 erwartet die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von etwa 2.600 T€.

8. Berichterstattung zur öffentlichen Zwecksetzung

Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr ihren satzungsmäßigen Aufgaben, vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, nachgekommen. Daneben übernimmt sie Aufgaben der Sanierung, Erneuerung und Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten sowie zur Bildung von Wohneigentum. 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 50,3 % 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.

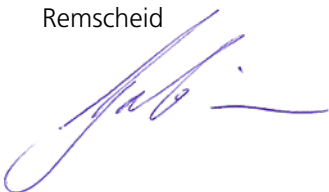
Der Abhängigkeitsbericht enthält folgende Schlusserklärung:

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, 31. März 2020

GEWAG
Wohnungsaktiengesellschaft
Remscheid



Vorstand

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2019

1. BILANZ ZUM 31.12.2019

Aktiva		2019	2018
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		34.556,00	4.192,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	176.462.174,14		177.031.364,77
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.555.116,43		23.183.436,44
Grundstücke ohne Bauten	93.258,85		93.258,85
Technische Anlagen und Maschinen	930.583,00		1.113.563,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	190.397,25		225.900,60
Anlagen im Bau	1.823.917,01		0,00
Bauvorbereitungskosten	92.233,27	202.147.679,95	497.336,75
Finanzanlagen			
Beteiligungen		0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		202.182.235,95	202.149.052,41
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	9.641.481,81		9.814.367,57
Andere Vorräte	2.969,25	9.644.451,06	3.121,40
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	253.331,72		290.344,72
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.882,73		3.796,62
Sonstige Vermögensgegenstände	650.887,99	908.102,44	619.607,31
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.572.586,08	8.609.654,97
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		3.539,56	5.838,56
Bilanzsumme		219.310.915,09	221.495.783,56

Passiva		2019	2018
	€	€	€
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	28.517.142,05	50.386.278,47	26.285.877,24
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.184.259,55		2.636.290,08
Einstellungen in Rücklagen	1.092.129,77	1.092.129,78	1.318.145,04
Eigenkapital insgesamt		55.829.144,64	53.823.895,09
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.673.512,00		3.198.798,00
Steuerrückstellungen	80.937,49		80.937,49
Sonstige Rückstellungen	164.196,94	3.918.646,43	270.252,64
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	126.683.990,56		128.858.897,97
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.629.377,87		21.073.353,51
Erhaltene Anzahlungen	11.074.358,76		10.926.290,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	222.419,61		444.209,11
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	279.995,86		11.481,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.498.123,52		2.563.071,59
Sonstige Verbindlichkeiten	16.954,10	159.405.220,28	79.827,45
davon aus Steuern: 5,49 €			(43,75)
Rechnungsabgrenzungsposten		157.903,74	164.769,12
Bilanzsumme		219.310.915,09	221.495.783,56

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2019

Umsatzerlöse
a) aus der Hausbewirtschaftung
b) aus Betreuungstätigkeit
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen
Andere aktivierte Eigenleistungen
Sonstige betriebliche Erträge
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung
Rohergebnis
Personalaufwand
a) Löhne und Gehälter
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung
davon für Altersversorgung: 677.643,39 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen
Sonstige betriebliche Aufwendungen
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
Zinsen und ähnliche Aufwendungen
davon aus der Aufzinsung: 101.775,00 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
Ergebnis nach Steuern
Sonstige Steuern
Jahresüberschuss
Einstellung in Gewinnrücklagen
in andere Gewinnrücklagen
Bilanzgewinn

	2019	2018
€	€	€
34.619.651,44		34.156.275,90
100.160,64		95.275,05
708.731,82	35.428.543,90	706.815,58
	-172.885,76	269.149,97
	245.649,00	297.110,00
	1.216.206,34	1.098.022,81
	18.846.635,85	18.665.427,64
	17.870.877,63	17.957.221,67
2.708.050,58		2.653.717,36
1.153.522,38	3.861.572,96	941.500,71
		(486.005,85)
	5.771.057,96	5.691.344,86
	1.693.050,00	1.401.259,62
	402,83	3.965,91
	3.074.553,28	3.272.600,13
		(104.709,00)
	-0,12	80.936,70
	3.471.046,38	3.919.828,20
	1.286.786,83	1.283.538,12
	2.184.259,55	2.636.290,08
	1.092.129,77	1.318.145,04
	1.092.129,78	1.318.145,04

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019



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 Fassung vom 17. Juli 2015. 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 linearer Abschreibung (20 %). Abschreibungen auf Zugänge erfolgen zeitanteilig.

Sachanlagen

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

Für die Sachanlagenzugänge 2019 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

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

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 Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear nach Maßgabe der in den AfA-Tabellen veröffentlichten Restnutzungsdauer abgeschrieben. Abschreibungen auf Zugänge erfolgen zeitanteilig. Für Vermögensgegenstände mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von netto über 250,00 € bis 1.000,00 € wurde im Geschäftsjahr der Anschaffung bzw. Herstellung nach § 6 Abs. 2a EStG ein jahrgangsbezogener Sammelposten gebildet, der im Jahr der Bildung und den folgenden vier Jahren zu jeweils 20 % abgeschrieben wird.

Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen. Bei denjenigen Vermögensgegenständen, bei denen in der Vergangenheit eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen worden ist, bestand in 2019 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 Fifoverfahren bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten werden abgegrenzt und, soweit sie öffentliche Darlehen betreffen, innerhalb der längeren Darlehenslaufzeit mit 10 % bzw. 12,5 % und im Übrigen entsprechend der Zinsfestschreibungsdauer abgeschrieben.

Gezeichnetes Kapital

Der am 31. Dezember 2019 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 ermittelt. Die Rentendynamik wurde mit 2,5 % p. a. berücksichtigt. Es wurde auf die individuelle Restlaufzeit abgestellt. Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren von 2,75 % p. a. (Vorjahr: 3,25 % p. a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck bewertet.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt 356.212,00 €.

Verbindlichkeiten

Sie sind einschließlich der geflossenen Aufwendungsdarlehen zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzung

Tilgungsnachlässe der NRW-BANK werden als Passive Rechnungsabgrenzung 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:

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.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) ist in der Anlage 1 dargestellt.
2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ (9.641.481,81 €) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden – wie auch im Vorjahr – nicht.
4. Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Rücklagenspiegel:

	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	26.285.877,24	1.139.135,04	1.092.129,77	28.517.142,05

6. Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	T€
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	104

8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte und Bürgschaften sind in der Anlage 2 (Verbindlichkeitspiegel) dargestellt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	T€
Erträge aus Anlagenabgängen	530
Verluste aus Anlagenabgängen	179
Kosten im Zusammenhang mit dem Verkauf von Objekten des Anlagevermögens	109

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

D. Sonstige Angaben

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

Ausgaben für Investitionen nach dem Bilanzstichtag von 11.684 T€ (in Durchführung befindliche und geplante Baumaßnahmen), die in der Bilanz noch nicht berücksichtigt sind, werden durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Darlehen und Zuschüsse (9.528 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:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	22,75	8,50
Technische Mitarbeiter	10,75	1,25
	33,50	9,75

In 2019 wurden 2 Auszubildende beschäftigt. Ferner waren 10 geringfügig Beschäftigte bei der Gesellschaft tätig.

4. Gesamtbezüge

- a) des Aufsichtsrates
24.750,00 €
- b) frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen
134.529,62 €
- 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 2019 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 GEWAG hat eine Zusage für das nach Beendigung des Dienstverhältnisses zu zahlende Ruhegehalt für Herrn Behrendt erteilt, das sich als Prozentsatz des letzten Jahresgehaltes aus einem Grundsockel von 30 % zuzüglich eines Anstiegs von einem Prozentpunkt je Jahr der Unternehmenszugehörigkeit errechnet.

Die Festvergütung für Herrn Behrendt belief sich im Geschäftsjahr anteilig für 9 Monate auf 153.337,53 €, die Summe der Nebenleistungen auf 10.550,39 €. Der Versorgungsaufwand belief sich auf 161.708,00 €, der Barwert der Pensionsverpflichtung auf 2.524.612,00 €.

Die Festvergütung für Herrn Gabrian belief sich im Geschäftsjahr anteilig für 6 Monate auf 101.303,58 €, die Summe der Nebenleistungen auf 9.648,41 €. Eine Pensionszusage besteht nicht.

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

Für laufende Pensionen sind Rückstellungen mit 3.673.512,00 € 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 2.113 T€.

9. Mitglied des Vorstandes

Hans-Jürgen Behrendt

Staatl. gepr. Betriebswirt der
Wohnungswirtschaft
(bis 30.09.2019)

Oliver Gabrian

Staatl. gepr. Betriebswirt der
Wohnungswirtschaft
(ab 01.07.2019)

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

10. Mitglieder des Aufsichtsrates und deren Bezüge

Lothar Sill

Vorsitzender / Pensionär
3.000,00 €

Markus Kötter

stellvertr. Vors. / Gärtnermeister
2.250,00 €

Günter Bender

Elektroinstallateur
1.500,00 €

Waltraud Bodenstedt

Dipl.-Finanzwirtin
1.500,00 €

Dipl.-Betriebswirt Jürgen Engert

Kfm. Angestellter
500,00 €
(ab 28.08.2019)

Georg Famulla

Prokurist
1.000,00 €
(bis 28.08.2019)

Klaus Günther-Blombach

Prokurist
500,00 €
(ab 28.08.2019)

Prof. Dr. Thomas Hoffmann

Geschäftsführer
1.500,00 €

Monika Hein

Pensionärin
1.500,00 €

Dipl.-Betriebswirt Peter Krack

Kfm. Angestellter
1.500,00 €

Gabriele Leitzbach

Dipl.-Sozialpädagogin
1.500,00 €

Uwe Manthei

Kfm. der Wohnungswirtschaft
1.500,00 €

Andreas Martin

Staatl. gepr. Elektrotechniker
1.500,00 €

Burkhard Mast-Weisz

Oberbürgermeister
1.500,00 €

Christoph Pilz

Fachwirt für Gebäudemanagement
1.500,00 €

Norbert Schmitz

Werbekaufmann
1.500,00 €

Wiltrud Willing

Dipl.-Ingenieurin
1.000,00 €
(bis 28.08.2019)

E. Weitere Angaben

1. Die Honorare des Abschlussprüfers entfallen mit 49 T€ auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses, mit 7 T€ auf Steuerberatungsleistungen und mit 6 T€ auf die Erstellung von Gutachten.

2. Nachtragsbericht

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

3. Gezeichnetes Kapital

Der im Handelsregister eingetragene Betrag des Grundkapitals der Gesellschaft beträgt am 31. Dezember 2019 unverändert gegenüber dem Vorjahr 3.525.000,00 €.

Die auf den Namen lautenden Aktien des Grundkapitals in Höhe von 3.525.000,00 € sind gestückelt 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 Rem-

scheid GmbH nach § 20 Abs. 1 AktG mit einem Anteil von 33,948 % und eine Beteiligung der Stadtgemeinde Remscheid nach § 20 Abs. 4 AktG mit einem Anteil von 50,257 % am Grundkapital der Gesellschaft.

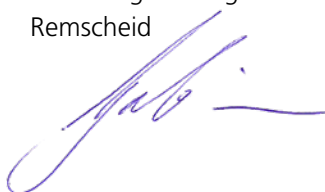
5. Ergebnisverwendung

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

	€
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,60 € je Stückaktie auf die dividendenberechtigten 68.850 Stückaktien	179.010,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen in Höhe von	913.119,78
Bilanzgewinn	1.092.129,78

Remscheid, 31. März 2020

GEWAG
Wohnungsaktiengesellschaft
Remscheid



Vorstand

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

ANLAGE 1: ANLAGENSPIEGEL

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				31.12.2019
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	122.277,62	32.868,75	0,00	0,00	155.146,37
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	317.661.140,80	4.988.036,89	967.429,38	-362.048,31	321.319.700,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.472.096,83	256.962,69	0,00	0,00	35.729.059,52
Grundstücke ohne Bauten	280.606,81	0,00	0,00	0,00	280.606,81
Technische Anlagen und Maschinen	2.119.529,53	2.041,73	0,00	0,00	2.121.571,26
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.216.810,06	29.968,48	924,35	0,00	1.245.854,19
Anlagen im Bau	0,00	964.531,95	0,00	859.385,06	1.823.917,01
Bauvorbereitungskosten	497.336,75	92.233,27	0,00	-497.336,75	92.233,27
				-859.385,06	
	357.247.520,78	6.333.775,01	968.353,73	859.385,06	362.612.942,06
Finanzanlagen					
Beteiligungen	7.732,54	0,00	0,00	0,00	7.732,54
				-859.385,06	
Gesamt	357.377.530,94	6.366.643,76	968.353,73	859.385,06	362.775.820,97

kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zushg. mit Abgängen	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
€	€	€	€	€	€
118.085,62	2.504,75	0,00	120.590,37	34.556,00	4.192,00
140.629.776,03	4.632.776,95	405.027,12	144.857.525,86	176.462.174,14	177.031.364,77
12.288.660,39	885.282,70	0,00	13.173.943,09	22.555.116,43	23.183.436,44
187.347,96	0,00	0,00	187.347,96	93.258,85	93.258,85
1.005.966,53	185.021,73	0,00	1.190.988,26	930.583,00	1.113.563,00
990.909,46	65.471,83	924,35	1.055.456,94	190.397,25	225.900,60
0,00	0,00	0,00	0,00	1.823.917,01	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	92.233,27	497.336,75
155.102.660,37	5.768.553,21	405.951,47	160.465.262,11	202.147.679,95	202.144.860,41
7.732,54	0,00	0,00	7.732,54	0,00	0,00
155.228.478,53	5.771.057,96	405.951,47	160.593.585,02	202.182.235,95	202.149.052,41

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

ANLAGE 2: VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

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

	insgesamt	davon Rest- laufzeit unter 1 Jahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	126.683.990,56	5.051.175,49
	128.858.897,97	4.823.409,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.629.377,87	1.271.461,69
	21.073.353,51	1.246.167,70
Erhaltene Anzahlungen	11.074.358,76	11.074.358,76
	10.926.290,22	10.926.290,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	222.419,61	222.419,61
	444.209,11	444.209,11
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	279.995,86	279.995,86
	11.481,37	11.481,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.498.123,52	1.498.123,52
	2.563.071,59	2.563.071,59
Sonstige Verbindlichkeiten	16.954,10	16.954,10
	79.827,45	79.827,45
Gesamtbetrag	159.405.220,28	19.414.489,03
	163.957.131,22	20.094.457,29

über 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Sicherung Grund- pfandrechte	Sicherung Bürgschaften
€	€	€	€	€
121.632.815,07	19.727.855,20	101.904.959,87	126.530.463,31	153.527,25
124.035.488,12	19.693.571,95	104.341.916,17	128.606.777,03	252.120,94
18.357.916,18	5.179.154,02	13.178.762,16	19.629.377,87	-
19.827.185,81	5.112.638,50	14.714.547,31	21.073.353,51	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
139.990.731,25	24.907.009,22	115.083.722,03	146.159.841,18	153.527,25
143.862.673,93	24.806.210,45	119.056.463,48	149.680.130,54	252.120,94

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid, Remscheid

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid, Remscheid, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 Berichtserstattung 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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

Die gesetzlichen Vertreter sind 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.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 den gesetzlichen Vertretern 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 9. April 2020

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



 Dr. Ranker Bispink
 Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Dr. Ranker Bispink
 Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 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 2019, den Lagebericht 2019 und den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2019 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 09. April 2020, 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 2019 hat der Aufsichtsrat gebilligt, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist. Er schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns 2019 an.

Den Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG für das Geschäftsjahr 2019 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

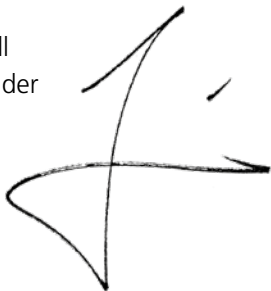
- die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
- bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.

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, 20. Mai 2020
Der Aufsichtsrat

Lothar Sill
Vorsitzender

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, abstract shape.

IMPRESSUM

GEWAG

Wohnungsaktiengesellschaft
Remscheid
Hochstraße 1 – 3
42853 Remscheid

Telefon

02191 4644-0

Telefax

02191 4644-200

Internet

www.gewag.de

E-Mail

info@gewag.de

Konzeption

MARXBÖHMER

GmbH
Werbeagentur//Internetagentur
Hindenburgstraße 60
42853 Remscheid

Internet

www.marxboehmer.de

Fotos & Illustrationen

- © MARXBÖHMER
Werbeagentur//Internetagentur
- © Kulturwerkstatt Ins Blaue e. V.
(S. 10 / 26: Graffiti)
- © Alex from the Rock – stock.adobe.com
- © ASDF – stock.adobe.com
- © banusevim – stock.adobe.com
- © drubig-photo – stock.adobe.com
- © fizkes – stock.adobe.com
- © Monkey Business – stock.adobe.com
- © Photographee.eu – stock.adobe.com
- © Robert Kneschke – stock.adobe.com

Farbabweichungen sind
reproduktions- und druck-
technisch bedingt.



