

Professionell.  
Erfahren.  
Engagiert.

GEWAG

2024

Geschäftsbericht

# Kennzahlen

## Portfolio

<b>Wohnungen gesamt</b>		<b>6.045</b>
davon frei finanziert		4.922
davon preisgebunden		1.123
<b>Gewerbe</b>		<b>80</b>
<b>Garagen- und Stellplätze</b>		<b>1.972</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>423.119</b>
<b>Monatliche Nettokaltmiete</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>5,84</b>
<b>Fluktuationsquote</b>	<b>%</b>	<b>6,1</b>
<b>Leerstandsquote gesamt</b>	<b>%</b>	<b>4,2</b>
davon nachfragebedingt	%	0,9
<b>Technische Ausgaben für den Immobilienbestand</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>38,62</b>

## Finanzen

<b>Bilanzsumme</b>	<b>T€</b>	<b>241.105</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>T€</b>	<b>208.416</b>
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>%</b>	<b>32,8</b>
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>T€</b>	<b>8.223</b>
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b>T€</b>	<b>39.720</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>T€</b>	<b>5.166</b>

## Belegschaft

<b>Personal zum Stichtag</b>		<b>51</b>
davon Auszubildende		4

# Organe

## Vorstand

**Oliver Gabrian**

## Mitglieder des Aufsichtsrates

**Lothar Sill**

Vorsitzender

**Norbert Schmitz**

Stellv. Vorsitzender

**Erden Ankey-Nachtwein**

**Stefan Grote**

**Sven Stamm**

**Frank vom Scheidt**

**Burkhard Mast-Weisz**

**Markus Kötter**

**Waltraud Bodenstedt**

**Prof. Dr. Thomas Hoffmann**

**Gregor Steppuhn**

**Michael Ellwardt**

**Uwe Jordan**

**Christoph Pilz**

**Jürgen Engert**

## Sitz der Gesellschaft

42853 Remscheid  
Bismarckstraße 23

Eingetragen im Handelsregister  
Amtsgericht Wuppertal  
HRB 10993



# Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen	2
Organe und Sitz der Gesellschaft	3

## Professionelle Bewirtschaftung im Fokus.

<b>Interview mit dem Vorstand Oliver Gabrian</b>	<b>6</b>
Wer zukunftsfähige Bestände will, muss investieren. Auch und gerade jetzt.	6

## Projekte 2024

<b>Instandsetzung von Leerwohnungen</b>	<b>10</b>
Schnell und effizient wieder am Markt	10

## Wohnen mit Zukunft

– Hohe Investitionen in Bestandsentwicklung	12
– Wegweisendes Leuchtturmprojekt abgeschlossen	14
– Erste Punkthausanierung am Hasenberg	16
– Meilenstein der Bestandsentwicklung in Erkrath	18
– Komplexer Umbau auf der Zielgeraden	20

## Start für Hauswarte vor Ort

Verstärkung für Kunden- und Objektbetreuung	22
---------------------------------------------	----

## Optimierung der Arbeitsplatzkultur

Unterwegs zum „Great Place To Work®“	24
--------------------------------------	----

## Engagement in der Ausbildung

Engagierte Nachwuchsförderung	26
-------------------------------	----

## Ausblick auf 2025

Neue Projekte in Vorbereitung	28
-------------------------------	----

## Lagebericht 2024

### Jahresabschluss 2024

Bilanz	44
Gewinn- und Verlustrechnung	46
Anhang des Jahresabschlusses 2024	48
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	58
Bericht des Aufsichtsrates	62

## 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.



# Wer zukunftsfähige Bestände will, muss investieren. Auch und gerade jetzt.

Professionelle Bestandsbewirtschaftung ist die zentrale Voraussetzung einer nachhaltigen Wohnraumversorgung. Wir sprechen mit GEWAG-Vorstand Oliver Gabrian darüber, wie dieses Grundprinzip im Berichtsjahr umgesetzt wurde und was es perspektivisch bedeutet.

## Beginnen wir mit einem kurzen Blick zurück: Was war Ihrer Ansicht nach an den Leistungen im vergangenen Jahr besonders bemerkenswert?

Da dürfen wir sicherlich als Erstes unser sehr gutes Ergebnis nennen, mit dem wir den Wirtschaftsplan deutlich übertroffen haben: eine schöne Bestätigung für Expertise und Engagement des gesamten GEWAG-Teams und zugleich mehr Sicherheit für alle Stakeholder. Denn nur auf einer gesunden wirtschaftlichen Basis können wir die umfangreichen Investitionen stemmen, mit denen wir unsere Bestände fit für die Zukunft machen wollen. Beispielhafte Erfolge haben wir 2024 u. a. mit der Fertigstellung der ALTEN VÖMIX erzielt, aber auch im Rahmen der sukzessiven Großsanierung am Hasenberg.

## „Professionell. Erfahren. Engagiert.“ Warum haben Sie für den aktuellen Geschäftsbericht diesen Titel gewählt?

Weil es unseres Erachtens in der Wohnungswirtschaft mehr denn je auf diese Eigenschaften ankommt, die wir bei der GEWAG immer wieder neu mit Leben füllen. Im Berichtsjahr haben wir z. B. unsere Prozesse auf Effizienz überprüft, überarbeitet und sind mit der Digitalisierung vorangekommen.

Umfassende Erfahrungen helfen dabei, Projekte realistisch zu planen und verlässlich umzusetzen. Dafür bauen wir auf Mitarbeiter, die schon lange in der Wohnungswirtschaft zu Hause sind und sich in unseren Beständen genau auskennen. Nur so lassen sich bedarfsgerechte Ergebnisse gewährleisten – vom neuen Quartiersplatz bis zur Wiederherrichtung von Leerwohnungen.

Engagement beweisen wir mit unserer Klimastrategie, Hummelwiesen und weiteren Initiativen in Sachen Umweltschutz. Wir haben die Stadt im Berichtsjahr erneut mit Wohnraum für Geflüchtete unterstützt und sorgen derzeit für eine kundenorientierte Neugestaltung des Bürgerbüros im laufenden Betrieb.

## Ein wichtiger Bestandteil Ihrer Unternehmensstrategie sind die steigenden Investitionen. Agieren Sie damit nicht fast schon antizyklisch?

Eigentlich machen wir nur weiter, was wir für richtig halten. Als gemeinwohlorientiertes Unternehmen geht es der GEWAG nicht um kurzfristigen Profit. Stattdessen denken und arbeiten wir langfristig und ganzheitlich, um unsere Bestände dauerhaft zukunftsfähig zu machen und zu halten. Das erreichen wir nur, wenn wir Instandhaltungsstaus vermeiden, konstant die nötigen Investitionen tätigen und dabei nicht nur aktuelle Bedarfe im Blick haben. Das gilt in herausfordernden genauso wie in guten Zeiten.

## Was für viele Unternehmen nicht mehr zeitgemäß ist, wird bei der GEWAG wieder wichtiger: die persönliche Präsenz in den Quartieren. Rückfall oder zukunftsfähig?

Auf jeden Fall zukunftsfähig! Gerade wegen der zunehmenden Digitalisierung sind „Augen und Ohren“ vor Ort unersetzlich, um unsere Bestände optimal zu bewirtschaften. Deshalb erweitern wir seit Oktober 2024 unsere Betreuungsteams: Ab Mitte 2025 wird in jedem GEWAG-Quartier ein Hauswart unterwegs sein. Das macht uns schneller in der Bearbeitung kleinerer Aufgaben, wir haben genauere Kenntnis von der Situation vor Ort und sind für unsere Mieter persönlich ansprechbar. Das führt nicht zuletzt dazu, dass Menschen sich wieder mehr mit uns und ihren Quartieren identifizieren.

## „Wir wollen die Besten.“ So Ihr Anspruch, wenn es um Auszubildende oder Fachkräfte geht. Können Sie dem gerecht werden?

Tatsächlich ist uns das im Berichtsjahr sehr gut gelungen. Insgesamt haben wir zwei Azubis und 14 neue Kolleginnen und Kollegen gesucht – und schnell gefunden. Die meisten kamen auf Empfehlungen aus der Belegschaft zu uns, was uns besonders freut, weil wir seit 2023 gemeinsam viel für unsere Arbeitsplatzkultur bewegt haben. Mit der Zertifizierung als „Great Place to Work®“ werden wir dieses Engagement 2025 auf das nächste Level bringen.

## Sprechen wir zum Schluss noch über „GEWAG 2030“: Was wollen Sie mit Ihrem Team in den nächsten fünf Jahren auf jeden Fall erreichen?

Wir bauen auf unseren Erfolgen auf und führen unsere Strategien fort. Im Fokus wird weiterhin eine nachhaltige Wohnraumversorgung stehen. Angesichts historisch ungünstiger Rahmenbedingungen für Neubauten konzentrieren wir uns darauf, Bestände durch Umbau und Modernisierung wieder am Markt zu platzieren oder dort zu halten. Dabei werden wir auch künftig Maßstäbe setzen – ab 2025 z. B. mit dem „urbanen Dorf“ am Güldenwerth.



# Engagement – Projekte – Erfolge



## Schnell und effizient wieder am Markt

Eine nachfragebedingte Leerstandsquote unter 1 %: Das ist bei der GEWAG inzwischen eher die Regel als die Ausnahme. Zum Ende des Jahres 2024 lag das Unternehmen mit 54 leer stehenden Wohnungen bei 0,89 %. Diese Leistung ist Ergebnis einer konsequenten Prozessoptimierung mit dem Ziel, gekündigte Wohnungen schnellstmöglich wieder am Markt zu platzieren.

Welche Maßnahmen nach einer Wohnungskündigung notwendig sind, ist bei der GEWAG grundsätzlich eine Teamentscheidung von Technik und Vertrieb. Dabei geht es zum einen um Sicherheit und Funktionalität; zugleich spielen aktuelle Mieteranforderungen und die Nachfrage eine wichtige Rolle. „Für eine erfolgreiche Wiedervermarktung ist entscheidend, dass wir die Marktlage berücksichtigen“, erklärt Thomas Kühn, Abteilungsleiter Vermietung/Kundenbetreuung.

### Kostenverantwortung beim Vertrieb

Bis vor wenigen Jahren war die Vermietung kaum in den Instandsetzungsprozess eingebunden. Das erschwerte die Einschätzung, welche Maßnahmen für eine zügige und

wirtschaftliche Wiedervermietung tatsächlich zu treffen waren. So waren die verfügbaren Mittel häufig zu schnell erschöpft. Um hier nachhaltig Abhilfe zu schaffen, legte die GEWAG 2019 Budgethoheit und -planung in die Hände der Abteilung Vermietung/Kundenbetreuung und erhöhte zugleich das Instandsetzungsbudget. „Seither konnten wir zusammen mit unseren Kollegen aus der Technik sicherstellen, dass die vorhandenen Mittel bis zum Jahresende ausreichen, ohne Maßnahmen zurückzustellen“, so Kühn.

### Variable Anforderungen

Der Sanierungsaufwand steht in Abhängigkeit vom Abnutzungsgrad und der verbauten Technik. Ältere Installationen können erhebliche Mehrleistungen erfordern.

# Bei uns bleibt keine Wohnung liegen.

– **Oliver Gabrian**  
Vorstand

In jedem Fall stellen Fachkräfte den ordnungsgemäßen Zustand von Elektroanlagen sicher und sorgen für funktionstüchtige Sanitäreinrichtungen.

Weitere Maßnahmen erfolgen nach Bedarf – von der Instandsetzung der Wände oder Fenster über die Badmodernisierung bis hin zur Erneuerung von Heizungsanlagen. Pro Jahr stellt die GEWAG rd. 3 Mio. € bereit, um Leerwohnungen wieder für die Vermietung herzurichten.

### Spezialisiertes Management

Um den Prozess zu optimieren, hat die GEWAG zwei Wohnungsmodernisierer als spezialisiertes Sanierungsteam eingesetzt. „Da wir uns dieser Aufgabe voll und ganz widmen können, wird die Leistung effizienter. Zugleich hat die Konzentration auf zwei feste Ansprechpartner den Informationsfluss deutlich verbessert – nach innen und auch gegenüber unseren Handwerkspartnern“, fasst Rafael Pilarski die Vorteile der Lösung zusammen. So können die Gewerke optimal koordiniert und Bauzeiten verkürzt werden. Eine Komplettsanierung z. B. dauert inzwischen in der Regel ca. sechs Wochen.

### „Bei uns bleibt keine Wohnung liegen.“

Vorstand Oliver Gabrian ist mit der Entwicklung äußerst zufrieden. „Bei uns bleibt grundsätzlich keine Wohnung liegen; alle anstehenden Instandsetzungen werden parallel beauftragt und umgesetzt. So gelingt es, Wohnraum schnell wieder verfügbar zu machen und Investitionsstaus zu vermeiden.“ 2024 hat das Spezialistenteam mit seinen Handwerkspartnern insgesamt ca. 360 Wohnungen für die Neuvermietung hergerichtet.

Für das kommende Jahr ist geplant, verstärkt Wohnungen mit besonders hohem Sanierungsbedarf anzugehen, um sie wieder an den Markt zu bringen. „Die hier erforderlichen Maßnahmen setzen wir parallel zu den regulären Instandsetzungen um, sofern Mittel frei bleiben“, erläutert Gabrian. So könne das Unternehmen zusätzlich zur Entspannung des Wohnungsmarkts beitragen.



# Hohe Investitionen in Bestandsentwicklung

Im Jahr 2022 hat die GEWAG eine praxisorientierte Klimastrategie verabschiedet, die seither als „Sanierungsfahrplan“ für die Bestandsentwicklung dient. Die Umsetzung ist im letzten Berichtsjahr angelaufen und soll bis 2045 fortgesetzt werden. Dann will das Unternehmen seine Bestände vollständig dekarbonisiert haben.

## Neubau bleibt Ausnahme

Extrem hohe Baukosten, steigende Zinsen, ausufernde Vorschriften: Die Bedingungen für Neubaumaßnahmen sind auch weiterhin so ungünstig wie nie zuvor. „Da eine adäquate Förderung immer häufiger ausbleibt, müssen Mietpreise kalkuliert werden, die immer weniger Menschen bezahlen können“ – so die Folgen laut Vorstand Oliver Gabrian. Daher kommen Neubauprojekte für die GEWAG derzeit nur infrage, wenn sie wirtschaftlich und sozialverträglich umsetzbar sind (s. Seite 28/29).

## Sanierung und Umbau im Fokus

Projekte wie die Klimaschutzsiedlung ALTE VÖMIX beweisen, dass die Sanierung ungenutzter Altbestände Wohnqualität auf Neubauniveau hervorbringen kann (s. Seite 14/15). Da die Emissionen für die Herstellung der Bausubstanz bereits angefallen sind, ist Umbau zudem deutlich ökologischer, und Mietpreise können deutlich moderater ausfallen. „Die ganzheitliche Revitalisierung von Quartieren schafft rundum nachhaltigen Wohnraum und steht für uns daher an erster Stelle“, so Gabrian. Als nächstes Projekt folgt 2025 ein „urbanes Dorf“ am Güldenwerth (s. Seite 28/29). Darüber hinaus werden laufende Quartiersentwicklungen fortgeführt (s. Seite 16/17) und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, die möglichst schnell und kostengünstig hohe CO<sub>2</sub>-Einsparungen bewirken.

## Planung im Zweijahresrhythmus

Im Rahmen einer internen Investitionskonferenz legt die GEWAG jeweils für zwei Jahre im Voraus fest, welche Objekte saniert und welche Maßnahmen dabei realisiert werden. Die Umsetzung startet nach Freigabe der Planung durch den Aufsichtsrat. 2023 flossen rund 15 Mio. € in Erhalt und Entwicklung der Bestände; zusätzlich stellte das Unternehmen ca. 1,3 Mio. € für die Umstellung auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung bereit. Im Berichtsjahr wurde das Investitionsvolumen auf rund 16,4 Mio. € erhöht. Für Oliver Gabrian steht außer Frage, dass davon am Ende alle Beteiligten profitieren: Die Mieter nutzen eine klimaneutrale Energieversorgung, große Auftragsvolumen für lokale Handwerkspartner stärken die regionale Wirtschaft, und die GEWAG sichert den Wert des Unternehmens durch zukunftsfähige Bestände.



Die Bedingungen für Neubaumaßnahmen sind auch weiterhin so ungünstig wie nie zuvor.



Da eine adäquate Förderung immer häufiger ausbleibt, müssen Mietpreise kalkuliert werden, die immer weniger Menschen bezahlen können.

– **Oliver Gabrian**  
Vorstand



**Kleine Grundrisse werden auf verschiedene Mietergruppen umgebaut und zugeschnitten.**



## Wegweisendes Leuchtturmprojekt abgeschlossen

Revitalisierung statt Abriss: Nach einer Bauzeit von rund drei Jahren ist die neue Klimaschutzsiedlung ALTE VÖMIX fertiggestellt. 60 neue Wohnungen in 13 kernsanierten Gebäuden bieten den Mietern hohe Wohnqualität und eine klimaneutrale Wärmeversorgung. „Zeitgemäß, zukunftsfähig und zugleich bezahlbar – ob sich dieser Anspruch mit einem Umbauprojekt realisieren lässt, wollten wir hier herausfinden“, erklärt Vorstand Oliver Gabrian. Die Ergebnisse sprechen für sich.

### Zielgruppengerechte Angebote

Ein Problem der 13 Altgebäude waren die sehr kleinen Grundrisse, die im Widerspruch zu den aktuellen Bedarfslagen standen. Im Zuge der Umbaumaßnahmen wurden sie vollständig verändert und auf verschiedene Mietergruppen zugeschnitten. „Ziel war einerseits eine ausgewogene Mieterstruktur. Zugleich wollten wir insbesondere Familien mit Kindern berücksichtigen“, so GEWAG-Projektleiter Dirk Bartl. Tatsächlich konnten die großen Wohnungen alle an Familien vergeben werden. „Dabei spielten natürlich die sozialverträglichen Mietpreise eine wichtige Rolle“, erklärt Thomas Kühn, Abteilungsleiter Vermietung/Kundenbetreuung. „Im Neubau wären die Kosten und damit auch die Mieten sehr viel höher ausgefallen.“

### Neuer Wohnraum in der ALTEN VÖMIX

	1. BA Agnes- Miegel-Weg	2. BA Kantstraße, Eichendorffweg	3. BA Ost- straße
42,87–53,5 m <sup>2</sup>	21	9	0
80,68–88,91 m <sup>2</sup>	3	9	6
> 100 m <sup>2</sup>	9	3	0
<b>Wohnungen gesamt</b>	<b>33</b>	<b>21</b>	<b>6</b>

### Neuer Quartiersplatz fördert Gemeinschaft

Im Zuge des letzten Bauabschnitts hat die GEWAG mitten im Quartier ein 1.100 m<sup>2</sup> großes Grundstück als attraktive Gemeinschaftsfläche gestaltet. Erhaltenswerter Baumbestand wie die große Blutbuche vor Ort wurde einbezogen und um weitere Bäume, Kleingehölze, Liegewiesen und bienenfreundliche Ligusterhecken ergänzt.

In die abwechslungsreichen Grünanlagen integriert sind Wege, Sitzgelegenheiten und Tischtennisplatten. Hinzu kommen kindgerechte Spielflächen, zu denen u. a. ein Kletternest und eine Baumstammtreppe, Balancierbalken und ein Knüppelaufstieg zählen. Dabei bleibt noch Raum für Marktstände und Veranstaltungen. Mit dieser multifunktionalen Gestaltung schafft der Quartiersplatz vielfältige Anreize für Begegnung und Naherholung und berücksichtigt dabei alle Altersgruppen. Der neue Treffpunkt wurde im Juni 2024 im Rahmen eines Quartiersfests eingeweiht.

### Fortsetzung garantiert

„Mit diesem Projekt ist es uns gelungen, das enorme Potenzial von Umbaumaßnahmen sichtbar zu machen“, bilanziert Vorstand Oliver Gabrian. „Die ALTE VÖMIX bringt alles zusammen, was zukunftsfähiges, nachhaltiges Wohnen ausmacht: zeitgemäße, bedarfsgerechte Grundrisse, klimaneutrale Wärme, Raum für Gemeinschaft, bezahlbare Mieten. Deshalb werden wir künftig nach Möglichkeit noch mehr auf Umbau setzen – der nebenbei auch eine viel bessere CO<sub>2</sub>-Bilanz hat als jeder Neubau.“ Ein vergleichbares Projekt wird die GEWAG im Herbst 2025 am Güldenwerth starten: Hier soll die alte Bausubstanz erhalten und in ein „urbanes Dorf“ verwandelt werden (s. Seite 28/29).



# Erste Punkthausanierung am Hasenberg

Im Zuge der fortlaufenden Bestandssanierung am Hasenberg hat die GEWAG 2024 die Modernisierung des Mehrfamilienhauses Emil-Nohl-Straße 62 fertiggestellt – trotz witterungsbedingter Verzögerungen rechtzeitig vor Weihnachten. Die Maßnahme ist Teil eines mehrjährigen Programms zur energetischen Ertüchtigung der fünf höchsten Wohngebäude am Hasenberg.

Ab Ende April 2024 wurde das Gebäude mit 24 Wohnungen grundlegend modernisiert. Neben der Dämmung von Fassade, Keller- und Dachgeschossdecken erneuerte die GEWAG Dach und Fenster sowie Hauseingangs- und Balkontüren. Die Balkone erhielten neue Bodenbeläge und Abdichtungen; hinzu kam ein modernes Entwässerungssystem. Zusätzlich sorgte das Unternehmen für eine vollständige Ertüchtigung der Feuerwehrezufahrt.

## Mehr Licht, mehr Sicherheit

Ein besonderes Highlight ist der neu gestaltete Eingangsbereich. „Hier haben wir nicht nur Briefkastenanlage und Haustür ausgetauscht. Entscheidend ist vielmehr die neue großzügige Überdachung mit intelligenter LED-Beleuchtung, die Komfort und Sicherheit erhöht“, erklärt Sebastian Schröter, verantwortlicher Bauleiter der GEWAG für dieses Projekt. Tagsüber herrscht eine angenehme Grundhelligkeit; abends und nachts wird der Bereich mithilfe von Bewegungsmeldern nach Bedarf voll ausgeleuchtet. Zum ansprechenden Gesamteindruck trägt außerdem der Farbleitplan bei, der mit der energetischen Sanierung am Hasenberg umgesetzt wird. Ein frischer Grünton verleiht der neu verputzten Fassade des Punkthauses eine frische, lebendige Ausstrahlung.

## Rücksicht am Bau

Bei sehr hohen Gebäuden wie den Punkthäusern am Hasenberg dauern Sanierungen im beschriebenen Umfang mehrere Monate und gehen mit anhaltenden Störungen durch Baulärm, Schmutz und Lichteinbußen im Zuge der Einrüstung einher. Um die Belastung der Mieter zu reduzieren, galt am Bau die Devise: Rücksicht nehmen, so weit es die Gesamtplanung erlaubt. Morgens wurde nicht zu früh angefangen, es wurde nicht zu lange in den Abend hinein gearbeitet und an manchen Samstagen auch mal eine Baupause eingelegt. Zugleich realisierte das Team gemeinsam eine zügige und wirtschaftliche Umsetzung ohne Qualitätseinbußen.

## Endspurt mit Hindernissen

Mit dem Abbau des Gerüsts Mitte Oktober 2024 war die erste Bauphase beendet; im Anschluss begannen die Tiefbauarbeiten, um den Spritzschutz für die Fassade zu gewährleisten, den Blitzschutz zu erneuern und den Sockelbereich zu dämmen. Die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts wurde jedoch durch schlechte Witterungsbedingungen enorm erschwert. „Am Ende haben wir bei diesem Objekt wirklich alle Register gezogen, um unseren Mieterinnen und Mietern entspannte Feiertage zu ermöglichen“, so Schröter.

## Sanierung aller Punkthäuser bis 2026

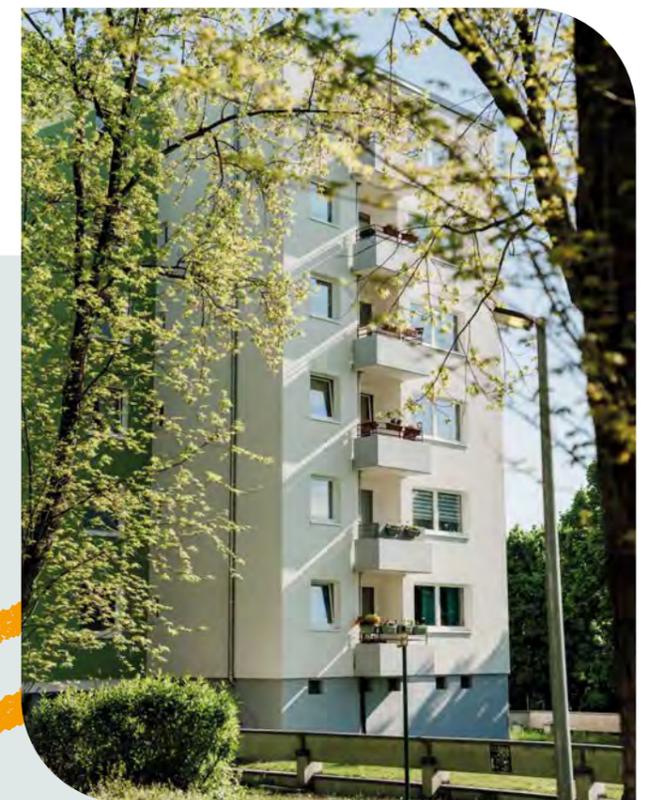
Die nächste Etappe ist noch 2024 angelaufen. Seit August modernisiert die GEWAG das Nachbarhaus Emil-Nohl-Straße 66; vor der Winterpause wurde die Gebäudehülle mit Armierungsputz vor Witterungseinflüssen geschützt. Im Frühjahr 2025 geht auch dieses Projekt in die Schlussphase. Im weiteren Verlauf des Jahres folgen die nächsten beiden Punkthäuser; die Sanierung des letzten ist für 2026 geplant. Bei allen fünf Gebäuden realisiert die GEWAG dasselbe umfassende Maßnahmenpaket.

## Rundum nachhaltiger Klimaschutz

Zentrales Ergebnis des Projekts ist die deutliche Steigerung der Energieeffizienz. „Insofern zahlen sich die Investitionen für unsere Mieter direkt aus – nicht nur in Sachen Wohnkomfort“, betont Vorstand Oliver Gabrian. „Die reduzierten Heizkosten werden die moderaten Mietanpassungen zumindest teilweise ausgleichen.“ Dafür habe sich die GEWAG bei der Umlage der Sanierungskosten bewusst zurückgehalten. „So leisten wir einen substanziellen Beitrag zum Klimaschutz, der auch sozialen Anforderungen standhält.“

## Quartierentwicklung auf der Zielgeraden

Seit über 15 Jahren werden die GEWAG-Gebäude am Hasenberg sukzessive saniert. Die Gesamtaufgabe besteht darin, energetische Mängel in rund 1.000 Wohnungen zu beheben, um die Bestände vor Ort zu einem energieeffizienten Quartier zu entwickeln. Plangemäß bleibt dabei die alte Bausubstanz weitestgehend erhalten, um den besonderen Charakter des Viertels zu bewahren. „Inzwischen ist der Sanierungsplan zu rund 80 % umgesetzt“, so Gabrian. „Das steigert natürlich auch die Akzeptanz bei unseren Mietern, die überall um sich herum Ergebnisse unserer Entwicklungsarbeit sehen.“



# Meilenstein der Bestandsentwicklung in Erkrath

„Instandhaltungsbedürftige Gebäude für die Bewohnerinnen und Bewohner wieder in ein Zuhause verwandeln“ – so fasst Vorstand Oliver Gabrian die Zielsetzung einer ambitionierten Großsanierung zusammen, die im Herbst 2024 in Erkrath startete. Im Fokus: zwei achtgeschossige GEWAG-Gebäude am Eichendorffweg 1 und 3 mit insgesamt 64 Wohnungen.

Aufmaßtermine leiteten im Oktober des Berichtsjahres die umfassende Modernisierungsmaßnahme ein. Die Bauarbeiten an beiden Hochhäusern laufen parallel und haben Anfang 2025 begonnen. Bei den Objekten handelt es sich um typische Vertreter des Geschosswohnungsbaus der 1960er-/1970er-Jahre, die sich u. a. durch sehr kleine und dunkle Eingangsbereiche auszeichnen. „Das Projekt setzt schon deshalb einen Meilenstein in unserem Programm zur nachhaltigen Bestandsentwicklung, weil wir hier weit über eine rein energetische Sanierung hinausgehen und auch architektonisch tätig werden“, erklärt Gabrian.

## Mehr Helligkeit, Farbe und Design

Darauf zielen die Entwürfe des Dortmunder Architekturbüros STADTBILDPLANUNG, die der Modernisierung zugrunde liegen. Mit Blick auf Ästhetik und Funktionalität erfolgt eine komplette Neugestaltung der Eingangsbereiche. Sie werden deutlich vergrößert und durch großzügige Überdachungen aufgewertet. Neue moderne Briefkastensysteme und größer dimensionierte Hausnummern unterstreichen die Besonderheit der Gebäude. Weitere optische Akzente setzen Fassaden in ruhigen Blautönen und eine hochwertige Verkleidung der Loggien. Für ein harmonisches Gesamtbild wird die GEWAG im letzten Schritt auch die Außenanlagen überarbeiten lassen.

## Umfassende Sanierungsmaßnahmen

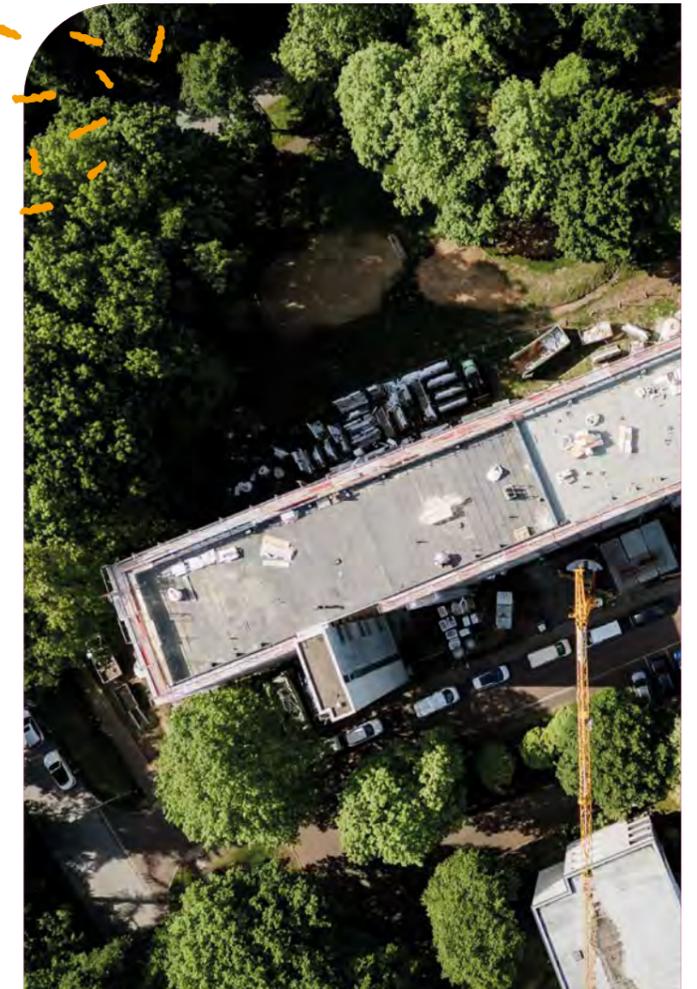
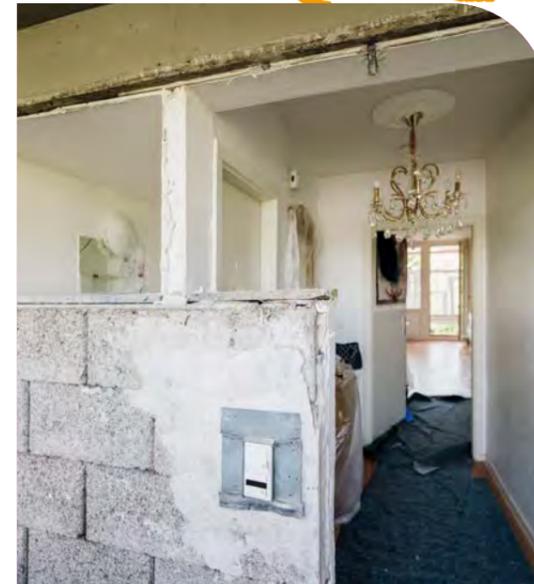
Neben dem Erscheinungsbild geht es auch substantiell um Wohnkomfort und die Zukunftsfähigkeit der Objekte. Dazu realisiert die GEWAG eine energetische Sanierung mit Wärmedämmverbundsystem und Dämmung der Kellerdecken. Die Dächer werden erneuert und sämtliche Fenster sowie die Wohnungseingangstüren ausgetauscht. Hinzu kommen neue Fahrstuhltürme mit neuen, größeren Aufzügen, die alle Laubengänge erschließen und für einen barrierearmen Zugang zu jeder Wohnung sorgen.

## Koordination für maximale Effizienz

Aufgrund der Größe und Komplexität des Gesamtprojekts hat die GEWAG einen Generalunternehmer damit beauftragt, die verschiedenen Gewerke zu koordinieren. „So lässt sich gewährleisten, dass die einzelnen Maßnahmen weitgehend reibungsfrei und mit hoher Effizienz umgesetzt werden“, erläutert Dirk Bartl, verantwortlicher Projektleiter bei der GEWAG. Auch die Baustelleneinrichtung erfolgte unter der Maßgabe, kurze Wege zu gewährleisten – u. a. mithilfe eines Baukrans für den Transport von Bauschutt und Materialien.

## Ausblick auf die ersten 100 Tage

Die Modernisierung erfolgt in zwei Bauabschnitten und beginnt mit dem Einbau der neuen Fenster. Bis Ende Februar 2025 werden beide Objekte eingerüstet, die Altdächer entsorgt und die Dacharbeiten angefangen. Ebenfalls in den ersten Monaten vorgesehen sind Abtrennung und Demontage der Loggienbrüstungen, erste Dämmarbeiten sowie die Erstellung der Fundamente für die neuen Fahrstuhltürme. „Für die Bewohnerinnen und Bewohner ist die Sanierung natürlich mit Belastungen verbunden – auch deshalb legen wir von Anfang an ein hohes Tempo vor“, so Gabrian. „Zugleich stehen die meisten der Maßnahmen aufgeschlossen gegenüber, denn für sie kommt es auf das Ergebnis an: ein sinkender Energieverbrauch und ein deutlich attraktiveres Wohnumfeld.“ Im Frühjahr 2026 soll das Großprojekt fertiggestellt sein.



# Komplexer Umbau auf der Zielgeraden

Eine attraktive Nachnutzung sicherstellen: Mit dieser Zielsetzung konnte die GEWAG 2023 die AOK als neuen Mieter für ihre bisherigen Geschäftsräume in der Hochstraße gewinnen. Mit den erforderlichen Umbaumaßnahmen startete die GEWAG 2024 eine der komplexesten Baustellen des Jahres.

## Anspruchsvolle Aufgaben

Das Gewerbeobjekt befindet sich in einem Wohn- und Bürogebäude, das in den 1960er-Jahren fertiggestellt und wenig später durch eine Teilaufstockung erweitert wurde. Um die Räumlichkeiten aktuellen Standards anzupassen, beschloss die GEWAG in enger Abstimmung mit der AOK u. a. folgende Maßnahmen:

- Abriss des zweiten Obergeschosses
- Energetische Sanierung von Dach und Fassade
- Erneuerung der Fenster
- Einbau eines Aufzugs
- Umsetzung einer modularen und skalierbaren Raumplanung
  - Modernisierung des kompletten Innenausbaus
  - Erneuerung der Sanitäranlagen
  - Umstellung der Energie- und Datenversorgung
  - Optimierung der Haustechnik

## Umbau bei „Wohnbetrieb“

Eine besondere Herausforderung ist der Umbau der Gewerberäume schon wegen der Bandbreite der erforderlichen Arbeiten. Zusätzlich erschwert wird er dadurch, dass in den darüber liegenden Stockwerken insgesamt 28 Wohnungen vollständig vermietet sind. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen – Strom, Wasser, Abwasser und Heizung – müssen im laufenden Betrieb verlegt und erneuert werden. Daher gilt es, die Belastung der Bewohner durch Lärm und Schmutz auf einem möglichst niedrigen Niveau zu halten.

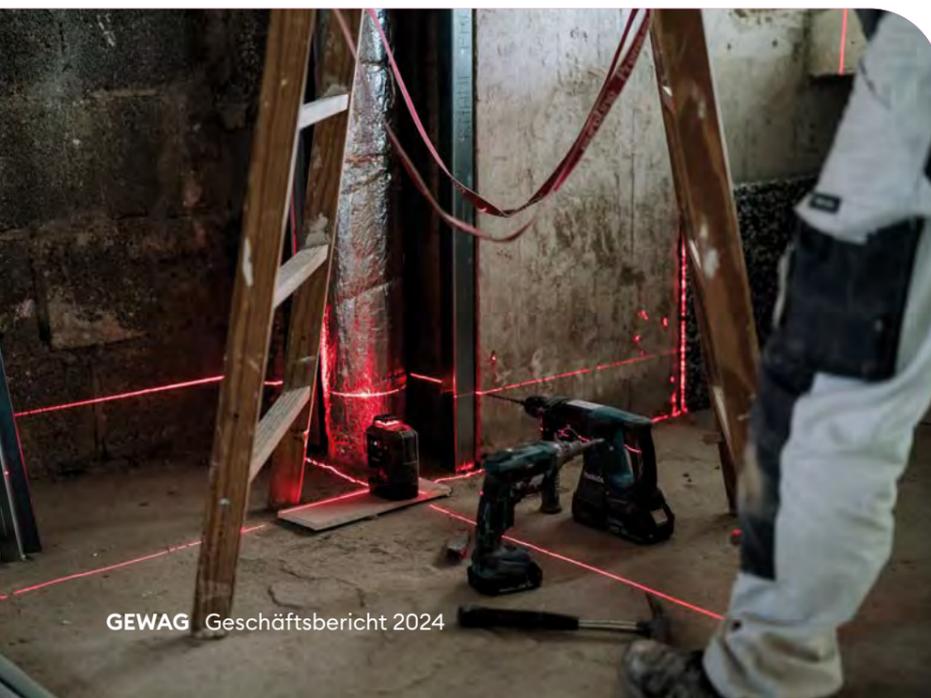
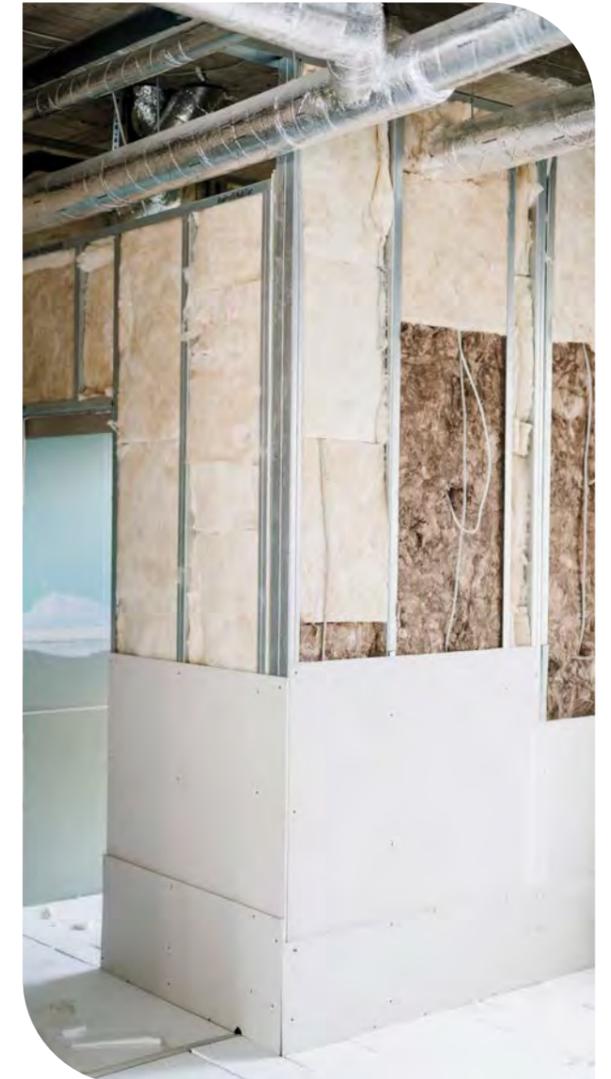
„Allein diese Bedingungen stellen bereits überdurchschnittliche Anforderungen an Bausteuerung und Gewerke“, erklärt der GEWAG-Projektleiter Dirk Bartl. „Hinzu kam, dass das Gewerbeobjekt und die Mietwohnungen über ein und denselben Heizkreislauf versorgt wurden.“ „Da die Arbeiten zumindest teilweise in die kältere Jahreszeit fielen, mussten wir während der Umrüstung der Heiztechnik eine unterbrechungsfreie Wärmeversorgung der Bewohner sicherstellen.“

## Umfangreiche Fortschritte

Trotz der komplexen Situation waren zum Ende des Berichtsjahres bereits wesentliche Teile des Aufgabenspektrums abgeschlossen. „Mit dem Dach sowie dem Austausch der Fenster sind wir nahezu fertig, in den Bereichen Heizung, Sanitär und Lüftung läuft die Rohinstallation. Die Verlegung der Elektroleitungen hat ebenfalls angefangen, und im Trockenbau sind die künftigen Räume schon erkennbar“, fasst Bartl den Status zusammen. Für 2025 stehen nun noch die Fassade sowie der weitere Innenausbau auf dem Programm.

## Einzug der Nachmieter in Sichtweite

„Wir freuen uns sehr, dass wir mit allen Arbeiten im Plan sind und das Gesamtprojekt im Herbst 2025 abschließen können“, so Vorstand Oliver Gabrian. Im Anschluss werden die zwölf Mitarbeiter des neuen AOK-Standorts einziehen, sodass der für Ende 2025 vorgesehenen Eröffnung nichts im Wege steht. Das Angebot in der Hochstraße 1-3 ist aufgrund der zentralen und verkehrsgünstigen Lage gut zu erreichen. Wie von der AOK angestrebt, kann es damit ohne Weiteres zum viel genutzten Treffpunkt werden: für ihre rund 35.000 Versicherten vor Ort und für alle Bürgerinnen und Bürger, die sich für gesundheitliche Themen interessieren.“



Wir sind da, wo unsere Versicherten uns brauchen – heute und in Zukunft. Mit unserem neuen Standort im Herzen von Remscheid bieten wir den Menschen persönliche Beratung vor Ort, in modernen Räumen, die aktuellen Beratungsanforderungen gerecht werden.

– **Christiane Otto**

Regionaldirektorin Bergisches Land der AOK Rheinland/Hamburg

# Verstärkung für Kunden- und Objektbetreuung

**Sauberkeit, Ordnung, Sicherheit und engagierte Unterstützung vor Ort:** Zur Stärkung dieser Wohnqualitäten erweitert die GEWAG die Betreuungsteams für ihre Remscheider Quartiere um eigene Hauswarte. Die ersten drei neuen Mitarbeiter sind seit Oktober 2024 in Kremenholl, Mixsiepen/ALTE VÖMIX sowie am Hasenberg für Haus, Hof und Mieter im Einsatz; 2025 kommen noch drei weitere hinzu.

## Die Aufgabe? Eigentlich alles.

Die Hauswarte der GEWAG arbeiten quartiersbezogen im Team mit den Kundenbetreuern und den technischen Objektbetreuern und sind im Quartier tatsächlich für (fast) alles zuständig. Im Fokus steht die Verantwortung für Sauberkeit und Sicherheit in den Innen- und Außenbereichen. Als „Augen und Ohren“ vor Ort sollen sie außerdem die Wege in der Instandhaltung und im Mieterservice maßgeblich verkürzen. Sie kümmern sich u. a. direkt um die Behebung kleinerer Mängel oder Defekte und entlasten so insbesondere die technische Objektbetreuung.

## Feste Anlaufstelle – feste Sprechzeiten

Alle Hauswarte sind Vollzeitkräfte und verfügen in ihrem Quartier über ein eigenes Büro. Während der Arbeitszeit sind sie in der Regel im Bestand unterwegs – immer in Dienstkleidung, damit Mieterinnen und Mieter sie sofort erkennen und bei Bedarf unmittelbar ansprechen können. Zusätzlich findet in den Büros zweimal wöchentlich eine Mietersprechstunde statt.

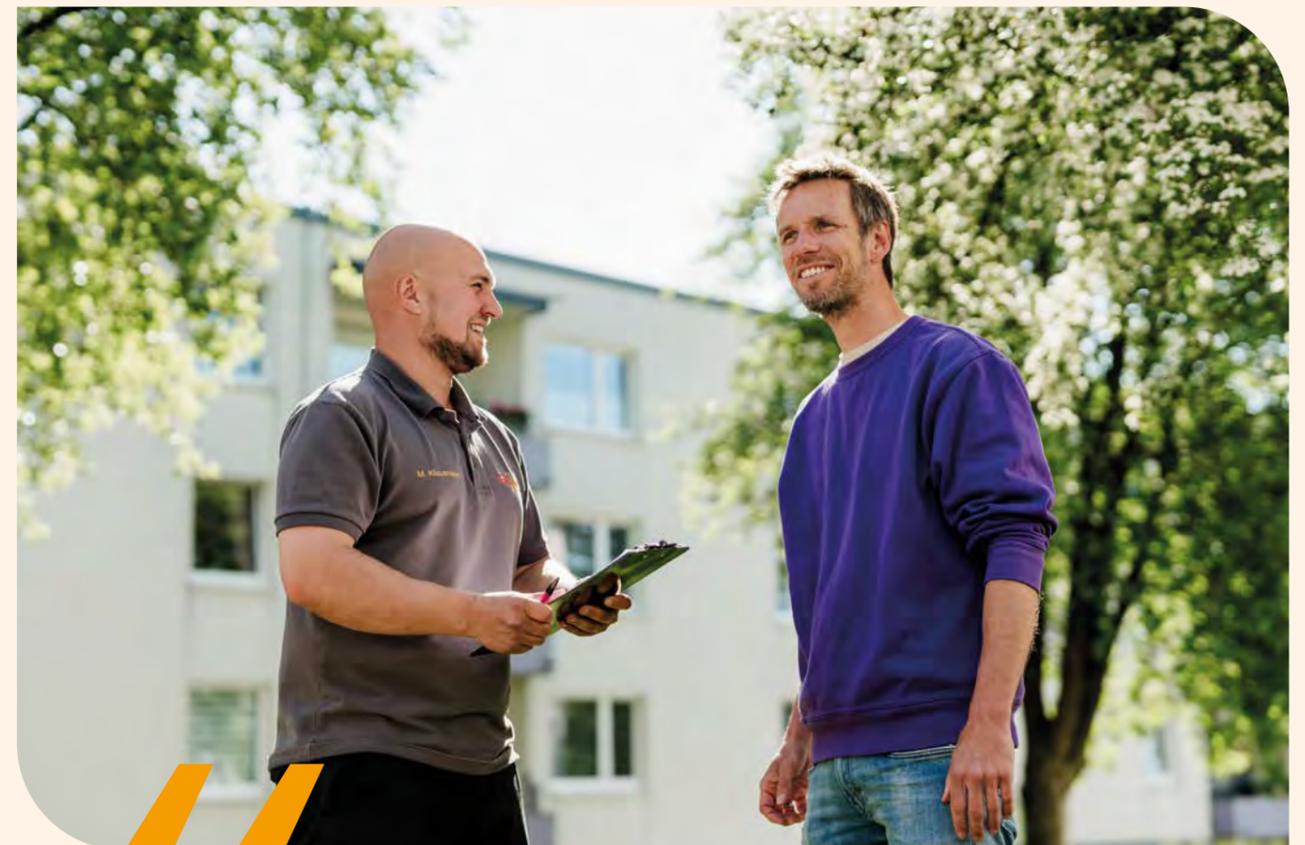
## Perfekte Ergänzung der Digitalisierung

Kehrt die GEWAG mit der persönlichen Präsenz vor Ort zu alten Bewirtschaftungsmodellen zurück? „Keinesfalls. Für uns und unsere Mieter spielt die Digitalisierung eine zentrale Rolle“, so Thomas Kühn, Abteilungsleiter Vermietung/Kundenbetreuung. Das gelte besonders mit Blick auf die gebotene Effizienz. Zahlreiche Prozesse habe das Unternehmen auf diese Weise bereits vereinfacht und beschleunigt – ohne Qualitätsverlust.

Zugleich setzt eine optimale Bestandspflege voraus, die eigenen Objekte und ihr Umfeld praktisch in- und auswendig zu kennen und Schwachstellen frühzeitig zu entdecken. „Das ist letztlich nur in Präsenz zu schaffen – und ‘nebenbei’ können die Hauswarte das Miteinander vor Ort viel wirkungsvoller stärken als der engagierteste Betreuer vom Schreibtisch aus.“

## Menschlich und wirtschaftlich ein Gewinn

„Unsere Hauswarte sind für alle eine Bereicherung“ – das steht für Vorstand Oliver Gabrian bereits fest. Sie haben Ordnung und Sicherheit in den Quartieren nahezu durchgehend im Blick, sodass Probleme schneller behoben werden. Im engen Austausch mit Kunden- und Objektbetreuung entsteht eine deutlich verbesserte Wohn- und Servicequalität, die den Wohlfühlfaktor steigert. Mieterinnen und Mieter nehmen das neue Angebot gerne an; die Hauswarte sind bereits bekannt und werden häufig angesprochen – auch zu Themen, die nicht unbedingt in ihren Aufgabenbereich fallen. Für Gabrian ein positiver Nebeneffekt: „Ein offenes Ohr für die Sorgen und Wünsche der Menschen ist wichtig, um sie näher kennenzulernen und Vertrauen aufzubauen. Es zeigt, dass uns die Quartiere und ihre Bewohner wichtig sind. Insofern fördern Hauswarte auch das Wirgefühl, das für eine gute Quartierentwicklung unverzichtbar ist.“



## Die Menschen sind froh, dass wir da sind.

Auch wenn wir unsere Stellen gerade erst angetreten haben, merken wir jetzt schon: Die Mieter sind froh, dass wir da sind. Nicht nur, weil ihr Umfeld ordentlicher und sicherer wird. Für viele Menschen ist es noch wichtiger, vor Ort jemanden zu haben, der sich für alle Anliegen rund ums Wohnen zuständig fühlt und sich kümmert. Das zeigt sich nicht nur zu den Sprechzeiten; auch wenn wir draußen unterwegs sind, werden wir regelmäßig um Unterstützung gebeten. Das bedeutet viel Arbeit, aber der Einsatz lohnt sich. Es ist schön, helfen zu können, und sein Quartier in Schuss zu halten.

– Peter Popanda, Stefan Carsen und Marcel Klausmeyer, Hauswarte bei der GEWAG

# Unterwegs zum „Great Place To Work®“

Eine moderne Arbeitsplatzkultur ist heute mehr denn je ein zentraler Wettbewerbsfaktor. Sie entscheidet über Produktivität, Initiative und Kreativität der Belegschaft und hilft bei der Gewinnung qualifizierter Fach- und Nachwuchskräfte. Entsprechend setzte die GEWAG ihren Weg zum „Great Place To Work®“ im Berichtsjahr engagiert fort.

## Kooperation ist Trumpf

„Erfolg ist immer eine Gemeinschaftsleistung.“ Das steht für Vorstand Oliver Gabrian außer Frage. Um die anspruchsvollen Unternehmensziele zu erreichen, müsse man gemeinsam besser werden und sich gegenseitig unterstützen. Entsprechend wichtig sind bei der GEWAG offene Kommunikation, Wertschätzung und konstruktive Kritik, die gezielt gefördert werden – in Führungskräfteveranstaltungen genauso wie durch regelmäßigen Austausch innerhalb und zwischen den Abteilungen.

## Fairness, Zuverlässigkeit, Transparenz

Diese Werte sind wichtiger Teil des gemeinsam erarbeiteten Leitbilds und sollen nicht nur die Kundenbetreuung prägen, sondern auch das Miteinander im GEWAG-Team. Für die Unternehmensführung ist das eine wesentliche Voraussetzung für die Leistungsstärke, die von der Belegschaft erwartet und auch erbracht wird. „Dieses Engagement ist für uns keine Selbstverständlichkeit und funktioniert auf Dauer nur, wenn man sich im Wesentlichen miteinander wohlfühlt“, betont Personalreferentin Anna Marinescu.

## Mehr Informationen, mehr Feedback

Auf diese explizit geäußerten Anliegen der Belegschaft hat das Unternehmen im Berichtsjahr gezielt reagiert und vorhandene Tools wie Feedbackgespräche oder das Intranet um neue Instrumente erweitert. So findet z. B. alle drei Monate ein Vorstandsfrühstück statt, bei dem Oliver Gabrian über den aktuellen Stand der Dinge informiert und Fragen beantwortet. Hinzu kommen Führungskräfteklausuren sowie themenbezogene Workshops für die Mitarbeiter.

## Vielfältige Entwicklungschancen

Als mittleres Unternehmen, das Wert auf flache Hierarchien legt, bietet die GEWAG engagierten Mitarbeitern vor allem horizontale Karrieremöglichkeiten. Ein wesentlicher Baustein ist die individuelle Personalentwicklungsplanung. Auf Basis der jährlichen Feedbackgespräche

und nach Bedarf werden Umfang und Richtung der fachlichen Fortbildung sowie Maßnahmen zur Stärkung von Soft Skills festgelegt. Dazu zählen Inhouse-Schulungen, Fachseminare am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie die Mitwirkung an Fachtagungen und Arbeitskreisen. Insgesamt hat das Unternehmen im Berichtsjahr mehr als 100.000 € in die Fortbildung der Belegschaft investiert.

Hinzu kommen verschiedene Angebote, die Unternehmensentwicklung aktiv mitzugestalten: „Alle Optimierungsaufgaben, die Strukturen, Prozesse und Kommunikation betreffen, sind als Projekte organisiert, an denen interessierte Fachkräfte abteilungsübergreifend mitarbeiten können“, so Anna Marinescu.

## Auszeichnung in Sicht

2023 hat die GEWAG mit dem Prozess der Zertifizierung als „Great Place To Work®“ begonnen. Im ersten Schritt fand eine Mitarbeiterbefragung statt, um den Standort des Unternehmens zu bestimmen und Optimierungsbedarfe zu ermitteln. Im Berichtsjahr wurden die Ergebnisse vorgestellt und gemeinsam sinnvolle Schlussfolgerungen entwickelt. Um die erarbeiteten Ansätze in konkrete Handlungsoptionen zu überführen, fand u. a. ein Mitarbeiterworkshop zur Kommunikation und Zusammenarbeit statt. Den Abschluss der Zertifizierung hat die GEWAG für die zweite Jahreshälfte 2025 geplant.

## Einsatz steigert Identifikation

„2024 hat sich gezeigt, dass die GEWAG verstärkt als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen wird“, so Vorstand Oliver Gabrian. Das gelte auch und gerade für die eigene Belegschaft. Die gewachsene Identifikation mit „ihrem“ Unternehmen lässt sich an der Mitarbeitergewinnung ablesen. „Von den 14 Neueinstellungen im Berichtsjahr ging ein Großteil auf Empfehlungen von Kollegen zurück. Das heißt für uns: Wir sind gemeinsam auf dem richtigen Weg.“



## Benefits auf einen Blick

- Moderne Arbeitsplatzausstattung
- Flexible Arbeitszeiten
- Mobiles Arbeiten / Homeoffice-Tage
- Attraktive Vergütung einschließlich Urlaubs- und Weihnachtsgeld
- 30 Tage Jahresurlaub
- Arbeitsbefreiung an Heiligabend und Silvester
- Gesicherte fachliche und persönliche Entwicklung
- Betriebliche Altersvorsorge
- Angebote im Betrieblichen Gesundheitsmanagement
- Fahrrad-Leasing
- Eigenes Bistro für entspannte Pausen

## Engagierte Nachwuchsförderung

Nicht zuletzt mit Blick auf den Fachkräftemangel konzentriert sich die GEWAG in besonderer Weise auf die Nachwuchsförderung. „Wir freuen uns sehr, dass derzeit gleich vier zukünftige Immobilienkaufleute bei uns ihre Ausbildung machen“, so Vorstand Oliver Gabrian. Das Unternehmen will auf diesem Weg geeignete Talente langfristig für sich gewinnen.

Menschen helfen, bezahlbar und gut zu wohnen: Dass es sich dabei um eine sinnvolle Tätigkeit handelt, ist nur eins von vielen Argumenten für das Ausbildungsangebot der GEWAG. Dazu zählen ebenso die abwechslungsreichen Aufgaben, die Vermittlung breit gefächelter Kompetenzen, die Mitarbeiter-Benefits (s. Seite 24/25) sowie die guten Zukunftsaussichten bei attraktiver Vergütung. Insbesondere die umfassende Entwicklung der Auszubildenden sowie eine optimierte Kommunikation haben die Zahl qualifizierter Bewerbungen im Berichtsjahr deutlich erhöht.

### Gezielte Förderung in Theorie und Praxis

Auszubildende werden bei der GEWAG von Anfang an in Teams und Tätigkeiten einbezogen. Sie verfügen über einen eigenen, voll ausgestatteten Arbeitsplatz und werden von ihren Kollegen begleitet und nach Bedarf unterstützt. „Neben dem theoretischen Wissen, das sie am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erwerben, sollen unsere künftigen Mitarbeiter möglichst viele Praxiserfahrungen sammeln“, erklärt Personalreferentin Anna Marinescu. Dazu durchlaufen sie einmal alle Abteilungen, um die Arbeitsabläufe genau kennenzulernen. Ergänzend können sie bereits Fortbildungsmöglichkeiten nutzen – von der Fachtagung bis zur Schulung in kundenorientierter Kommunikation.

### Entwicklungsschub durch eigenes Projekt

Darüber hinaus bewirtschaften die Nachwuchskräfte ab dem ersten Lehrjahr rund 100 Wohnungen in zehn Gebäuden an der Metzger Straße. Dazu gehören die Mieterbetreuung, die Einhaltung der Hausordnung, die Vermietung einschließlich der Bewerberauswahl bis hin zur Objektbeichtigung bei anstehenden Sanierungen. „Natürlich stehen den Auszubildenden dabei erfahrene Kollegen zur Seite“, so Marinescu. Hier gelte aber immer das Prinzip „nur so viel Hilfestellung wie unbedingt nötig“. Die Pro-

jektarbeit mache es möglich, sich in vielen Bereichen auszuprobieren, und beschleunige die fachliche wie persönliche Entwicklung erheblich.

### Vielseitiges Recruiting

Im Berichtsjahr erhielt die GEWAG deutlich mehr Bewerbungen um einen Ausbildungsplatz für Immobilienkaufleute als bisher. Dazu trugen u. a. Praktikumsangebote, die Teilnahme an zielgruppenspezifischen Aktionen wie dem Girls' Day/Boys' Day sowie Ausschreibungen auf verschiedensten Kanälen bei. Eine wichtige Rolle spielten auch der neue moderne Firmensitz und die verbesserte Sichtbarkeit der Unternehmensleistung in der Öffentlichkeit. Nicht zuletzt konnte sich die GEWAG über mehrere Bewerbungen auf Mieterempfehlung freuen – ein deutliches Zeichen hoher Kundenzufriedenheit und ein schöner Vertrauensbeweis.

### Wechselseitige Zukunftssicherung

„Bei überzeugender Leistung ist die Übernahme zu 99,99 % garantiert“, so Vorstand Oliver Gabrian. In diesem Sinne sei das Ausbildungsverhältnis bei der GEWAG immer eine Win-Win-Situation: Die Azubis profitieren von maximaler Förderung und sehr guten Zukunftsperspektiven; das Unternehmen hat die Chance, Nachwuchskräfte nach Bedarf zu qualifizieren und für sich zu gewinnen. „Insofern werden wir dieses Engagement auf jeden Fall beibehalten und nach Möglichkeit auch weiterhin mehrere junge Menschen gleichzeitig ausbilden.“



# Neue Großprojekte in Vorbereitung

Neben den laufenden Sanierungsmaßnahmen und der kontinuierlichen Instandsetzung von Leerwohnungen plant die GEWAG für 2025 zwei neue Großprojekte in Remscheid. Im Fokus stehen eine Quartierentwicklung am Güldenwerth und ein Neubau an der Leverkusener Straße, die insgesamt mehr als 70 Wohnungen für verschiedene Zielgruppen bereitstellen werden.

## Vielfältige Entwicklungsziele

Zusammen mit dem Dortmunder Architekturbüro STADTBILDPLANUNG will die GEWAG am Güldenwerth ein „urbanes Dorf“ errichten und geht dabei mehrere wichtige Aufgaben an. An erster Stelle steht zeitgemäßer Wohnraum für verschiedene Zielgruppen und Lebensphasen. Zugleich gilt es im Sinne der eigenen Investitionsstrategie, den Bestand in Richtung Nachhaltigkeit und insbesondere Klimaneutralität zu entwickeln (s. Seite 12). Dazu gehören u. a. eine klimafreundliche Wärmeversorgung sowie Photovoltaikanlagen.

Um die verschiedenen Ziele zu erreichen, setzt die GEWAG wie bei der Klimaschutzsiedlung ALTE VÖMIX auf Umbau statt Neubau (s. Seite 14/15). „Wir können auch hier die Bausubstanz erhalten und zugleich die Wohnfläche vergrößern. Das sorgt im Vergleich zu Rück- und Neubau für eine deutlich überzeugendere CO<sub>2</sub>-Bilanz“, erläutert Wiltrud Willing, Leiterin der Abteilung Technik. Zugleich bietet dieser Weg die besten Chancen für ein langfristig wirtschaftliches und krisenfestes Wohnungsangebot.

## Auszug aus der Machbarkeitsstudie, erstellt vom Dortmunder Architekturbüro STADTBILDPLANUNG

Das Quartier aus den Jahren 1952–1954 ist in seiner städtebaulichen und Architekturqualität ein Beispiel klassischer Siedlungsstrukturen des 20. Jahrhunderts mit einem großen Zukunftspotenzial.

## Wohnangebot im „urbanen Dorf“ – ein Ausblick

Derzeit umfasst das Quartier elf Gebäude mit 75 kleinen Wohneinheiten. Im Zuge der Sanierungs- und Umbauarbeiten realisiert die GEWAG eine Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen, abgestimmt auf die wichtigsten Bedarfsgruppen:

- 12 Appartements: ca. 43 m<sup>2</sup>
- 18 Dreizimmerwohnungen: ca. 50 m<sup>2</sup>
- 24 Fünfstudiowohnungen für Familien: ca. 80 m<sup>2</sup> (12) und 100 m<sup>2</sup> (12)

Das Angebot entsteht zu ca. 60 % als geförderter Wohnraum. Aufgrund der niedrigeren Baukosten werden sich die Mietpreise aber – wie bei der ALTEN VÖMIX – auch im frei finanzierten Bereich deutlich unterhalb des üblichen Neubausniveaus bewegen.

## Nachhaltiger Neubau in Lennep

An der Leverkusener Straße/Ecke Zeppelinstraße musste die GEWAG bereits 2023 vier baufällige Objekte abbrechen. Ab 2025 errichtet das Unternehmen hier ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus im geförderten Wohnungsbau. Für die insgesamt 19 neuen Wohnungen ist ein generationengerechter Größenmix geplant:

- Appartements mit ca. 57 m<sup>2</sup>
- Dreizimmerwohnungen mit ca. 75 m<sup>2</sup>
- Maisonettewohnungen mit ca. 100 m<sup>2</sup>

Das Projekt verbindet ein sozialverträgliches Wohnraumangebot mit einem innovativen Baukonzept und umfassendem Klimaschutz. Die Umsetzung ist als Holzhybridbau geplant: Das Verfahren kombiniert die verschiedenen Baustoffe so, dass deren spezifische Eigenschaften den größten Nutzen entfalten. So kommt Holz z. B. für die Fassade zum Einsatz, während tragende Teile aus Beton erstellt werden. Zur Dekarbonisierung tragen Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen sowie die Begrünung von Dach und Fassade bei.

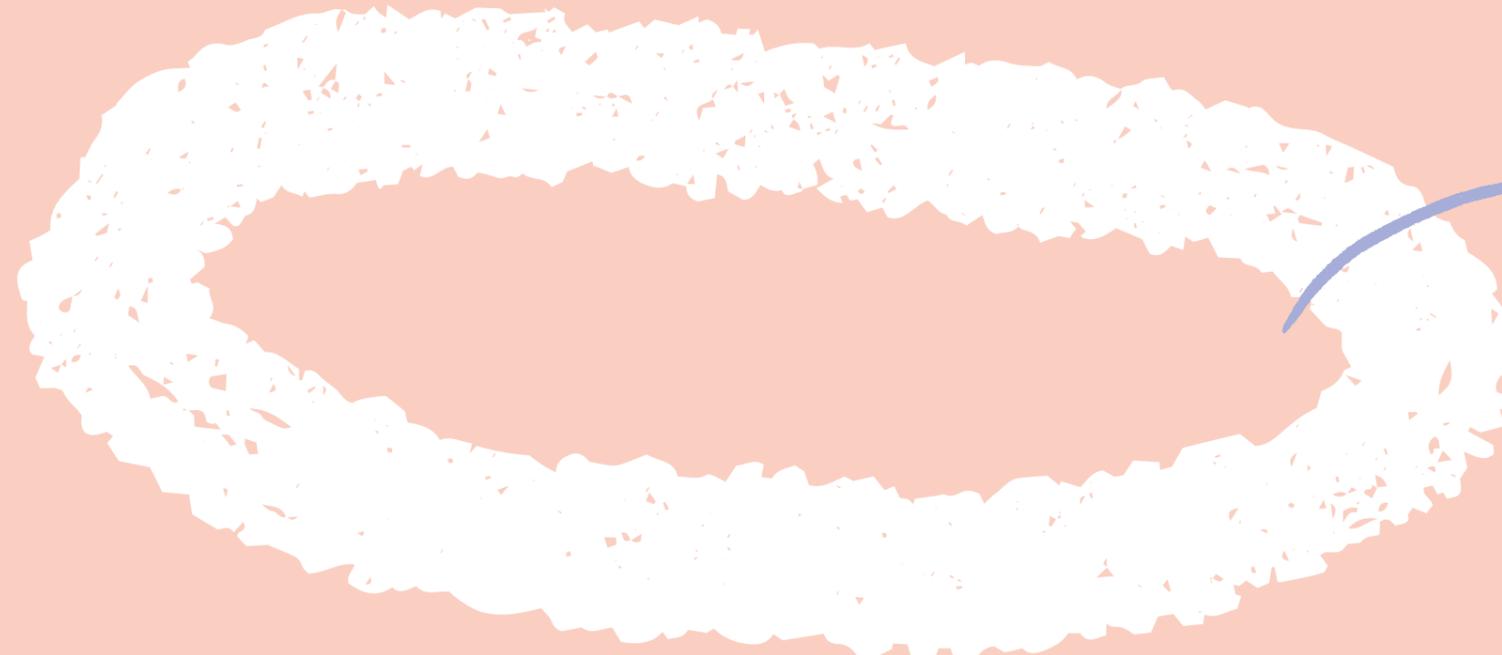
## Startschuss fällt mit Förderzusagen

Die genaue Zeitplanung hängt bei beiden Projekten von den Förderzusagen ab. Sobald sie vorliegen, wird die GEWAG mit den Ausschreibungen beginnen. „Wir stehen sozusagen in den Startlöchern“, so Willing. Derzeit geht das Unternehmen für das „urbane Dorf“ am Güldenwerth von drei Bauabschnitten und einem Baubeginn im Herbst 2025 aus; das Gesamtvorhaben könnte bis 2028 fertiggestellt sein. Der Neubau an der Leverkusener Straße wäre bei zügiger Bewilligung der benötigten Fördermittel bis Ende 2026 umsetzbar.

## Mit vereinten Kräften für zukunftsfähigen Wohnraum

Mit diesen Vorhaben würde die GEWAG in den kommenden Jahren ein erhebliches Baupensum realisieren, denn gleichzeitig laufen u. a. die Großsanierungen am Remscheider Hasenberg (s. Seite 16/17) und am Eichendorffweg in Erkrath weiter (s. Seite 18/19). Das Unternehmen will auch künftig Aufgaben dieser Größenordnung in Angriff nehmen, sofern ausreichend Fördermittel den nötigen Spielraum dafür schaffen, wie Vorstand Oliver Gabrian betont. „Angesichts des steigenden Wohnraumbedarfs und des ökologisch bedingten Modernisierungsdrucks setzen wir hier auf eine enge und zielführende Zusammenarbeit mit Stadt, Region und Land.“

# Lagebericht 2024



- 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- und Finanzlage
  - 3.3. Finanzielle Leistungsindikatoren
- 4. Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren**
  - 4.1. Umweltbelange
  - 4.2. Auszubildende
  - 4.3. Besondere Wohnangebote
  - 4.4. Unterstützung sozialer Projekte und Kooperationen
- 5. Frauenanteil in Führungspositionen und im Aufsichtsrat**
- 6. Risiko- und Chancenbericht**
  - 6.1. Risiken der künftigen Entwicklung
  - 6.2. Chancen der künftigen Entwicklung
- 7. Prognosebericht**
- 8. Berichterstattung zur öffentlichen Zwecksetzung**
- 9. Abhängigkeitsbericht nach § 312 AktG**

## 1. Gegenstand des Unternehmens

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

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

Die Gesellschaft handelt gemeinwohlorientiert.

## 2. Geschäftsverlauf

### 2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Das Jahr 2024 zeichnete sich in Deutschland erneut durch eine schwache wirtschaftliche Entwicklung aus. Während die Weltwirtschaft und die Wirtschaft im Euroraum anzog, sank das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um voraussichtlich 0,2 %.

#### Immobilienmarkt Deutschland

Das ambitionierte Ziel der Bundesregierung von 400.000 Baufertigstellungen im Jahr wurde auch im Jahr 2024 deutlich verfehlt. Der Einbruch im Wohnungsbau zeichnete sich in diesem Jahr mit nur rund 245.000 fertiggestellten Wohnungen deutlich ab. Der Rückgang der Fertigstellungen entspricht hierbei einem Minus von 17 %.

Die Baupreise stiegen im Jahr 2024 weniger stark als in den Vorjahren. In den ersten drei Quartalen betrug die Teuerung 3,2 %. Trotzdem befand sich das Volumen der Auftragseingänge im Bau im Jahr 2024 auf dem Niveau von vor zehn Jahren und ist damit gleichbleibend gering.

In den ersten drei Quartalen des Jahres 2024 setzte sich der negative Trend bei den Wohnungsbauinvestitionen fort und nahm gegenüber dem Vorjahr um weitere 5 %, auf insgesamt 284 Milliarden €, ab.

Bei den Baugenehmigungen setzte sich der negative Trend der Vorjahre im Jahr 2024 fort. Es erfolgte ein weiterer Einbruch der Genehmigungen über alle Bereiche um 18 % auf insgesamt rund 213.000 Wohnungen.

Da die Entwicklungen bei den Genehmigungen weiter rückläufig sind, ist auch für das Jahr 2025 ein weiterer Rückgang der neu errichteten Wohnungen auf rund 218.000 zu erwarten. Für 2026 dürfte sich die Zahl der Fertigstellungen dann das erste Mal unter die Grenze von 200.000 Wohnungen entwickeln, was zuletzt im Jahr 2011 der Fall war.

#### Regionaler Wohnungsmarkt

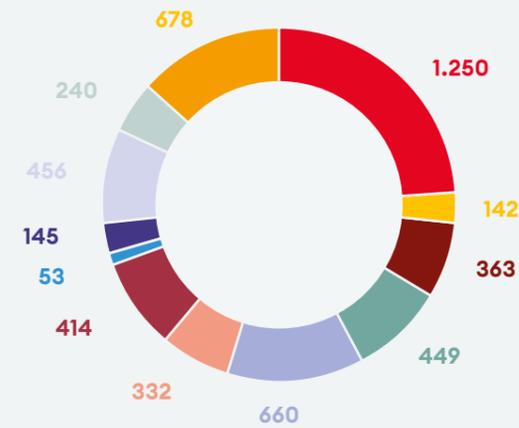
Die Verschiebung von Angebot und Nachfrage nach Mietwohnungen hat sich im Jahr 2024 in etwa auf Vorjahresniveau stabilisiert. Im Bereich der bezahlbaren Familienwohnungen übersteigt die Nachfrage das Angebot, Wohnungen in gutem Zustand finden in der Regel zügig neue Mieter.

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

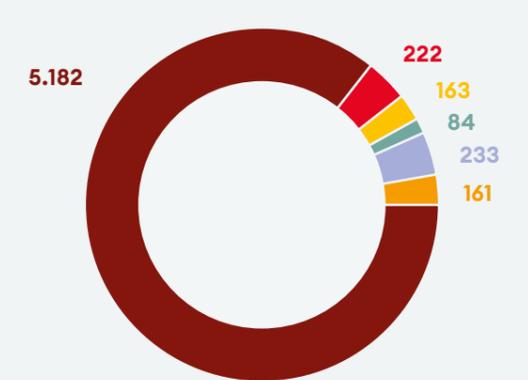
### 2.2. Bestandsentwicklung

Zum 31.12.2024 besitzt die GEWAG 6.045 Wohnungen (Vorjahr: 6.082), 80 (Vorjahr: 81) gewerbliche Einheiten sowie 1.972 (Vorjahr: 1.973) Garagen bzw. Stellplätze mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von rund 423.119 m<sup>2</sup> (Vorjahr: rund 424.316 m<sup>2</sup>).

Verteilung des Hausbesitzes in Remscheid



Hausbesitz gesamt



Entwicklung der Bestände 2024

	Wohn-einheiten	Gewerbe-einheiten	Garagen/Stellplätze	Wohn-/Nutz-fläche (m <sup>2</sup> )	Grundstücks-fläche (m <sup>2</sup> )
Verkauf	- 23	/	- 2	- 1.265,17	- 1.009,00
Neubau	/	/	1	/	/
Zusammenlegung/Umnutzung	- 14	- 1	/	68,46	/
<b>Gesamt</b>	<b>- 37</b>	<b>- 1</b>	<b>- 1</b>	<b>- 1.196,71</b>	<b>- 1.009,00</b>

### 2.3. Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

#### Neubau

Für den bereits bezogenen Neubau in der Bismarckstraße 23 sind im Geschäftsjahr 2024 weitere 267.927 T€ angefallen.

#### Modernisierung

Im Rahmen der Umsetzung der Klimastrategie wurde im Jahr 2024 die Quartierentwicklung der „Klimaschutzsiedlung Alte Vömix“ mit dem Bezug des Objekts Oststraße 3 und 5 abgeschlossen. Hierfür wurden 1.010 T€ investiert. Für den Quartiersplatz, als Herzstück des Quartiers, wurden im zurückliegenden Geschäftsjahr 400 T€ investiert.

Auch die Quartierentwicklung am Hasenberg wurde wie geplant fortgeführt. Hier hat die GEWAG im Geschäftsjahr 2024 für die Objekte Emil-Nohl-Straße 62 und 66 insgesamt 1.402 T€ in die energetische Modernisierung investiert.

Darüber hinaus wurde mit der energetischen Sanierung der Objekte Eichendorffweg 1 und 3 in Erkrath begonnen. Hierfür wurden insgesamt 565 T€ investiert.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2024 damit begonnen, die alten Geschäftsräume in der Hochstraße 1 für den künftigen Mieter wieder herzurichten. Es wurden hierfür insgesamt 1.264 T€ aufgewendet.

#### Großinstandhaltung

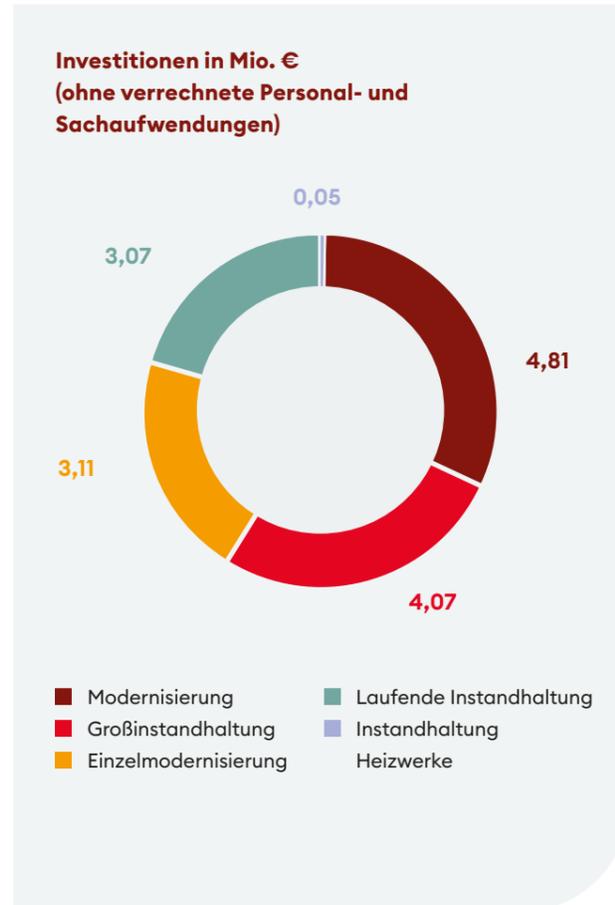
Für die Großinstandhaltung wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr rund 4.070 T€ (Vorjahr: 3.003 T€) aufgewendet, wovon rund 1.093 T€ aus dem Klimabudget stammen, welches für die Umrüstung auf klimaneutrale Energieversorgung in Verbindung mit Photovoltaik geschaffen worden ist.

#### Einzelmodernisierung

Im Rahmen von Mieterwechseln wurden 330 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund 3.113 T€ (Vorjahr: 3.279 T€) saniert und instandgesetzt. Dabei hat das Unternehmen unter anderem Elektroanlagen erneuert und modernisiert, Thermen ausgetauscht, Bodenbeläge und Türen erneuert und neue Bäder eingebaut.

#### Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung gab die GEWAG 3.074 T€ (Vorjahr: 2.795 T€) aus.



#### Investitionen in Photovoltaikanlagen

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr hat die GEWAG 227 T€ (Vorjahr: 335 T€) in Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Mieterstrom investiert. Insgesamt wurden sieben weitere Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von rund 161 kWp installiert.

#### Investition in die Bestände

Insgesamt investierte das Unternehmen in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände ohne Neubau zuzüglich verrechneter Personal- und Sachaufwendungen und abzüglich Versicherungs- und Mietererstattungen rund 16.339 T€, das entspricht 38,62 €/m<sup>2</sup>/a Wohn- und Nutzfläche, davon waren 11.321 T€ Aufwand, 5.018 T€ wurden aktiviert.

Außerdem hat die GEWAG in die Erhaltung ihrer 4 Heizwerke, mit denen sowohl eigene als auch Häuser Dritter versorgt werden, 49 T€ aufgewendet.

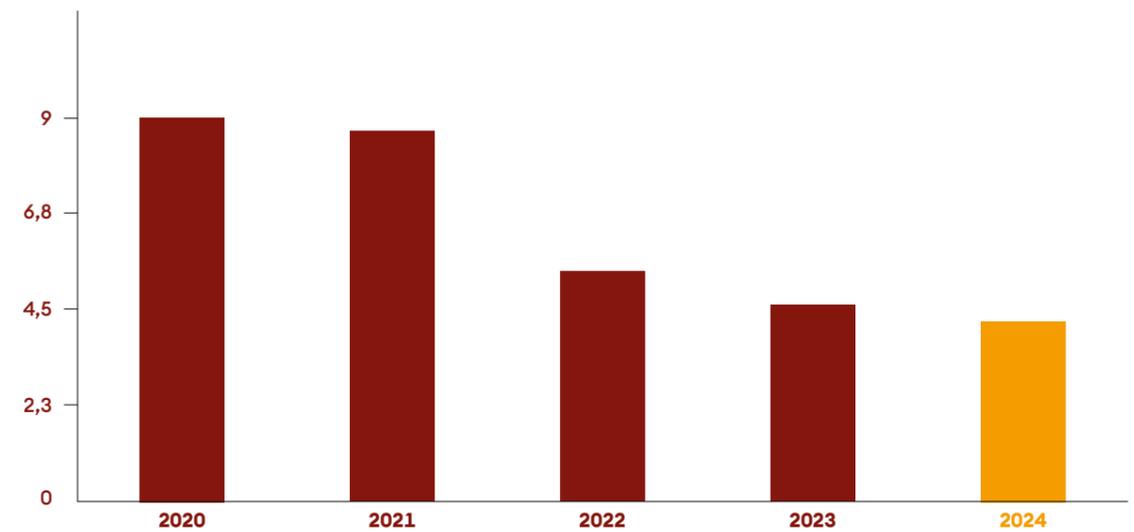
### 2.4. Fluktuation und Kündigungsgründe

Im Berichtsjahr gab es 367 Wohnungswechsel (Vorjahr: 397). Die Fluktuationsrate über den Gesamtbestand betrug 6,1 % (Vorjahr: 6,4 %). Dabei blieben 25 Mietparteien (6,8 %) dem Unternehmen treu und zogen innerhalb des Bestandes der GEWAG um. Die Hauptgründe für einen Wohnungswechsel waren auch im Jahr 2024 mit 121 Fällen der altersbedingte Umzug in ein Heim bzw. der Tod des Mieters.

### 2.5. Vermietungsleistung

Im Jahr 2024 schloss die GEWAG insgesamt 374 Mietverträge ab. Im vertriebsbedingten Leerstand waren zum 31.12.2024 54 Wohnungen leer, was einer vertriebsbedingten Leerstandsquote von 0,9 % entspricht. Im Vorjahr, zum Stichtag 31.12.2023, hatte die Leerstandsquote bei 0,6 % gelegen. Wegen geplanter Modernisierung, Sanierungsbedarf und Verkauf standen zum Jahresende 201 (Vorjahr 242) Wohnungen maßnahmebedingt leer. Auch im Jahr 2024 konnte somit die Leerstandsquote über alle Gründe gesenkt werden. Sie betrug zum 31.12.2024 4,2 % (Vorjahr: 4,6 %).

#### Leerstandsentwicklung in %



### 2.6. Miete und Betriebskosten

Im Jahr 2024 stieg die Nettokaltmiete weiter moderat auf durchschnittlich 5,84 €/m<sup>2</sup>/Monat an (Vorjahr: 5,71 €/m<sup>2</sup>/Monat). Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus Mietanpassungen bei Neuvermietung. Die Betriebskosten lagen durchschnittlich bei 2,94 €/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr: 2,42 €/m<sup>2</sup>/Monat).

### 2.7. Betreuungstätigkeit

Zum 31.12.2024 verwaltet die Gesellschaft für die Stadt Remscheid 63 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten sowie 5 Garagen. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr 52.960,97 € (Vorjahr: 47.045,04 €).

### 2.8. Personalentwicklung

Die Gesellschaft beschäftigte zum 31.12.2024 insgesamt 51 Mitarbeiter, davon 41 in Vollzeit und 10 in Teilzeit, sowie zusätzlich 4 Auszubildende und 3 geringfügig Beschäftigte.

Das Vollzeitäquivalent in der Gesellschaft beträgt 43,3 (Vorjahr: 42,7) Mitarbeiterkapazitäten.

### 2.9. Verwaltungskosten

Im Berichtsjahr betragen die Verwaltungskosten je Wohnung und Bewirtschaftungseinheit rund 700,00 € (Vorjahr: rund 654,00 €).



## 3. Darstellung der Lage

### 3.1. Ertragslage

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

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit (einschließlich Wärmelieferungen an Dritte)	3.697	4.430	- 733
Betreuungstätigkeit sowie andere Lieferungen und Leistungen	101	170	- 69
Bautätigkeit im Anlagevermögen (Mietneu-, Um- und Ausbau, Modernisierung)	- 123	- 110	- 13
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	87	- 80	167
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.762</b>	<b>4.410</b>	<b>- 648</b>
Finanzergebnis	8	- 91	99
Neutrales Ergebnis	1.291	531	760
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>5.061</b>	<b>4.850</b>	<b>211</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	105	43	62
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.166</b>	<b>4.893</b>	<b>273</b>

Der Vorstand hatte für das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von 2.212 T€ gerechnet. Die Planabweichung von insgesamt 2.954 T€ zum tatsächlich erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 5.166 T€ resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieterlösen bedingt durch eine verbesserte Vermietungsleistung sowie erzielten Erträgen aus Anlagenverkäufen und Auflösung einer Pensionsrückstellung.

Das im Jahr 2024 um insgesamt 648 T€ geringere Betriebsergebnis ergibt sich vor allem aus dem Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit, der mit einem um 733 T€ niedrigeren Ergebnis von 3.697 T€ abschließt. Die Ergebnisverminderung ergibt sich im Wesentlichen aus gestiegenen Instandhaltungskosten (1.072 T€), höheren Verwaltungskosten (273 T€) und erhöhten Abschreibungen (94 T€), denen vornehmlich höhere erzielte Mieten (735 T€) gegenüberstehen.

Die GEWAG erzielte im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 5.166 T€, der sich neben dem operativen Ergebnis von 3.762 T€ aus dem neutralen Ergebnis von 1.291 T€, dem Finanzergebnis von 8 T€ und Ertragsteuererträgen von 105 T€ zusammensetzt.

### 3.2. Vermögens- und Finanzlage

#### Vermögenslage

Die Bilanzsumme der GEWAG hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.352 T€ auf 241.105 T€ erhöht.

Die Sachanlagen, die vor allem bebaute Grundstücke beinhalten, haben sich um 56 T€ erhöht. Den Investitionen von 6.172 T€ einschließlich aktivierter Eigenleistungen von 224 T€ stehen planmäßige Abschreibungen von 6.047 T€, Abgänge durch Investitionszuschüsse für angeschaffte Photovoltaikanlagen und Modernisierungsmaßnahmen von 63 T€ sowie Abgänge durch Verkauf von 6 T€ gegenüber.

#### Die Investitionen entfallen auf:

	T€
Modernisierungsmaßnahmen	5.018
Neubautätigkeit inkl. neu errichteter Außenanlagen	811
Betriebs- und Geschäftsausstattung	84
Technische Anlagen und Maschinen	259
<b>Gesamt</b>	<b>6.172</b>

Bei den unfertigen Leistungen (13.711 T€) handelt es sich um mit Mietern und mit Dritten noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Diesen stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 13.062 T€ gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses um 4.665 T€. Die langfristige Eigenkapitalquote beläuft sich auf rund 32,8 % (Vorjahr: rund 31,4 %).

Die Pensionsrückstellung (2.693 T€) besteht wegen des Ablebens einer Pensionsberechtigten nur noch für einen laufenden Rentenanspruchsberechtigten.

Die langfristigen Darlehen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 1.194 T€. Den Zuflüssen aus der Valutierung von Darlehen (6.441 T€) standen planmäßige Tilgungen (6.302 T€) und Tilgungsnachlässe (1.333 T€) gegenüber. Sie belegen insgesamt rund 57,5 % des Gesamtkapitals (Vorjahr: rund 59,0 %).

#### Finanzlage

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

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderung T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	208.553	208.439	114
Finanzierungsmittel	221.699	218.507	3.192
Überdeckung	<b>13.146</b>	<b>10.068</b>	<b>3.078</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	17.365	14.822	2.543
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	15.187	13.492	1.695
	<b>32.552</b>	<b>28.314</b>	<b>4.238</b>
Kurzfristige Verpflichtungen	19.406	18.246	1.160
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)</b>	<b>13.146</b>	<b>10.068</b>	<b>3.078</b>

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

Der positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug 8.223 T€ (Vorjahr: 10.955 T€). Der Rückgang von 2.732 T€ ist insbesondere auf die Zunahme der kurzfristigen Forderungen zurückzuführen.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von 5.318 T€ (Vorjahr: 8.344 T€) resultiert vor allem aus den investiven Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in das Sachanlagevermögen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -362 T€ (Vorjahr: -4.067 T€) beinhaltet neben Darlehensvalutierungen (6.441 T€) planmäßige Tilgungen von Darlehen (-6.302 T€) sowie Dividendenausschüttungen (-501 T€).

### 3.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

		2024	2023
Eigenkapitalquote (langfristig)	%	32,8	31,4
Eigenkapitalrentabilität	%	6,4	6,5
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,1	3,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	8.223	10.955
Durchschnittliche Nettokaltmiete	€/m <sup>2</sup> /Monat	5,84	5,71
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup> /a	26,40	23,89
Fluktuationsquote	%	6,1	6,4
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	4,2	4,6
davon maßnahmenbedingt	%	3,3	4,0
davon vermietungsbedingt	%	0,9	0,6
Erlösschmälerungen in % der Sollmieten	%	3,1	3,5

### 4. Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

#### 4.1. Umweltbelange

Die Sanierung des Quartiers „Alte Vömix“ in Remscheid ist mit der Fertigstellung des Objektes Oststraße 3 und 5 abgeschlossen. Künftig werden dort insgesamt 60 Wohnungen mit modernen Luft-Wasser-Wärmepumpen beheizt. Zusätzlich sind alle Dächer mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.

Nachdem im letzten Jahr bereits die Objekte Rat-Deycks-Straße 4 und 10 und In der Dellen 5 in Burscheid von Gasheizungen auf Wärmepumpen umgestellt worden sind, wurden in diesem Jahr auch die Objekte Rat-Deycks-Straße 6 und 8 in Burscheid umgerüstet. In Remscheid hat die GEWAG die Objekte Freiheitstraße 1 und 4 sowie die Johannesstraße 1 auf moderne Luft-

Wasser-Wärmepumpen umgerüstet und die Dächer mit Photovoltaikanlagen versehen, um dort künftig Mieterstrom anbieten zu können.

#### 4.2. Auszubildende

Im Geschäftsjahr 2024 bildete das Unternehmen fünf Auszubildende zu Immobilienkaufleuten aus, darunter eine junge Frau, die ihre Ausbildung im Juni des Jahres erfolgreich abschloss und vom Unternehmen in ein Arbeitsverhältnis übernommen wurde.

### 4.3. Besondere Wohnangebote

Die Gesellschaft stellt verschiedene Wohnformen bereit, die auf unterschiedliche Bedürfnisse zugeschnitten sind. Ergänzend zu den Seniorenwohnanlagen in der Bismarckstraße und im Schneppendahler Weg gibt es ein Angebot für selbstbestimmtes Wohnen in der Gerhart-Hauptmann-Straße sowie eine Studenten-WG in der Thomasstraße. Zudem stellt die GEWAG am Honsberg in Remscheid weiterhin Wohnraum für den Kulturverein „Ins Blaue e.V.“ zur Verfügung.

### 4.4. Unterstützung sozialer Projekte und Kooperationen

Neben den speziellen Wohnangeboten engagiert sich die Gesellschaft weiterhin für soziale Projekte im Stadtgebiet und arbeitet mit verschiedenen sozialen Trägern zusammen. Zur Belebung des Stadtteils Honsberg in Remscheid besteht eine Kooperation mit der Urbanen Nachbarschaft Honsberg und der Stadt Remscheid. Darüber hinaus werden dort Gebäude für Künstler sowie für den Kulturverein „Ins Blaue e.V.“ bereitgestellt.

### 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 aus nur einer Person besteht, gilt für die Unternehmensleitung keine feste Quote. In der zweiten Führungsebene mit insgesamt vier Personen bleibt die Verteilung bei einer Frau und drei Männern bestehen. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat soll auf mindestens 25 bis 30 % (vier Mitglieder) erhöht werden; dieses Ziel wird derzeit jedoch nicht erreicht.

### 6. Risiko- und Chancenbericht

#### 6.1. Risiken der künftigen Entwicklung

##### KonTraG

Das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich, das unter anderem die Implementierung eines geeigneten Risikomanagement- und Überwachungssystems zur frühzeitigen Erkennung existenzgefährdender Risiken vorschreibt, findet in der Gesellschaft Anwendung.

Die Gesellschaft hat eine langfristige Klimastrategie erstellt und in das bestehende Risikomanagementsystem eingebunden.

Durch die implementierten Controlling- und Steuerungsinstrumente sowie interne Kontrollsysteme können potenziell kritische Entwicklungen frühzeitig identifiziert und erforderliche Maßnahmen zur Gegensteuerung abgeleitet werden. Dies erfolgt durch die Erfassung aller relevanten Vorgänge, die kontinuierliche Analyse der Unternehmensbereiche und ein standardisiertes Reporting, das täglich über das ERP-System aktualisiert wird.

Zusätzlich werden diese Steuerungs- und Kontrollmechanismen durch Dienstanweisungen, Richtlinien sowie den Einsatz erprobter und zertifizierter Software ergänzt. Die kontinuierliche Schulung der Mitarbeitenden sowie systematische und zielgerichtete Prüfungen im Rahmen der externen Revision tragen ebenfalls zur Sicherstellung eines effektiven Kontrollsystems bei.

Im Intranet der Gesellschaft steht ein Online-Handbuch zur Verfügung, das Regelungen zu Verantwortlichkeiten, Grundlagen für die Bearbeitung von Routineprozessen, Abläufe des Risikomanagements sowie unternehmens- und abteilungsspezifische Richtlinien enthält. Dieses Regelwerk ist für alle Mitarbeitenden verbindlich und wird kontinuierlich aktualisiert.

Die GEWAG hat verbindliche Compliance-Richtlinien intern für Mitarbeiter und für externe Dienstleister erstellt.

### Risikoanalyse

Erhebliche Risiken für die zukünftige Entwicklung des Unternehmens sind weiterhin nicht erkennbar.

Die demografische Entwicklung und Fluktuation haben keinen wesentlichen Einfluss auf die von der Gesellschaft bewirtschafteten Quartiere. Dank stabiler niedrigerer Fluktuationsraten, sinkender Leerstände und einer wirtschaftlich sowie fair gestalteten Mietpreisstruktur bleibt die Wettbewerbsfähigkeit langfristig gesichert.

Die langfristigen Fremdfinanzierungen, überwiegend in Form von Annuitätendarlehen, sind durch dingliche Sicherheiten abgedeckt. Aufgrund gestiegener Anforderungen an die Besicherung wird es jedoch weiterhin erforderlich sein, zusätzliche Sicherheiten auf nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Grundstücken bereitzustellen. Trotz der aktuellen Markt- und Liquiditätslage bleibt das Zinsänderungsrisiko aufgrund der langfristigen Finanzierungsstruktur begrenzt. Es bestehen derzeit keine Ausfallrisiken, während das Eigenkapital auf 79.589 T€ gestiegen ist.

Durch die regelmäßigen und planbaren Mietzahlungen ist die Gesellschaft nicht von wesentlichen Liquiditäts- oder Zahlungsstromrisiken betroffen. Bei der Neuvermietung von Wohnungen erfolgen weiterhin standardisierte Bonitätsprüfungen potenzieller Mieter. Das Forderungsmanagement gewährleistet durch frühzeitige Intervention bei Mietrückständen eine kontinuierliche Sicherstellung der Zahlungseingänge. Der Abbau von Leerständen und die Vermeidung von Ertragsminderungen bleiben zentrale strategische Ziele. Gleichzeitig werden bestehende Mietpotenziale in angemessenem Rahmen realisiert.

Eine vorausschauende, mehrjährige Wirtschafts- und Investitionsplanung ermöglicht es, flexibel auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren. Eine besondere Herausforderung stellen die ambitionierten Klimaschutzziele im Wohnsektor dar, welche nur mit erheblichen Anstrengungen und bei Verfügbarkeit der notwendigen finanziellen, materiellen und personellen Ressourcen umsetzbar sind. Die GEWAG hat frühzeitig eine eigene Klimastrategie entwickelt und setzt diese schrittweise im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten um – unter Berücksichtigung konkurrierender Investitionserfordernisse im Bestand.

### 6.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Die erhöhte Nachfrage nach größeren Wohnungen ist weiterhin erkennbar. Deshalb berücksichtigt die Gesellschaft diese Veränderung der Marktgegebenheiten und -entwicklungen auch weiterhin bei den Modernisierungs- und Neubauplanungen. Allerdings hängt die tatsächliche Wirkung stark von weiteren Faktoren wie Baukosten, regulatorischen Rahmenbedingungen und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ab.

Durch die fortlaufende Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern sieht die Gesellschaft die Möglichkeit, sich in den kommenden Jahren einen Wettbewerbsvorteil auf dem lokalen Immobilienmarkt zu sichern.

### 7. Prognosebericht

In den kommenden Jahren wird die Gesellschaft ihren Fokus weiterhin auf die nachhaltige Modernisierung, Instandhaltung und Erneuerung sowie auf notwendige Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen ihrer Klimastrategie legen. Ziel ist es, den Herausforderungen des regionalen Wohnungsmarktes zu begegnen, die Qualität der Bestände zu steigern und bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Zudem sollen der Endenergieverbrauch und die Emissionen wesentlich reduziert werden.

Durch die Schaffung passender Wohnangebote für zukünftige Nachfragegruppen stärkt die Gesellschaft schrittweise ihre Position als großer, gemeinwohlorientierter Vermieter in der Region. Bei der Investitionsplanung stehen dabei die strategischen Ziele Klimaschutz und Nachhaltigkeit sowie der Erhalt und die Sanierung preisgünstiger Wohnungen im Mittelpunkt.

Die Erneuerung des Quartiers „Alte Vömix“ ist abgeschlossen. Die Modernisierung des vierten Bauabschnittes in der Oststraße ist im Jahr 2024 zusammen mit dem neuen Quartiersplatz fertiggestellt worden und die verbliebenen Dächer sind nachträglich mit Photovoltaikanlagen versehen worden. Damit ist die Quartierentwicklung planmäßig abgeschlossen.

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

Die Arbeiten in Erkrath werden im Jahr 2025 planmäßig fortgeführt. Der erste Bauabschnitt wird voraussichtlich im Winter dieses Jahres fertiggestellt.

Die Gesellschaft plant 2025 mit der umfassenden Sanierung des Quartiers Güldenwerth zu beginnen.

In Lennep ist ein Neubauvorhaben in der Zeppelinstraße geplant. Abhängig von der Bewilligung der öffentlichen Mittel soll das Projekt 2025 starten.

Die Modernisierung einzelner Wohnungen bei Mieterwechsel wird kontinuierlich fortgesetzt. Dies gewährleistet die Vermietbarkeit, den Erhalt bezahlbaren Wohnraums und trägt schrittweise zur Qualitätssteigerung des Wohnungsbestandes bei. Ankäufe und die Wiederaufnahme des Bauträgergeschäftes sind nicht geplant.

Der Zukunftsausblick der Gesellschaft bleibt angesichts der wirtschaftlichen Ausgangslage weiterhin positiv. Durch verantwortungsvolles und solides Wirtschaften und gezielte Investitionen in den Bestand wird der langfristige Erfolg nachhaltig gesichert. Für das Geschäftsjahr 2025 erwartet die Gesellschaft bei geplanten Erlösen aus Vermietung in Höhe von 28.968 T€, Instandhaltungskosten einschließlich Einzelmodernisierung in Höhe von 12.425 T€ und Zinsaufwendungen in Höhe von 2.742 T€ einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.251 T€.

### 8. Berichterstattung zur öffentlichen Zwecksetzung

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

### 9. Abhängigkeitsbericht nach § 312 AktG

Die Stadtgemeinde Remscheid hält 50,39 % 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 Schlussklärung:

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 2025

GEWAG  
Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid

Vorstand

# Bilanz

zum 31. Dezember 2024

Aktivseite		2024	2023
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	101.370,43		59.465,00
Geleistete Anzahlungen	10.048,06	111.418,49	10.048,06
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	183.696.708,27		182.765.766,14
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.745.369,92		23.464.352,03
Grundstücke ohne Bauten	102.430,58		102.430,58
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	265.438,26		265.438,26
Technische Anlagen und Maschinen	741.269,00		699.651,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	598.276,96		627.326,96
Bauvorbereitungskosten	266.947,97	208.416.440,96	434.775,44
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		208.527.859,45	208.429.253,57
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	13.710.629,92		11.186.414,68
Andere Vorräte	8.791,44	13.719.421,36	9.193,34
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	364.522,84		283.377,24
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	63.023,55		50.135,94
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	89.264,12		213.704,07
Sonstige Vermögensgegenstände	949.826,87	1.466.637,38	1.749.191,89
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		17.365.491,50	14.822.074,65
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>25.813,47</b>	<b>9.206,47</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>241.105.223,16</b>	<b>236.752.551,85</b>

Passivseite		2024	2023
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		<b>3.525.000,00</b>	<b>3.525.000,00</b>
<b>Kapitalrücklage</b>		<b>825.736,39</b>	<b>825.736,39</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	2.172.990,50		2.172.990,50
Bauerneuerungsrücklage	19.696.145,92		19.696.145,92
Andere Gewinnrücklagen	50.785.753,95	72.654.890,37	46.257.408,05
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresabschluss	5.165.950,63		4.893.197,18
Einstellungen in Rücklagen	- 2.582.975,31	2.582.975,32	- 2.446.598,59
Eigenkapital insgesamt		79.588.602,08	74.923.879,45
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	2.693.292,00		3.326.097,00
Steuerrückstellungen	0,00		73.191,00
Sonstige Rückstellungen	325.466,50	3.018.758,50	286.285,06
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		93.166.514,42	96.718.710,17
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		45.631.487,90	43.422.307,74
Erhaltene Anzahlungen		13.061.704,37	12.242.340,48
Verbindlichkeiten aus Vermietung	797.450,25		764.532,21
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	500,82		179.307,65
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.318.935,52	5.116.886,59	3.686.154,39
Sonstige Verbindlichkeiten		188.797,96	151.996,38
davon aus Steuern: 0,00 €			(19.404,52)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(595,04)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>1.332.471,34</b>	<b>977.750,32</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>241.105.223,16</b>	<b>236.752.551,85</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	€	2024 €	2023 €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeiten	39.720.688,32		38.049.168,71
b) aus Betreuungstätigkeit	52.960,97		47.045,04
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	773.387,05	40.547.036,34	762.918,65
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.524.215,24	1.043.263,22
Andere aktivierte Eigenleistungen		223.602,08	303.063,63
Sonstige betriebliche Erträge		2.483.838,89	1.261.809,07
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	- 24.551.704,67		- 20.994.742,89
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 45.225,00	- 24.596.929,67	0,00
<b>Rohergebnis</b>		<b>21.181.762,88</b>	<b>20.472.525,43</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	- 3.208.877,32		- 2.969.295,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	- 809.662,85	- 4.018.540,17	- 866.805,13
davon für Altersversorgung: 216.094,79 €			(308.812,23)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 6.088.516,07	- 5.922.876,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 2.133.218,67	- 2.121.861,83
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		122.285,41	24.541,54
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 2.481.990,28	- 2391.796,81
davon aus der Aufzinsung: 58.942,00 €			(57.860,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		105.001,00	42.506,83
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>6.686.784,10</b>	<b>6.266.938,15</b>
Sonstige Steuern		- 1.520.833,47	- 1.373.740,97
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>5.165.950,63</b>	<b>4.893.197,18</b>
Einstellung in Gewinnrücklagen			
in andere Gewinnrücklagen		- 2.582.975,31	- 2.446.598,59
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>2.582.975,32</b>	<b>2.446.598,59</b>



# Anhang des Jahresabschlusses 2024

## 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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der jeweils gültigen Fassung. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

## B Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen Lizenzen und EDV-Anwenderprogramme erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren. Abschreibungen auf Zugänge erfolgen zeitanfällig. Im Berichtsjahr wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 6.395,00 € (Vorjahr: 0,00 €) vorgenommen, die eine erworbene und nicht mehr nutzbare GEWAG-Website betrifft.

### Sachanlagen

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

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

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

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

Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen (Vorjahr: 2.717,00 €) vorgenommen. Bei denjenigen Vermögensgegenständen, bei denen in der Vergangenheit eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen worden ist, bestand im Geschäftsjahr 2024 kein Wertaufholungsgebot.

### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind in voller Höhe abgeschrieben.

### Unfertige Leistungen

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

### Andere Vorräte

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

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

### Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die liquiden Mittel sind zu Nennwerten angesetzt.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

### Gezeichnetes Kapital

Der am 31. Dezember 2024 im Handelsregister eingetragene Betrag des gezeichneten Kapitals beträgt 3.525.000,00 €.

### Rückstellungen

Sie werden 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 werden anhand eines versicherungsmathematischen Gutachtens auf Basis der „Projected-Unit-Credit-Methode“ mit dem Barwert unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren von 1,90 % p. a. (Vorjahr: 1,82 % p. a.) unter Berücksichtigung individueller Restlaufzeiten nach den „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck bewertet. Die Rentendynamik wird mit 2,5 % p. a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 7 Geschäftsjahren beträgt -19.998,00 € (Vorjahr: 31.661,00 €).

### Verbindlichkeiten

Sie sind einschließlich der geflossenen Aufwendungsdarlehen zum Erfüllungsbetrag passiviert.

### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

### Latente Steuern

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

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

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



## C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

- Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) ist in der Anlage 1 dargestellt.
- Der Posten „Unfertige Leistungen“ (13.710.629,92 €) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.
- Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden – wie auch im Vorjahr – nicht.
- Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- Rücklagenspiegel:

- Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen werden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
- In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
  - Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten: 141 T€
  - Überstunden und Urlaubsverpflichtungen: 115 T€
- In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte und Bürgschaften sind in der Anlage 2 (Verbindlichkeitspiegel) dargestellt.

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Kapitalrücklage	825.736,39	/	/	825.736,39
<b>Gewinnrücklagen</b>				
1) Gesetzliche Rücklage	2.172.990,50	/	/	2.172.990,50
2) Bauerneuerungsrücklage	19.696.145,92	/	/	19.696.145,92
3) Andere Gewinnrücklagen	46.257.408,05	1.945.370,59	2.582.975,31	50.785.753,95

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

- In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde bzw. außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen enthalten:
  - Erträge aus Anlagenabgängen 644 T€
  - Erträge aus der Auflösung einer Pensionsrückstellung 517 T€
- Der Posten „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ setzt sich wie folgt zusammen:
  - Auflösung von Steuerrückstellungen für Vorjahre 73 T€
  - Gewerbesteuererstattung für Vorjahre 32 T€

### D Sonstige Angaben

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

Ausgaben für Investitionen nach dem Bilanzstichtag von 23.367 T€ (fertigestellte, in Durchführung befindliche und geplante Bau- und Modernisierungsmaßnahmen), die in der Bilanz noch nicht berücksichtigt sind, werden durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Darlehen und Zuschüsse von 18.516 T€ sowie vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt.

Wesentliche außerbilanzielle Geschäfte wurden nicht getätigt.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	25,50	7,25
Technische Mitarbeiter	13,00	3,00
	<b>38,50</b>	<b>10,25</b>

Im Geschäftsjahr 2024 wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt. Ferner waren durchschnittlich 3,25 geringfügig Beschäftigte bei der Gesellschaft tätig.

- Gesamtbezüge
  - des Aufsichtsrates: 33.825,00 €
  - frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen: 175.090,00 €
  - 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 2024 aus folgenden Komponenten zusammen:
    - Jahresgehalt, ausgezahlt in zwölf Monatsbeträgen
    - Nebenleistungen

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

Die Festvergütung für Herrn Gabrian belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf 232.690,07 €, die Summe der Nebenleistungen auf 21.268,49 €. Eine Pensionszusage besteht nicht.

- Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen:

Für laufende Pensionen sind Rückstellungen mit 2.693.292,00 € 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 2.733 T€.

9. Vorstand  
Oliver Gabrian, CEO

10. Mitglieder des Aufsichtsrates und deren Bezüge

Lothar Sill, Vorsitzender	Pensionär	4.100,00 €
Norbert Schmitz, stellv. Vors.	Selbstständiger Kaufmann	3.075,00 €
Erden Ankey-Nachtwein	Lehrerin im Ruhestand	2.050,00 €
Stefan Grote	Selbstständiger Kaufmann	2.050,00 €
Sven Stamm	Informatikkaufmann	2.050,00 €
Frank vom Scheidt	Pensionär	2.050,00 €
Burkhard Mast-Weisz	Oberbürgermeister	2.050,00 €
Markus Kötter	Gärtnermeister	2.050,00 €
Waltraud Bodenstedt	Pensionärin	2.050,00 €
Prof. Dr. Thomas Hoffmann	Geschäftsführer	2.050,00 €
<b>Arbeitnehmersvertreter</b>		
Gregor Steppuhn	Kfm. Angestellter	2.050,00 €
Michael Ellwardt	Techn. Angestellter	2.050,00 €
Uwe Jordan	Kfm. Angestellter	2.050,00 €
Christoph Pilz	Techn. Angestellter	2.050,00 €
Jürgen Engert	Kfm. Angestellter	2.050,00 €

### E Weitere Angaben

- Die Honorare des Abschlussprüfers entfallen mit 59 T€ auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses und mit 14 T€ auf Steuerberatungsleistungen.
- Nachtragsbericht  
Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag bis zur Berichterstellung haben sich nicht ergeben.
- Gezeichnetes Kapital  
Der im Handelsregister eingetragene Betrag des Grundkapitals der Gesellschaft beträgt am 31. Dezember 2024 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.

- Der Gesellschaft ist das Bestehen von Beteiligungen, die nach § 20 Abs. 1 und Abs. 4 des Aktiengesetzes bestehen, mitgeteilt worden. Hierbei handelt es sich um eine Beteiligung der Stadtwerke Remscheid GmbH nach § 20 Abs. 1 AktG mit einem Anteil von 33,95 % und eine Beteiligung der Stadtgemeinde Remscheid nach § 20 Abs. 4 AktG mit einem Anteil von 50,39 % am Grundkapital der Gesellschaft.

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

	€
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 7,28 € je Stückaktie auf die Dividendenberechtigten 68.850 Stückaktien	501.228,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen in Höhe von	2.081.747,32
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2.582.975,32</b>

Remscheid, 31. März 2025

GEWAG  
Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid



Vorstand



# Anhang des Jahresabschlusses 2024

## Anlage 1: Anlagenspiegel

### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2024 €	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €		01.01.2024 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Änderungen im Zushg. mit Abgängen €	31.12.2024 €	31.12.2024 €	31.12.2023 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	253.487,59	83.734,64	12.863,90	0,00	324.358,33	194.022,59	41.829,21	12.863,90	222.987,90	101.370,43	59.465,00
Geleistete Anzahlungen	10.048,06	0,00	0,00	0,00	10.048,06	0,00	0,00	0,00	0,00	10.048,06	10.048,06
	<b>263.535,65</b>	<b>83.734,64</b>	<b>12.863,90</b>	<b>0,00</b>	<b>334.406,39</b>	<b>194.022,59</b>	<b>41.829,21</b>	<b>12.863,90</b>	<b>222.987,90</b>	<b>111.418,49</b>	<b>69.513,06</b>
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	344.208.325,76	5.444.399,70	289.480,88	283.076,86	349.646.321,44	161.442.559,62	4.772.055,10	265.001,55	165.949.613,17	183.696.708,27	182.765.766,14
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	38.994.978,96	269.923,60	0,00	0,00	39.264.902,56	15.530.626,93	988.905,71	0,00	16.519.532,64	22.745.369,92	23.464.352,03
Grundstücke ohne Bauten	289.778,54	0,00	0,00	0,00	289.778,54	187.347,96	0,00	0,00	187.347,96	102.430,58	102.430,58
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	265.438,26	0,00	0,00	0,00	265.438,26	0,00	0,00	0,00	0,00	265.438,26	265.438,26
Technische Anlagen und Maschinen	2.632.641,78	259.066,20	44.530,00	0,00	2.847.177,98	1.932.990,68	172.918,30	0,00	2.105.908,98	741.269,00	699.651,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.526.809,19	83.757,75	0,00	0,00	1.610.566,94	899.482,23	112.807,75	0,00	1.012.289,98	598.276,96	627.326,96
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	434.775,44	115.249,39	0,00	- 283.076,86	266.947,97	0,00	0,00	0,00	0,00	266.947,97	434.775,44
	<b>388.352.747,93</b>	<b>6.172.396,64</b>	<b>334.010,88</b>	<b>0,00</b>	<b>394.191.133,69</b>	<b>179.993.007,42</b>	<b>6.046.686,86</b>	<b>265.001,55</b>	<b>185.774.692,73</b>	<b>208.416.440,96</b>	<b>208.359.740,51</b>
<b>Finanzanlagen</b>											
Beteiligungen	7.732,54	0,00	0,00	0,00	7.732,54	7.732,54	0,00	0,00	7.732,54	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>388.624.016,12</b>	<b>6.256.131,28</b>	<b>346.874,78</b>	<b>0,00</b>	<b>394.533.272,62</b>	<b>180.194.762,55</b>	<b>6.088.516,07</b>	<b>277.865,45</b>	<b>186.005.413,17</b>	<b>208.527.859,45</b>	<b>208.429.253,57</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2024

## Anlage 2: Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	über 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Sicherung Grundpfandrechte	Sicherung Bürgschaften
	€	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.166.514,42	4.388.338,25	88.778.176,17	16.093.358,22	72.684.817,95	93.166.514,42	/
	96.718.710,17	5.249.652,69	91.469.057,48	15.974.728,20	75.494.329,28	96.718.710,17	/
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	45.631.487,90	2.130.209,97	43.501.277,93	7.821.554,89	35.679.723,04	45.631.487,90	/
	43.422.307,74	2.102.127,26	41.320.180,48	8.295.210,59	33.024.969,89	43.422.307,74	/
Erhaltene Anzahlungen	13.061.704,37	13.061.704,37	/	/	/	/	/
	12.242.340,48	12.242.340,48	/	/	/	/	/
Verbindlichkeiten aus Vermietung	797.450,25	797.450,25	/	/	/	/	/
	764.532,21	764.532,21	/	/	/	/	/
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	500,82	500,82	/	/	/	/	/
	179.307,65	179.307,65	/	/	/	/	/
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.318.935,52	4.318.935,52	/	/	/	/	/
	3.686.154,39	3.686.154,39	/	/	/	/	/
Sonstige Verbindlichkeiten	188.797,96	188.797,96	/	/	/	/	/
	151.996,38	151.996,38	/	/	/	/	/
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>157.165.391,24</b>	<b>24.885.937,14</b>	<b>132.279.454,10</b>	<b>23.914.913,11</b>	<b>108.364.540,99</b>	<b>138.798.002,32</b>	/
	157.165.349,02	24.376.111,06	132.789.237,96	24.269.938,79	108.519.299,17	140.141.017,91	/

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## An die GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid, Remscheid

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid, Remscheid

- bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 Erklärung zur Unternehmensführung.

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 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

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

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

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

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

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

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

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

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

**Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

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

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

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

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

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

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

Düsseldorf, 4. April 2025

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



**Dr. Daniel Ranker**  
Wirtschaftsprüfer

**Michael Ring**  
Wirtschaftsprüfer

# Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 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 2024, den Lagebericht 2024 und den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2024 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 04. April 2025, 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 2024 hat der Aufsichtsrat gebilligt, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist. Er schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns 2024 an.

Den Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG für das Geschäftsjahr 2024 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 2025  
Der Aufsichtsrat

**Lothar Sill**  
Vorsitzender

# Impressum

## GEWAG

Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid  
Bismarckstraße 23  
42853 Remscheid

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

## Konzeption & Gestaltung

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

www.31m.de

## Fotos

GEWAG  
KNSY FOTO/FILM

Farbabweichungen sind reproduktions- und drucktechnisch bedingt.

## **GEWAG**

Wohnungsaktiengesellschaft  
Remscheid  
Bismarckstraße 23  
42853 Remscheid

[gewag.de](http://gewag.de)