

Wandel als Stärke



# 2025

Geschäftsbericht

# Kennzahlen

## Portfolio

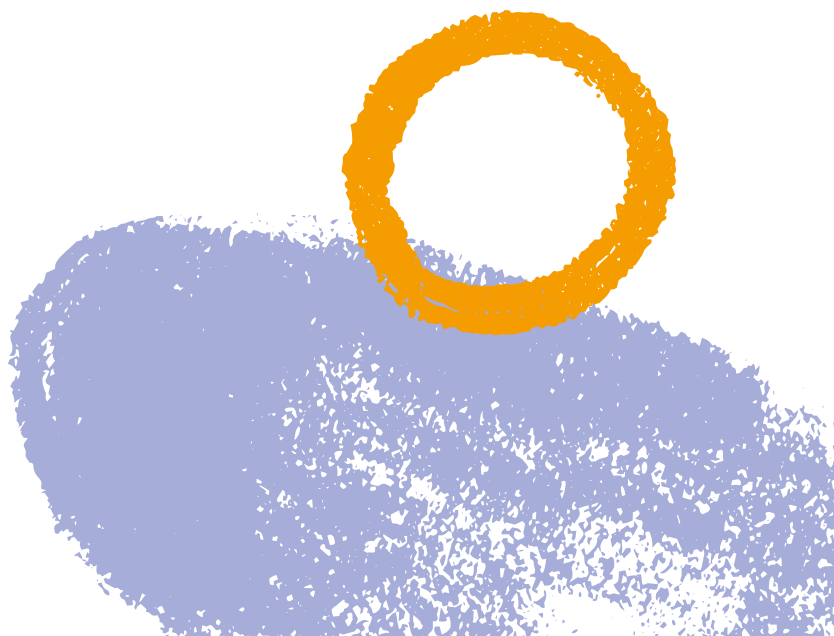
|                                                      |                        |                |
|------------------------------------------------------|------------------------|----------------|
| <b>Wohnungen gesamt</b>                              |                        | <b>5.978</b>   |
| davon frei finanziert                                |                        | 4.855          |
| davon preisgebunden                                  |                        | 1.123          |
| <b>Gewerbe</b>                                       |                        | <b>82</b>      |
| <b>Garagen- und Stellplätze</b>                      |                        | <b>2.091</b>   |
| <b>Wohn- und Nutzfläche</b>                          | <b>m<sup>2</sup></b>   | <b>419.064</b> |
| <b>Monatliche Nettokaltmiete</b>                     | <b>€/m<sup>2</sup></b> | <b>5,92</b>    |
| <b>Fluktuationsquote</b>                             | <b>%</b>               | <b>6,9</b>     |
| <b>Leerstandsquote gesamt</b>                        | <b>%</b>               | <b>3,8</b>     |
| davon nachfragebedingt                               | %                      | 0,8            |
| <b>Technische Ausgaben für den Immobilienbestand</b> | <b>€/m<sup>2</sup></b> | <b>55,82</b>   |

## Finanzen

|                                                      |           |                |
|------------------------------------------------------|-----------|----------------|
| <b>Bilanzsumme</b>                                   | <b>T€</b> | <b>252.310</b> |
| <b>Anlagevermögen</b>                                | <b>T€</b> | <b>212.470</b> |
| <b>Eigenkapitalquote</b>                             | <b>%</b>  | <b>32,5</b>    |
| <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b> | <b>T€</b> | <b>7.026</b>   |
| <b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>      | <b>T€</b> | <b>41.859</b>  |
| <b>Jahresüberschuss</b>                              | <b>T€</b> | <b>3.522</b>   |

## Belegschaft

|                              |  |           |
|------------------------------|--|-----------|
| <b>Personal zum Stichtag</b> |  | <b>57</b> |
| davon Auszubildende          |  | 4         |



# Organe

## Vorstand

**Oliver Gabrian**

## Sitz der Gesellschaft

42853 Remscheid  
Bismarckstraße 23

## Mitglieder des Aufsichtsrates

**Lothar Sill**  
Vorsitzender

**Norbert Schmitz**  
stellv. Vorsitzender

**Erden Ankey-Nachtwein**

**Stefan Grote**

**Sven Stamm**

**Frank vom Scheidt**

**Sven Wolf** (ab 01.11.2025)

**Burkhard Mast-Weisz** (bis 31.10.2025)

**Markus Kötter**

**Waltraud Bodenstedt**

**Prof. Dr. Thomas Hoffmann**

**Gregor Steppuhn**

**Michael Ellwardt**

**Uwe Jordan**

**Christoph Pilz** (bis 30.09.2025)

**Jürgen Engert**

Eingetragen im Handelsregister  
Amtsgericht Wuppertal  
HRB 10993



# Inhaltsverzeichnis

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Kennzahlen                       | 2 |
| Organe und Sitz der Gesellschaft | 3 |

## Wandel als Stärke

|                                                  |          |
|--------------------------------------------------|----------|
| <b>Interview mit dem Vorstand Oliver Gabrian</b> | <b>6</b> |
| Unser Team begreift Veränderungen als Chance.    |          |
| Das ist der beste Baustein für Erfolg.           |          |

## Projekte 2025

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Digitale Entwicklung und effiziente Prozesse</b>                                    |    |
| – Die GEWAG treibt die Digitalisierung konsequent voran                                | 10 |
| – Interdisziplinäres Projektmanagement: Optimierte Strukturen, Prozesse, Kommunikation | 11 |
| – Drohnenvermessung abgeschlossen                                                      | 12 |

## Quartiersentwicklung

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| – Vom Sanierungsobjekt zum neuen Zuhause                         | 14 |
| – Quartiersentwicklung am Hasenberg                              | 16 |
| – Umbau erfolgreich abgeschlossen: Übergabe an die AOK           | 18 |
| – Quartiersentwicklung: Kernsanierung am Güldenwerth steht an    | 20 |
| – Mehrgenerationenwohnen: Nachhaltiger Neubau in Lennep          | 22 |
| – Mehr Parkplätze in der VÖMIX                                   | 24 |
| – Neue Räumlichkeiten für die Familienbildungsstätte „Die Wiege“ | 26 |
| – Modernes Bürgerbüro in der Elberfelder Straße                  | 27 |

## Persönliche Ansprechpartner

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| – Hauswart-Betreuung vor Ort in allen Quartieren | 28 |
|--------------------------------------------------|----|

## Arbeitsplatzkultur mit Auszeichnung

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| – Ausgezeichnet: Die GEWAG erhält „Great Place To Work“-Zertifizierung | 30 |
|------------------------------------------------------------------------|----|

## Konsequente Nachwuchsförderung

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| – Ausbildungsengagement gegen den Trend | 32 |
|-----------------------------------------|----|

## Lagebericht 2025

## Jahresabschluss 2025

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Bilanz                      | 48 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 50 |
| Anhang                      | 52 |
| Bestätigungsvermerk         | 62 |
| Bericht des Aufsichtsrates  | 66 |

## 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.







# Unser Team begreift Veränderungen als Chance. Das ist der beste Baustein für Erfolg.

Die Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bei steigenden Zinsen und Baukosten, strengeren Klimaschutzauflagen und höheren Erwartungen an Digitalisierung und Service, ist kein leichtes Unterfangen. Wir sprechen mit dem GEWAG-Vorstand Oliver Gabrian darüber, wie es dennoch gelingen kann.

**Der Geschäftsbericht 2025 steht unter dem Titel „Wandel als Stärke“. Was steckt dahinter, und warum trifft das gerade jetzt auf die GEWAG zu?**

Die Herausforderungen, vor denen wir stehen, werden nicht weniger; im Gegenteil, sie wachsen. Als Stichworte seien hier Digitalisierung, Dekarbonisierung, Bestands-erneuerung sowie steigende Ansprüche an Service und Erreichbarkeit genannt. Diese Herausforderungen meistert man nur, wenn man bereit ist, sich ständig zu hinterfragen und sich zu bewegen. Stillstand ist für uns deshalb keine Option.

Wir setzen weiter konsequent auf die Professionalisierung unseres Unternehmens: Neben der Einführung eines neuen ERP-Systems haben wir Prozesse bei der GEWAG digitalisiert, dadurch deutlich optimiert, und wir bauen aktuell einen First-Level-Support auf. Gleichzeitig setzen wir verstärkt auf Hauswarte. Das klingt nach einem Widerspruch, ist aber keiner. Gerade weil wir stark digitalisieren, ist es wichtig, dass wir in unseren Quartieren sichtbar und ansprechbar bleiben.

**2025 hat die GEWAG neue digitale Systeme eingeführt, Hauswarte-Teams aufgebaut und ein außergewöhnliches Projektvolumen gestemmt. Wie gelingt es, das alles zu steuern, ohne den laufenden Betrieb aus dem Takt zu bringen?**

Das gelingt, indem wir alles sehr professionell angehen. Wir haben mittlerweile ein gutes Projektmanagement im Haus. Das fängt an mit einem Steuerungskreis, in dem die Projektleiter der erweiterten Geschäftsleitung über das jeweilige Projekt berichten. Hier legen wir gemeinsam Richtungen fest und treffen Entscheidungen. Wir haben klare Berichtsstrukturen, eine gute Meilensteinplanung; und dort, wo es wirklich komplex wird, holen wir uns externe Unterstützung ins Haus. Was mich aber am meisten freut: Wir haben Mitarbeiterinnen und Mitar-

beiter, die diese Veränderungen nicht als Bedrohung wahrnehmen, sondern als Chance. Das ist nicht selbstverständlich, aber dafür haben wir in den letzten Jahren auch viel getan und uns intensiv mit dem Thema Change Management beschäftigt.

**Früher stand Neubau im Vordergrund, heute Umbau und Modernisierung. Was hat diesen Wandel ausgelöst, und warum ist er richtig?**

Die Antwort ist eigentlich einfach: Modernisierung ist effizienter, sozialer und nachhaltiger. Im Vergleich zum Neubau lassen sich Bestandswohnungen zu Mieten anbieten, die unserem gemeinwohlorientierten Auftrag entsprechen. Und es geht deutlich schneller. Ein Neubau dauert mit all seinen bürokratischen Anforderungen oft drei bis fünf Jahre, ein Umbau geht wesentlich schneller. Die Klimaschutzsiedlung VÖMIX ist dafür ein gutes Beispiel. Unser nächstes großes Umbauprojekt ist am Gildenwerth.

**Kommen wir zur Bilanz: Wie stufen Sie das abgelaufene Geschäftsjahr 2025 ein?**

Wir haben den Wirtschaftsplan eingehalten und sogar noch ein Stück übertroffen. Wir hatten angekündigt, dass wir nach Erreichen unserer Eigenkapital-Ziele stärker in Investitionen gehen würden, und das haben wir gemacht. Unsere Investitionen sind fast doppelt so hoch wie in den Jahren zuvor. Das können wir uns aufgrund unserer wirtschaftlichen Stärke leisten, und das werden wir in den kommenden Jahren konsequent fortsetzen. Kurzum: Wir haben ein gutes Ergebnis erzielt, das absolut im Plan liegt. Wir sind zufrieden.

**Im letzten Geschäftsbericht haben Sie die Great-Place-to-Work®-Zertifizierung angekündigt. Was hat sich seitdem getan, und woran wird deutlich, dass das GEWAG-Team den Wandel mitträgt?**

Great Place to Work® ist nur einer von vielen Bausteinen. Wir sind in einem ständigen Professionalisierungsprozess. Dazu gehört auch, dass wir ein attraktiver Arbeitgeber sein wollen. Das erreicht man am besten, wenn man den Menschen zuhört, die bei einem arbeiten, und das machen wir. Die zweite Great-Place-to-Work®-Befragung zeigt, dass wir uns weiter verbessert haben. Ein Beispiel ist unsere interne Kommunikation. Seit 2024 gibt es bei uns alle drei Monate das sogenannte Vorstandsfrühstück, bei dem alle zusammenkommen zu einem offenen Dialog, der sehr erfrischend und ehrlich ist. Auch beim Recruiting haben wir deutlich zugelegt. Mittlerweile werden die allermeisten unserer Stellen über Empfehlungen aus unserer Belegschaft besetzt. Diese Weiterempfehlung funktioniert natürlich nur, wenn unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch wirklich gerne ihren Job bei uns machen.

**Zum Schluss ein Blick nach vorn: Welche Weichen stellt die GEWAG heute, damit sie in fünf Jahren gut dasteht?**

Wir bauen auf dem auf, was wir bereits geschaffen haben und entwickeln uns ständig weiter. Das neue ERP-System und das Vorgangsmanagement werden noch mehr Effizienz und Transparenz in unsere Prozesse bringen. Darüber hinaus gibt es weitere Themen, die uns sehr beschäftigen, die IT-Sicherheit zum Beispiel. Die Bedrohung durch Cyberangriffe ist gewachsen, und deshalb intensivieren wir auch in diesem Feld unsere Aktivitäten. Und wir investieren in unsere Belegschaft: fachlich wie menschlich. Wir bilden aus, und zwar mehr, als es unserer Größe entspräche, weil es eine Investition in die Zukunft ist und es einfach Spaß macht, junge Menschen auf ihrem Karriereweg zu begleiten.





**Investieren. Entwickeln.  
Gestalten.**





# Die GEWAG treibt die Digitalisierung konsequent voran

Die GEWAG hat 2025 die Digitalisierung weiter ausgebaut, ihre IT-Sicherheit erhöht und das Prozessmanagement im Unternehmen erneut optimiert. Der Ausbau der digitalen Infrastruktur macht das Unternehmen nicht nur schneller, sicherer und service-orientierter, sondern ist eine entscheidende Investition in die Zukunft.

## Kontinuierlicher Ausbau der IT-Sicherheit

Auch Wohnungsunternehmen sind potenzielle Ziele von Cyberangriffen. Die GEWAG hat dahingehend in 2025 ihre IT-Sicherheit gezielt weiter ausgebaut – gemeinsam mit dem langjährigen Partner RGI. Denn IT-Sicherheit erfordert stetige Aufmerksamkeit, regelmäßige Investitionen und die Bereitschaft, Schutzmechanismen immer wieder neu zu bewerten. Gerade deshalb hat die GEWAG in den vergangenen Jahren gezielt in ihre IT-Infrastruktur investiert: leistungsstarke Hardware, eine zentralisierte Geräteverwaltung, eine erneuerte Firewall-Infrastruktur und moderne Sicherheitslösungen für alle Endgeräte. „Digitalisierung ist ein fortlaufender Entwicklungsprozess und bedeutet für uns immer: dranbleiben, optimieren, weiterentwickeln. Wir haben in den vergangenen Jahren viel bewegt und werden diesen Weg konsequent weitergehen“, sagt Oliver Gabrian, Vorstand der GEWAG.

## Prozesseffizienz durch digitalen Rechnungslauf

Neben der IT-Sicherheit treibt die GEWAG die Digitalisierung ihrer alltäglichen Prozesse gezielt voran, mit dem Ziel, Abläufe zu beschleunigen, Qualität zu sichern und den Service für Mieter und Mitarbeiter zu verbessern. Ein konkretes Ergebnis ist der digitalisierte Rechnungslauf. Bis 2024 prüften Mitarbeiter Eingangsbelege manuell. Heute läuft dieser Prozess automatisiert: Rechnungen werden schneller geprüft und bearbeitet, Handwerker schneller bezahlt. „Der manuelle Aufwand

entfällt, Arbeitskapazitäten werden gezielt an anderer Stelle eingesetzt“, sagt Mara Fahrentropp, Projektleiterin Digitales Rechnungswesen.

## Umstellung auf neues ERP-System

„In unserem ERP-System laufen alle wohnungswirtschaftlichen Prozesse zusammen – Mietverhältnisse, Stammdaten, Buchhaltung, technische Abläufe“, erklärt Gregor Steppuhn, bei der GEWAG zuständig für IT und Controlling. Die GEWAG führt nach einem detaillierten Auswahlverfahren ein neues ERP-System ein; Rafael T. Herburg steuert die Umsetzung als Projektleiter. Das neue System bietet eine modernisierte Oberfläche, bessere Performance und eine verbesserte Datenqualität. Die Vertragsverhandlungen wurden Ende 2025 abgeschlossen. Die Einführung ist für 2026 geplant.

## Vorgangsmanagement eingeführt

Parallel entsteht eine neue Organisationseinheit: der First-Level-Support. Anfragen laufen bislang über verschiedene Kanäle, ohne einheitliche Erfassung und systematische Nachverfolgung. Das neue System erfasst alle eingehenden Vorgänge, weist sie zu und begleitet sie bis zur Lösung. Der Anbieter wurde 2025 ausgewählt, die Einführung ist für 2026 geplant. Beide Projekte – ERP-System und Vorgangsmanagement – laufen bewusst parallel, da das Vorgangsmanagement über Schnittstellen auf das neue ERP-System zugreift.

# Interdisziplinäres Projektmanagement: Optimierte Strukturen, Prozesse, Kommunikation

Großsanierung, Neubau, Digitalisierung: Die GEWAG hat im Berichtsjahr gezeigt, dass sie große und sehr unterschiedliche Projekte erfolgreich steuern kann und das gleichzeitig. Grund dafür ist ein konsequentes und abteilungsübergreifendes Projektmanagement, das seit 2021 aufgebaut und kontinuierlich weiterentwickelt wird.

2021 schuf die GEWAG die neue Stelle „Unternehmensentwicklung“. Jetzt verantwortet Carina Cargnel als Vorstandsreferentin die Steuerung aller internen Projekte. Abteilungsübergreifende Aufgaben – alles, was Strukturen, Prozesse und Kommunikation betrifft – laufen seither als formalisierte Projekte mit Projektauftrag, definierten Zielen, Zeitplan und festem Steuerungskreis. Einmal im Monat berichten die Projektleiter dem Vorstand und den Abteilungsleitern: Entscheidungen über Richtungsänderungen oder Ressourcen werden in dieser Runde getroffen.

Abgeschlossene Projekte münden in Dienstanweisungen und Prozessbeschreibungen, die für alle Bereiche verbindlich gelten.

## Die Rolle der Projektleitung

Wer ein Projekt leitet, übernimmt eine Führungsrolle. Die Projektleitung stellt das Team abteilungsübergreifend zusammen, damit alle Sichtweisen berücksichtigt werden und jeder das entsprechende Fachwissen einbringen kann. Gleichzeitig plant sie den Zeitplan, definiert Meilen-

steine und legt fest, welche Arbeitsaufgaben zur Zielerreichung notwendig sind. Aufgaben werden an die Teammitglieder verteilt, wobei Mitarbeit und aktives Einbringen gefordert sind.

Darüber hinaus informiert die Projektleitung die Projektmitglieder regelmäßig zum Stand, holt Ergebnisse bei ihnen ein und bereitet die Präsentation für den Steuerungskreis vor. Es geht um die vollständige Erarbeitung eines Themas – vom ersten Schritt bis zum Abschluss.

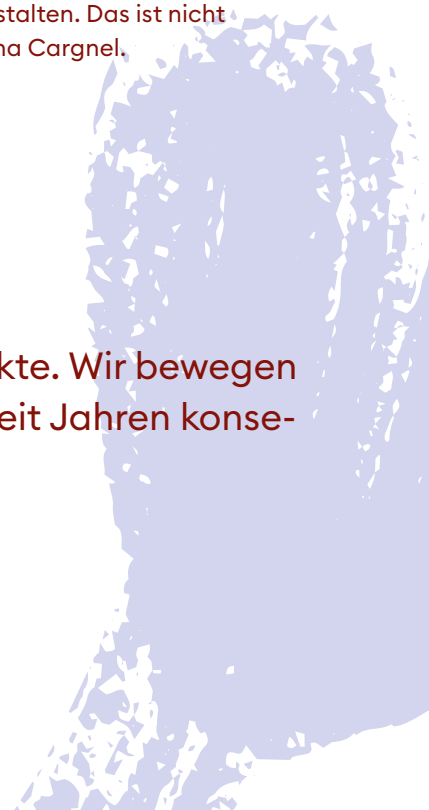
## Mitgestalten statt nur mitmachen

Die Projektstruktur bindet die GEWAG-Mitarbeiter aktiv ein: nicht als Empfänger von Entscheidungen, sondern als Mitgestalter der Veränderung. Wer ein Projekt leitet, übernimmt Verantwortung und gewinnt Einblick über die eigene Abteilung hinaus. „Das Besondere ist, dass bei uns niemand mit Panik in Veränderungen geht. Die Belegschaft hat Lust, aktiv mitzugestalten. Das ist nicht selbstverständlich“, sagt Carina Cargnel.



Großsanierungen, Neubauten, interne Entwicklungsprojekte. Wir bewegen das alles gleichzeitig – und das funktioniert nur, weil wir seit Jahren konsequent ein Projektmanagement aufgebaut haben.

– **Oliver Gabrian**  
Vorstand





**Güldenwerth aus der Vogelperspektive:  
2025 wurde der Bestand per Drohne erfasst.**



# Drohnenvermessung abgeschlossen

12

13

Von März bis Ende September 2025 hat die GEWAG ihren gesamten Immobilienbestand per Drohnenvermessung aus der Luft erfasst – rund 800.000 m<sup>2</sup>, zentimetergenau. Das Ergebnis sind präzise Flächendaten für Planung, Ausschreibung und Instandhaltung.

## Vermessungen per Drohne

Grundrisse und Flächenpläne bilden den Zustand zum Zeitpunkt ihrer Erstellung ab – nicht den aktuellen. Veränderungen im Bestand, neue Spielplätze oder umgestaltete Grünflächen, fließen nicht automatisch ein. Michael Ellwardt, stellvertretender Abteilungsleiter Technik der GEWAG, erkannte darin einen konkreten Handlungsbedarf und übernahm die Projektleitung. Die GEWAG beauftragte ein spezialisiertes Unternehmen mit der Drohnenvermessung des gesamten Bestands. Sieben Monate lang wurden rund 800.000 m<sup>2</sup> aus der Luft erfasst. Datenschutzanforderungen wurden dabei konsequent eingehalten, Wohnbereiche und Personen in den Aufnahmen unkenntlich gemacht.

## Was digitale Daten leisten

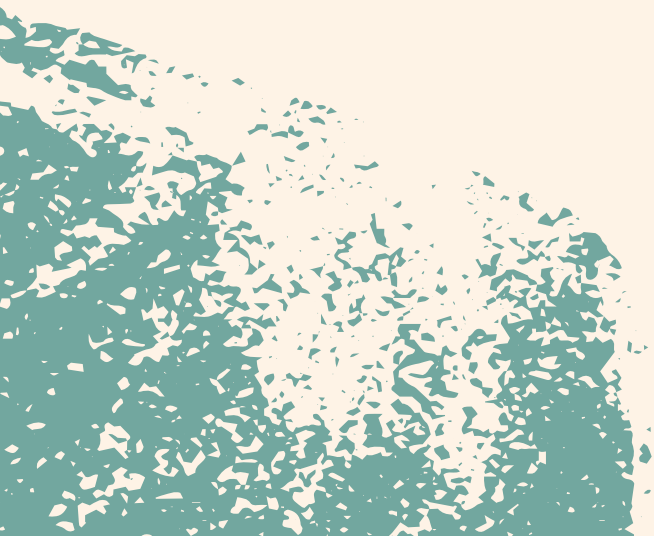
Die Ergebnisse der Drohnenvermessung konnten bereits im Berichtsjahr genutzt werden. Die Ausschreibung für die Gewerke Gartenpflege und Winterdienst basierte erstmals auf diesen exakten Flächendaten und ermöglichte präzisere Verträge mit Dienstleistern zu günstigeren Konditionen. Darüber hinaus unterstützen die digitalen Daten im laufenden Betrieb bei der Klärung von Grenzverläufen und der Bestimmung von Baumstandorten.

Die Aufnahmen sind hochauflösend: Selbst kleinste Details wie ein Grenzstein oder ein einzelner Baum lassen sich eindeutig identifizieren. „Wir haben nun für unseren gesamten Bestand Fotodaten vorliegen – von der kleinsten Grünfläche bis zum großen Wohngebäude. Das schafft eine Grundlage, von der viele GEWAG-Abteilungen profitieren werden“, sagt Michael Ellwardt.

## 3D-Modelle und ERP-Verknüpfung

Parallel entstehen 3D-Gebäudemodelle, die ab Mitte 2026 vollständig vorliegen sollen. Sie ermöglichen es, Flächen und Gebäudemaße direkt am Modell zu messen. Bei Ausschreibungen für Wärmedämmverbundsysteme etwa vereinfacht das die Ermittlung des Materialbedarfs erheblich. Aus den Drohnenaufnahmen werden zudem CAD-Daten generiert, die externe Planer direkt in ihre Programme laden können.

Nach Abschluss des Projekts wird die Drohnenvermessung anlassbezogen eingesetzt, etwa nach Modernisierungen einzelner Objekte. „Mit diesem Projekt schaffen wir eine belastbare Datenbasis, die unsere Arbeit langfristig effizienter macht. Davon profitieren letztendlich auch unsere Mieterinnen und Mieter“, so Vorstand Oliver Gabrian.



# Vom Sanierungsobjekt zum neuen Zuhause

64 Wohnungen, acht Etagen, zwei Gebäude: Die Baumaßnahme am Eichendorffweg 1 und 3 in Erkrath steht vor dem Abschluss. Das Projekt umfasst mehr als eine übliche Modernisierung. Die architektonische Gestaltung sorgt dafür, dass aus zwei ehemals instandhaltungsbedürftigen Gebäuden ein neues Zuhause entsteht.

Im Herbst 2024 startete die Baumaßnahme am Eichendorffweg in Erkrath. Die beiden Gebäude sind typische Vertreter des Geschosswohnungsbaus der 1960er- und 1970er-Jahre, mit sehr kleinen, dunklen Eingangsbereichen, veralteter Haustechnik. Dazu kam ein erheblicher energetischer Sanierungsbedarf. Dach, Fassade, Fenster und Kellerdecke entsprachen nicht mehr dem heutigen Standard.

## Neue architektonische Gestaltung

Die GEWAG hat das Dortmunder Architekturbüro Stadtbildplanung, das auf Umbauten solcher Gebäudekomplexe spezialisiert ist, mit der architektonischen Gestaltung beauftragt. Oberstes Ziel des Gestaltungskonzepts: mehr Helligkeit, Offenheit und Sicherheit, dem neuen Charakter der Gebäude entsprechend.

Die Eingangsbereiche wurden vollständig neu gestaltet und sind nun deutlich größer, zudem hell und offen. Aufgewertet werden sie durch großzügige Überdachungen. Neue Briefkastensysteme und größer dimensionierte Hausnummern vervollständigen die Neugestaltung der Eingangsbereiche. Die Fassaden erhalten Farbe in ruhigen Blautönen, die Loggien eine hochwertige Verkleidung mit farbigen Brüstungen. Besonders markant sind die Treppenhaustürme, auf denen im Dunkeln Sternbilder erscheinen. Sie entstehen durch Kernbohrungen, die das Treppenhauslicht nach außen dringen lassen.

## Gesamtentwicklung eines Gebäudes

Neben der architektonischen Neugestaltung realisiert die GEWAG eine umfassende Modernisierung: neues Dach, Wärmedämmverbundsystem, neue Fenster und Türen sowie die Dämmung der Kellerdecken. Künftig verbrauchen die Gebäude nur noch rund 40 % der bisherigen Energie und entsprechen dem Standard „Effizienzhaus 70“.

Parallel erhielten beide Gebäude neue Aufzüge. Die alten Anlagen waren nicht mehr zeitgemäß und bedienten nur vier Etagen – barrierefreie Zugänge fehlten. Die neuen Aufzüge erschließen alle Laubengänge und ermöglichen einen barrierearmen Zugang zu jeder Wohnung. Per Spezialkran wurden die Betonschächte aus Fertigteilen gesetzt, insgesamt knapp 320 Tonnen. Vorgefertigte Elemente ermöglichten eine schnellere Montage.

„Sanierungen bei laufendem Betrieb erfordern zügige Abläufe und Rücksicht, weil sie für die Mieterinnen und Mieter natürlich mit Belastungen verbunden sind. Diese so gering wie möglich zu halten, war uns in Erkrath ein zentrales Anliegen“, sagt Dirk Bartl, verantwortlicher Projektleiter bei der GEWAG. Im Oktober 2025 startete der letzte Bauabschnitt. Die Fertigstellung ist für Herbst 2026 vorgesehen; abschließend folgt die Neugestaltung der Außen- und Grünanlagen.





“ Dank der großzügigen Gestaltung besonders der Eingangsbereiche wirken unsere Gebäude am Eichendorffweg nicht nur einladend und farbenfroh, sondern bieten den Menschen, die dort seit Jahren leben, und allen, die künftig einziehen werden, ein neues, schönes Zuhause.

– **Oliver Gabrian**  
Vorstand



# Quartiersentwicklung am Hasenberg

Seit über 15 Jahren verfolgt die GEWAG am Hasenberg – ihrem größten Quartier – konsequent einen umfassenden Entwicklungsplan. Mit dem Start des Langzeitprogramms hat sich die Nachfrage nach Wohnungen hier stetig verbessert. Heute ist der Hasenberg voll vermietet. Wohnungen, die frei werden, sind schnell wieder vergeben – der Erfolg der Maßnahmen ist sichtbar, die Investitionen lohnen sich.

## Ein Langzeitprogramm zahlt sich aus

Rund 1.000 Wohnungen am Hasenberg wiesen energetische Mängel auf. Die GEWAG hatte deshalb vor einigen Jahren ein Langzeitprogramm entwickelt mit dem Ziel, die Bestände zu einem energieeffizienten Quartier zu entwickeln und die Wohnqualität zu verbessern. Seither wird der Plan konsequent umgesetzt – in der Regel wurden pro Jahr ein bis zwei Gebäude saniert und modernisiert. Vor allem der Energieverbrauch sinkt dank der baulichen Maßnahmen erheblich. Zum Ende des Berichtsjahres 2025 war der Sanierungsplan bereits zu über 80 % umgesetzt; 2026 geht es mit dem letzten Gebäude an der Emil-Nohl-Straße weiter. Das Ende der gesamten Sanierungsstrecke rückt damit in Sichtweite.

Die Bestandssanierung geht aber weit über die energetische Ertüchtigung hinaus. Ein übergreifendes Farbkon-

zept zieht sich durch die gesamte Siedlung: Die Gebäude werden in verschiedenen, aufeinander abgestimmten Farbtönen gestaltet und verleihen dem Hasenberg eine eigene, lebendige Ausstrahlung. Dabei wurde jedes Gebäude individuell betrachtet und gestalterisch harmonisch ins Gesamtbild des Quartiers eingebunden. Ergänzt wird das Bild durch Wildblumenwiesen, die den Außenbereich für Mensch und Natur gleichermaßen attraktiver machen.

Die Wirkung dieser Gesamtstrategie zeigt sich heute deutlich: Der Hasenberg ist ein gefragter Wohnstandort. Leerstand ist seit vielen Jahren kein Thema mehr, freiwerdende Wohnungen sind rasch wieder vergeben. „Der Hasenberg zeigt, dass sich langfristige Investitionen in den Bestand auszahlen, wenn man konsequent bleibt“, sagt GEWAG-Vorstand Oliver Gabrian.

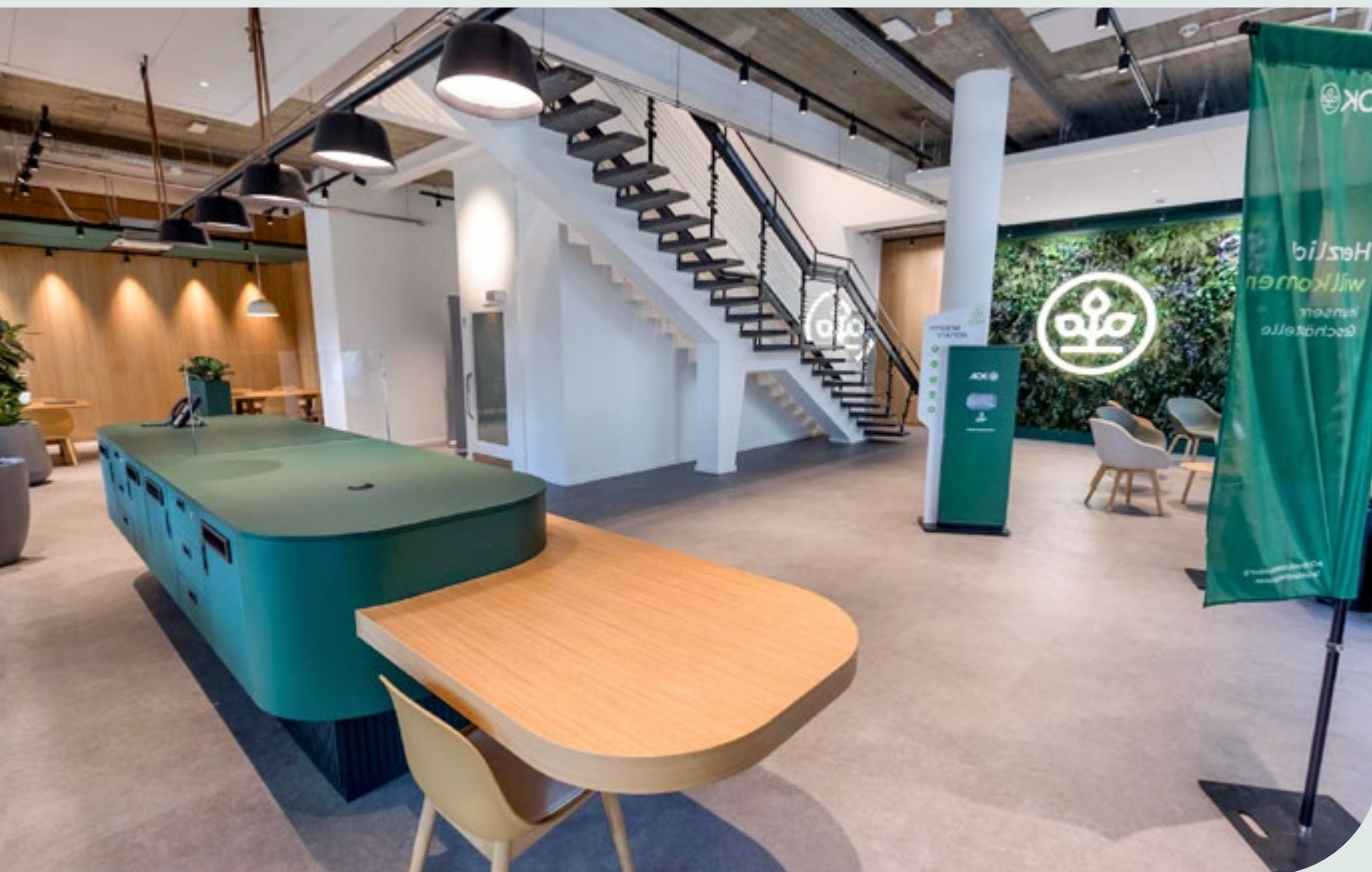




### Sanierung der Punkthäuser

Die fünf baugleichen Mehrfamilienhäuser an der Emil-Nohl-Straße – die sogenannten Punkthäuser – stehen seit 2024 im Fokus des Entwicklungsplans. Im Zuge der energetischen Sanierung erhält jedes Gebäude gedämmte Fassaden und Kellerdecken, ein neues Dach, neue Fenster sowie erneuerte Haus- und Balkontüren. Im Berichtsjahr wurden die Häuser Emil-Nohl-Straße 64, 66 und 68 fertiggestellt; Hausnummer 62 ist bereits seit 2024 abgeschlossen. Die Sanierung des letzten der fünf Gebäude, Emil-Nohl-Straße 70, startet Anfang 2026. Sobald die Hochbauarbeiten abgeschlossen sind, folgt die Gestaltung der Außenanlagen mit neuen Leuchten, bepflanzten Beeten und einer Terrassierung mit Einzäunung für die Souterrainwohnungen.

Sanierungen dieser Größenordnung bedeuten für die Bewohnerinnen und Bewohner über Monate Lärm, Schmutz und Einrüstung. „Wir achten deshalb konsequent darauf, Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten. Das ist bei jedem Projekt ein zentrales Anliegen“, sagt Sebastian Schröter, verantwortlicher Bauleiter der GEWAG.



Wir freuen uns sehr, dass wir gemeinsam mit der GEWAG viele Ideen für unseren neuen Standort entwickeln und umsetzen konnten. Mit viel Engagement aller Beteiligten haben wir einen topmodernen Standort mitten in Remscheid geschaffen. Unser neues AOK-Haus bietet ein innovatives Beratungs- und Servicekonzept, das all unseren Kundinnen und Kunden zugutekommt.



– **Christiane Otto**

Regionaldirektorin Bergisches Land,  
AOK Rheinland/Hamburg

# Umbau erfolgreich abgeschlossen: Übergabe an die AOK

Im Oktober 2025 übergab die GEWAG ihren ehemaligen Unternehmenssitz an der Hochstraße 1 planmäßig an die AOK Rheinland/Hamburg – Abschluss eines der aufwendigsten Gewerbe-Umbauvorhaben der vergangenen Jahre.

## Umbau im laufenden Betrieb

2023 gewann die GEWAG die AOK Rheinland/Hamburg als neue Mieterin für ihre bisherigen Geschäftsräume in der Hochstraße. Das Gebäude – ein Wohn- und Bürohaus aus den 1960er-Jahren – musste dafür, in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Brochheuser Herbertz PartmbB, grundlegend umgebaut werden: Dach- und Fassadensanierung, vollständiger Fensterwechsel, neue Elektroleitungen, eine komplett neue Lüftungsanlage sowie die Trennung des gemeinsamen Heizkreislafs von Gewerbe und Wohnungen.

Erschwerend kam hinzu, dass in den oberen Stockwerken 28 Wohnungen vollständig vermietet sind. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen mussten daher bei bewohntem Haus verlegt und erneuert werden – eine überdurchschnittliche Anforderung an Bausteuerung und Gewerke.

## Termingerecht fertiggestellt

Dachaufbau und Fensterwechsel waren bereits im April 2025 weitgehend abgeschlossen. Im Juni konnten alle wesentlichen Bauarbeiten beendet und die Straßen-

sperrung vor dem Gebäude aufgehoben werden. Im Oktober 2025 übergab die GEWAG das Gebäude planmäßig an die AOK Rheinland/Hamburg.

„Die Einhaltung des Zeitplans war uns besonders wichtig. Bei einem Projekt dieser Komplexität ist das keine Selbstverständlichkeit. Umso mehr freut es uns, dass wir die Sanierung termingerecht abschließen konnten“, sagt Projektleiter Dirk Bartl.

## Innenausbau und Eröffnung

Im Anschluss an die Übergabe gestaltete die AOK Rheinland/Hamburg die Räumlichkeiten nach ihren Anforderungen aus. Von der Raumplanung bis zur Ausstattung wurden die Flächen vollständig nach den Vorgaben der Krankenkasse ausgebaut. „Mit der AOK Rheinland/Hamburg haben wir eine Mieterin gewonnen, die mit einer gut frequentierten Anlaufstelle mitten in der Innenstadt zur Belebung der Remscheider Innenstadt beiträgt“, betont Oliver Gabrian, Vorstand der GEWAG. Voraussichtlich ab Mitte März 2026 ist die neue AOK-Geschäftsstelle täglich für Kundinnen und Kunden geöffnet.



# Quartiersentwicklung: Kernsanierung am Güldenwerth steht an

Am Güldenwerth in Remscheid bereitet die GEWAG eine umfassende Kernsanierung vor. Elf Gebäude aus den 1950er-Jahren werden grundlegend erneuert – energetisch, architektonisch und gestalterisch. Das Konzept setzt auf Erhalt statt Abriss und verbindet bezahlbare Mieten mit einem neuen Quartiersbild.

Die Gebäude am Güldenwerth stammen aus den 1950er-Jahren und entsprechen in Substanz und Grundrissen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die GEWAG hat entschieden, das gesamte Quartier zu kernsanieren. Alle Gebäude werden vollständig leergezogen und bis auf den Rohbau zurückgebaut. Dach, Elektrik, Haustechnik – alles wird erneuert. Was bleibt, ist die Bausubstanz und der städtebauliche Charakter einer gewachsenen Arbeitersiedlung. Gemeinsam mit dem Dortmunder Architekturbüro STADTBILDPLANUNG verfolgt die GEWAG dabei mehrere Ziele: zeitgemäßer Wohnraum für verschiedene Zielgruppen und Lebensphasen, Klimaneutralität im Bestand und eine gestalterische Aufwertung.

## Erhalt statt Abriss

Die Entscheidung für die Sanierung fiel nach eingehender Abwägung. „Für uns sprach vieles für den Erhalt: Die Siedlung hat einen besonderen städtebaulichen Charakter, den ein Neubau nicht ersetzen kann. Gleichzeitig ist die Sanierung aus ökologischer Sicht die sinnvollere Lösung – sie verursacht deutlich weniger CO<sub>2</sub> als ein Rück- und Neubau“, erklärt Wiltrud Willing, Leiterin der Abteilung

Technik. Hinzu kommt ein weiterer Vorteil: Die öffentlich geförderten Mietpreise liegen deutlich unter Neubau-Niveau.

Energetisch setzt die GEWAG auf ein Wärmedämmverbundsystem im Erdgeschoss sowie Holzverschalungen in den Obergeschossen und im Giebelbereich; die Wärmeversorgung erfolgt künftig über Wärmepumpen. Der Maßnahmenumfang umfasst u. a.:

- Kernsanierung aller elf Gebäude
- Umsetzung einer bedarfsgerechten Grundrissplanung
- Klimafreundliche Wärmeversorgung sowie Photovoltaikanlagen
- Flächengewinnung im Dachgeschoss durch neue Gauben
- Balkone für alle Wohnungen
- Neugestaltung der Außenanlagen

## Natürliche Materialien, künstlerische Akzente

Das Quartier soll seinen Charakter als gewachsene Arbeitersiedlung behalten. Entstehen wird ein „urbanes Dorf“: warme, dezente Farben und naturnahe Architektur, angepasst an die Umgebung. Gemeinschaftsfördernde Kommunikationsflächen, Schmetterlingswiesen und heimische Pflanzen im Außenbereich ergänzen das Konzept. Ein besonderes Gestaltungselement ist die künstlerische Aufwertung der Giebelfassaden. Der Künstler Jouri Cansell fertigt großformatige Schmetterlings-Motive an.

## Zielgruppengerechte Grundrisse

Die Bestandswohnungen weisen überwiegend kleine Grundrisse auf, was den heutigen Anforderungen an Wohnraum nicht mehr entspricht. Im Zuge der Umbaumaßnahmen werden sie verändert und zusammen-



gelegt. Die Zahl der Einheiten sinkt von 75 auf 54; die Wohnungsgrößen reichen von rund 45 bis 100 m<sup>2</sup>.

| Wohnungstyp         | Anzahl    |
|---------------------|-----------|
| Apartments          | 12        |
| Dreizimmerwohnungen | 18        |
| Fünfstückwohnungen  | 24        |
| <b>Gesamt</b>       | <b>54</b> |

im Sommer 2026. Ziel ist ein paralleler Start des zweiten Abschnitts, um die Gesamtbauteit zu verkürzen. Danach folgt der 3. und letzte Bauabschnitt. Verläuft der Bau wie geplant, ist die Fertigstellung für Mitte 2028 angestrebt. „Unser Auftrag ist bezahlbares Wohnen – und den erfüllen wir am besten, wenn wir in unseren Bestand investieren. Modernisierung ist nachhaltiger und sozialer als Neubau und zudem schneller umsetzbar“, betont GEWAG-Vorstand Oliver Gabrian.

#### Förderung durch die Modernisierungsoffensive+ NRW

Im April 2025 stellte die GEWAG den Förderantrag im Rahmen der Modernisierungsoffensive+ des Landes NRW – einem Programm, das besonders innovative Sanierungsprojekte unterstützt und energieeffiziente Standards, barrierefreies Wohnen und hochwertige Gestaltung verbindet. Alle 54 Wohnungen werden vollständig gefördert: voraussichtlich 45 für Einkommensgruppe A, 9 für Einkommensgruppe B.

#### Baustart in 2026

In 2026 werden die ersten beiden Bauabschnitte vollständig leergezogen. Parallel dazu finden Untersuchungen zu Materialien und Schadstoffen statt. Drei Bauabschnitte sind geplant: Der 1. Bauabschnitt beginnt voraussichtlich



Das Investitionsprojekt am Gildenwerth ist ein starkes Signal für unsere Stadt. Wo jetzt alte Bau- substanz weicht, entsteht Raum für die moderne Entwicklung des Quartiers. Genau diesen Mut zu Entscheidungen brauchen wir, um Remscheid zukunfts- fest zu machen. Eine attraktive Stadt braucht Lebensräume, in denen Menschen gerne zuhause sind.

– **Sven Wolf**

Oberbürgermeister Stadt Remscheid



# Mehrgenerationenwohnen: Nachhaltiger Neubau in Lennep

An der Leverkusener Straße in Lennep entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 19 öffentlich geförderten Wohnungen. Das Projekt verbindet Holzhybrid-Bauweise, Erdwärme und einen breiten Wohnungsmix – für Alleinstehende ebenso wie für Familien.

## Vom Abriss zum Neubau

Vier Gebäude standen bis 2023 an der Leverkusener Straße/Ecke Zeppelinstraße. Ihr baulicher Zustand ließ keine wirtschaftlich vertretbare Sanierung zu; eines der Häuser hatte zudem einen Brandschaden. Daraufhin entschied sich die GEWAG für einen Abriss der Objekte. Die Wohnlage in Lennep – ruhig, gut erschlossen, mit gewachsener Infrastruktur – sprach für eine Nachnutzung des Grundstücks. Es fiel die Entscheidung für einen Neubau, ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 19 Wohnungen, zu rund 75% gefördert über die NRW.BANK aus Mitteln des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen; rund 25% trägt die GEWAG aus Eigenmitteln.

## Nachhaltiges Baukonzept

Das Gebäude wird in Holzhybrid-Bauweise errichtet – ein Ansatz, bei dem die Materialien gezielt nach ihren Stärken eingesetzt werden. Tragende Bauteile wie Decken und Treppenturm entstehen aus Stahlbeton; die Fassaden erhalten vorgefertigte Holzelemente. Stahlbeton übernimmt die statische Funktion, Holz senkt den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck gegenüber konventionellen Bauweisen deutlich. „Für uns ist dieser Neubau ein bewusster Schritt, eine andere Bauweise gezielt auszuprobieren und weiterzuentwickeln“, so Wiltrud Willing, Leiterin der Abteilung Technik.

“Lennep ist ein attraktiver Wohnstandort. Hier bezahlbaren, nachhaltigen Wohnraum zu schaffen, ist unser Anspruch. Die innovative Holzhybrid-Bauweise, die wir dort einsetzen, ist ein Impuls für die Zukunft unseres Bauens. Wir freuen uns, wenn wir dieses Projekt bald in die Umsetzung bringen können.

– **Oliver Gabrian**  
Vorstand der GEWAG



Die Wärmeversorgung kommt ohne fossile Energieträger aus. Tiefenbohrungen von bis zu 100 Metern erschließen die Erdwärme; Wärmepumpen bringen sie auf Heiztemperatur. Photovoltaikanlagen ergänzen das Energiekonzept.

Das Dach erhält eine Begrünung auf rund 660 m<sup>2</sup>. An den Giebelseiten und im Sockelbereich sind ergänzend Fassadenbegrünungen mit Kletterranken vorgesehen, die zum Gesamtkonzept des Gebäudes passen.

#### Wohnungsmix für verschiedene Zielgruppen

In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Birrenbach plant die GEWAG ein Mehrgenerationenhaus. Der Wohnungsmix ist bewusst breit angelegt und richtet sich an Alleinstehende, ältere Menschen und Familien mit Kindern:

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

Alle Einheiten sind öffentlich gefördert und richten sich an Haushalte der Einkommensgruppen A und B. „In einer wirklich guten Wohnlage können wir hier zukünftig Mieten anbieten, die für viele Menschen erschwinglich sind“, so Sebastian Schröter, GEWAG-Projektleiter bei diesem Projekt.

#### Baustart nach Kampfmittelfreigabe

Im Berichtsjahr hat die GEWAG die Vergabe der Bauleistungen in nahezu allen Bereichen abgeschlossen. Derzeit wird das Grundstück noch auf mögliche Kampfmittel untersucht, weshalb sich der Baustart verzögert. Sobald die Kampfmittelfreiheit nachgewiesen ist, können die Erdarbeiten beginnen. Die GEWAG rechnet mit der Freigabe im Sommer 2026; die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2028 geplant.



# Mehr Parkplätze in der VÖMIX

Nach Fertigstellung der Klimaschutzsiedlung VÖMIX wuchs mit dem Einzug neuer Mieterinnen und Mieter auch der Bedarf an Parkraum rund um den Quartiersplatz. Die GEWAG reagierte: Ein nicht mehr marktfähiges Gewerbeobjekt an der Oststraße wurde abgerissen – und macht Platz für neue Stellplätze.

## Gestiegener Bedarf an Parkflächen

„Auf der einen Seite brauchten wir mehr Stellplätze, auf der anderen Seite hatten wir ein Gewerbeobjekt, das nicht mehr marktfähig war“, sagt Thomas Kühn, GEWAG-Abteilungsleiter Vermietung und Kundenbetreuung. Die Gewerbeeinheiten aus den 1980er-Jahren standen größtenteils leer. Eine Neuvermietung war nicht realistisch. Die Lösung lag nahe: Abriss und Umwidmung zur Stellfläche.

## Vom Leerstand zur Stellfläche

Im ersten Quartal 2025 traf die GEWAG die Entscheidung zum Abriss. „Das Quartier VÖMIX hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert – auch was den Bedarf an Infrastruktur betrifft. Mit den neuen Stellplätzen reagieren wir gezielt auf den gewachsenen Parkdruck und schaffen gleichzeitig eine zukunftsfähige Lösung: Die Infrastruktur wird so angelegt, dass E-Ladestationen bei Bedarf nachgerüstet werden können“, erklärt Oliver Gabrian, Vorstand der GEWAG.

Gemeinsam mit der Wäscherei – dem letzten verbliebenen Gewerbemietler – wurde zügig eine einvernehmliche Lösung gefunden: Die Wäscherei fand ein neues Ladenlokal in der Nähe des Quartiers und zog im September 2025 aus. Damit konnte die GEWAG im vierten Quartal den Bauantrag einreichen – erforderlich, weil die Fläche von einem Gewerbeobjekt zu einer Stellfläche umgewidmet wird. Der Abriss startete im Dezember 2025; die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2026 geplant.





# Neue Räumlichkeiten für die Familienbildungsstätte „Die Wiege“

Seit 1988 ist die Familienbildungsstätte „Die Wiege“ in Remscheid aktiv. Als ihr bisheriger Standort wegfiel, wandte sich die Stadt an die GEWAG. Die Lösung: eine leerstehende Gaststätte in der Dresdner Straße, die bis Herbst 2026 zum neuen Standort des Vereins umgebaut wird. Im Berichtsjahr 2025 hat die GEWAG alle Voraussetzungen dafür geschaffen.

## Verein mit langer Geschichte

„Die Wiege“ ist staatlich anerkannt, gemeinnützig und seit 1988 in Remscheid tätig. Der Verein richtet sein Angebot an werdende Eltern, junge Familien sowie Pflege- und Adoptiveltern – ergänzt durch Kurse zu Gesundheit, Bewegung, Musik und Kreativität. Jahrelang war er in der ehemaligen Johanneskirche an der Hohenhagener Straße ansässig. Als die Kirche entwidmet wurde, suchte die Stadt einen neuen Standort und wandte sich an die GEWAG.

## Passendes Objekt im Bestand

Die GEWAG prüfte ihren Bestand und wurde in der Dresdner Straße fündig. Eine seit Jahren leerstehende Gaststätte erfüllte das Anforderungsprofil: ausreichend Fläche im Erdgeschoss für Kursräume, Platz im Obergeschoss für Büros. „Wir haben geschaut, was am besten zum Anforderungsprofil passt: Büroflächen, aber auch Bereiche für Eltern und Kinder“, erklärt Projektleiter Daniel Geladaris. Besonders überzeugend war das unmittelbare Umfeld: Direkt gegenüber liegt eine evangelische Kindertagesstätte, daneben eine Tagespflegeeinrichtung des Deutschen Roten Kreuzes. „Was uns an diesem Standort überzeugt hat, ist das Umfeld. Kindergarten, Tagespflege, die Wiege – das passt zusammen. Für junge Familien in der Klimaschutzsiedlung VÖMIX ist das ein Angebot vor der Haustür“, erklärt Wiltrud Willing, Leiterin der Abteilung Technik bei der GEWAG.

## Räume für Kinder und Familien

2025 erarbeitete die GEWAG das Raumprogramm gemeinsam mit dem Verein. „Die ehemalige Gaststätte bietet genau das, was die Wiege braucht“, erklärt Daniel Geladaris, Projektleitung Neubau/Modernisierung bei der GEWAG. Im Erdgeschoss entstehen zwei Bewegungsgruppenräume sowie ein PEKiP-Raum – ganzjährig auf 26 bis 28 Grad temperiert. PEKiP steht für Prager-Eltern-Kind-Programm, ein Angebot für Eltern und Babys im ersten Lebensjahr. Das frühere Obergeschoss, einst als Arztpraxis genutzt, nimmt die Büroflächen des Vereins auf. Die Gestaltung bleibt bewusst schlicht: weiße Wände, Vinylboden in Holzoptik. Nach Bewilligung des Antrags auf Nutzungsänderung schlossen beide Seiten einen 15-jährigen Staffelmietvertrag. Die Stadt Remscheid unterstützt den Verein mit einem jährlichen Zuschuss von 24.000 Euro.

## Umbau und Fertigstellung in 2026

Der Start des Umbaus ist für Anfang 2026 vorgesehen, die Fertigstellung für September 2026. „Leerstand in ein Angebot zu verwandeln, das Familien in Remscheid nützt – das ist für uns ein gutes Beispiel, wie man als Eigentümer Verantwortung wahrnehmen kann“, betont Oliver Gabrian, Vorstand der GEWAG.





## Modernes Bürgerbüro in der Elberfelder Straße

Ende Juni 2025 war es so weit. Das Bürgerbüro in der Elberfelder Straße öffnete nach vier Monaten Umbau seine Türen – moderner, übersichtlicher, bürgerfreundlicher.

### Direktauftrag der Stadt

Das Bürgerbüro war 2004 als Großraumbüro eingerichtet worden. Abgetrennte Bereiche für vertrauliche Gespräche fehlten, die räumliche Orientierung war schwierig. Da die GEWAG Eigentümerin des Gebäudes ist und auf ein bewährtes Netzwerk an Partnerfirmen zurückgreifen kann, beauftragte die Stadt das Unternehmen direkt mit der Neugestaltung. „Als Eigentümerin des Gebäudes konnten wir Planung und Umsetzung aus einer Hand koordinieren. Das hat Wege verkürzt und der Stadt die notwendige Sicherheit im Termin gegeben“, erklärt Oliver Gabrian, Vorstand der GEWAG.

### Pünktliche Eröffnung nach vier Monaten

Die Arbeiten begannen Anfang Januar 2025 und mussten bis Ende April abgeschlossen sein, da die Stadt für Anfang Mai bereits die Lieferung neuer Hardware ins umgebaute Bürgerbüro erwartete. In wöchentlichen Abstimmungen

zwischen der GEWAG, den Fachfirmen und dem Bereich Bürgerbüro/Wahlen der Stadt wurde der Fortschritt eng begleitet. Während der Umbauphase wich die Verwaltung auf andere Räumlichkeiten aus, um den Bürgerservice aufrechtzuerhalten. Im Juni 2025 eröffnete das neue Bürgerbüro: pünktlich und mit modernen Beratungsbereichen für vertrauliche Gespräche. „In vier Monaten ein komplettes Büro neu zu gestalten – das gelingt nur, wenn alle mitziehen. Die Zusammenarbeit mit der Stadt und den Fachfirmen war von Anfang an vertrauensvoll und zuverlässig. Das hat diesen Zeitplan erst möglich gemacht“, betont Vanessa Tondar, verantwortliche Projektleiterin bei der GEWAG.



## **Gute Quartiersentwicklung braucht Menschen, die vor Ort präsent sind.**

Unsere Hauswarte leisten genau das. Und die Resonanz zeigt, dass wir damit richtig liegen. Durch die Erweiterung unseres Teams haben nun alle unsere Mieterinnen und Mieter einen festen Ansprechpartner vor Ort.

**– Oliver Gabrian**  
Vorstand

# Hauswart-Betreuung vor Ort in allen Quartieren

Im Oktober 2024 startete die GEWAG mit drei Hauswarten in den größten Quartieren. Die Resonanz der Mieterinnen und Mieter war durchweg positiv, sodass das Team 2025 auf sechs Mitarbeiter erweitert wurde. Damit ist die persönliche Betreuung vor Ort in allen GEWAG-Quartieren verankert. Die Hauswarte sind die Kümmerer vor Ort: präsent, ansprechbar, persönlich.

## Persönlich vor Ort

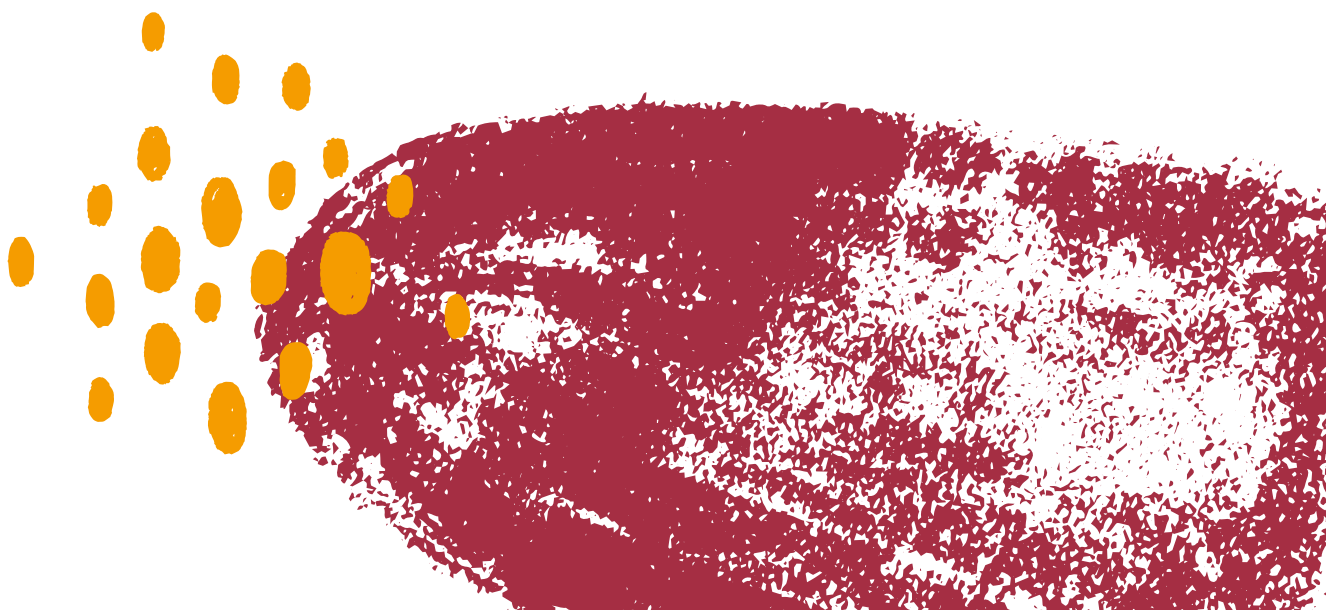
Sauberkeit, Ordnung und Sicherheit sind das Leitmotiv ihrer Arbeit. Die Hauswarte sind täglich in ihren Quartieren unterwegs – in den Gemeinschaftsflächen, den Treppenhäusern und den Außenanlagen. Sie beseitigen Verunreinigungen, führen kleinere Wartungen durch und beheben kleine Mängel wie defekte Leuchtmittel unmittelbar. Größere Schäden werden digital erfasst; für die Beauftragung von Reparaturen steht ein digitales Handwerker-Portal zur Verfügung, über das Fachfirmen direkt beauftragt werden können.

Die Quartiersbüros im GEWAG-Design dienen als feste Anlaufstellen vor Ort. Die Hauswarte sind aber nicht nur dort ansprechbar, sondern auch dann, wenn sie im Außenbereich unterwegs sind. Mieterinnen und Mieter nehmen dieses Angebot gerne an, auch zu Themen, die nicht unmittelbar in den Aufgabenbereich der Hauswarte fallen.

## Flächendeckende Betreuung gewährleistet

Die ersten drei Hauswarte übernahmen im Oktober 2024 die größten Quartiere Kremenholz, Mixsiepen/Alte Vömix und Hasenberg. Das Konzept war neu für die GEWAG, die Akzeptanz jedoch sofort da. Die Zahl der Anfragen, die direkt bei den Fachabteilungen eingingen, ging spürbar zurück. „Das Feedback ist durchweg positiv, die Mieter nehmen das Angebot zahlreich an“, sagt Michael Ellwardt, stellvertretender Abteilungsleiter Technik. Jeder Hauswart betreut im Durchschnitt rund 1.000 Wohnungen und arbeitet mit festen Ansprechpartnern aus unserer Technik und unserer Kundenbetreuung zusammen.

Aufgrund dieser Entwicklung entschied die GEWAG, das Modell im Berichtsjahr konsequent auszubauen. Drei weitere Hauswarte wurden eingestellt. Erstmals sind nun auch die verbleibenden Standorte Leverkusen, Radevormwald und Erkrath abgedeckt. Damit ist die persönliche Betreuung vor Ort in allen GEWAG-Quartieren gewährleistet. Um im Krankheits- oder Urlaubsfall eine flächendeckende Betreuung sicherzustellen, sind die sechs Hauswarte in Zweiertteams eingeteilt, die sich gegenseitig vertreten.



# Ausgezeichnet: Die GEWAG erhält „Great Place To Work®“-Zertifizierung

Im Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte ist die Attraktivität als Arbeitgeber ein entscheidender Wettbewerbsfaktor. Die GEWAG geht diesen Weg konsequent: mit klaren Führungsinstrumenten, gezielter Personalentwicklung und einer internen Kommunikation, die auf die Bedürfnisse der Belegschaft ausgerichtet ist.

## Zertifiziert als „Great Place To Work®“

Im Berichtsjahr hat die GEWAG die Zertifizierung als „Great Place To Work®“ erhalten. Die Auszeichnung basiert auf einer anonymen Befragung der Belegschaft. Für die GEWAG war die Teilnahme die Möglichkeit, ihre Attraktivität als Arbeitgeber von neutraler Seite messen und einordnen zu lassen. Die nächste Befragungsrunde ist für 2027 geplant.

„Die Zertifizierung ist für uns ein wichtiges Instrument, um zu verstehen, wie unsere Kolleginnen und Kollegen die GEWAG erleben – und wo wir als Arbeitgeber noch besser werden können“, sagt Anna Marinescu, Personalleiterin der GEWAG.

Grundlage für das positive Befragungsergebnis im Jahr 2025 ist ein Maßnahmenpaket, das die GEWAG seit einigen Jahren konsequent umsetzt: regelmäßige Feedbackgespräche, das Intranet als zentraler interner Informationskanal sowie das vierteljährliche Frühstück der Mitarbeiter mit dem Vorstand. Bei diesem Format berichtet Oliver Gabrian über aktuelle Themen und beantwortet

Fragen der Belegschaft direkt. Entstanden als Reaktion auf den ausdrücklichen Wunsch nach mehr Information und Transparenz, ist das Vorstandsfrühstück heute fester Bestandteil der internen Kommunikation.

## Empfehlungen aus der eigenen Belegschaft

Das Recruiting der GEWAG entwickelt sich messbar weiter: Die Bewerberzahlen steigen, im Berichtsjahr gab es vier Neueinstellungen, drei davon gingen auf Empfehlungen aus der eigenen Belegschaft zurück. Wenn jemand eine Empfehlung ausspricht und die empfohlene Person die Probezeit erfolgreich abschließt, erhält er dafür eine Prämie.

„Mittlerweile werden die meisten unserer Stellen über Empfehlungen aus der Belegschaft besetzt. Das ist neben der „Great Place To Work®“-Zertifizierung ein wichtiger Indikator dafür, wie wir als Arbeitgeber wahrgenommen werden“, sagt GEWAG-Vorstand Oliver Gabrian.

### Weiterbildung und neue Benefits

Rund 80.000 € hat die GEWAG 2025 in die Fortbildung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter investiert. Grundlage sind die regelmäßigen Feedbackgespräche, aus denen konkrete Personalentwicklungspläne abgeleitet werden – fachlich wie persönlich. Nach absolvierter Fortbildung geben die Mitarbeiter Rückmeldung zum Format, sodass intern eine verlässliche Grundlage entsteht, auf die andere zurückgreifen können.

Zwei neue Ausbilder wurden im Berichtsjahr qualifiziert (s. Seite 32/33). „Unsere Ausbildungsprogramme können wir seitdem noch gezielter und passgenauer gestalten. Denn wer nicht nur fachlich stark ist, sondern auch weiß, wie Ausbildung organisiert, gesteuert und individuell gestaltet wird, bildet besser aus“, betont Marinescu. Ergänzt wird das Angebot durch attraktive Zusatzleistungen.





# Ausbildungsengagement gegen den Trend

32

33

Konsequente Nachwuchsförderung

„Der Ausbildungsmarkt 2025 ist durch einen deutlichen Rückgang des Angebots an Ausbildungsstellen gekennzeichnet“, verzeichnete das Bundesinstitut für Berufsbildung. Auch die Zahl der neu abgeschlossenen Ausbildungsverträge sei zurückgegangen. Die GEWAG bildet weiterhin konsequent aus.

Die GEWAG bildet vier angehende Immobilienkaufleute aus – für ein Unternehmen dieser Größe eine bewusste Entscheidung. Ausbildung bedeutet bei der GEWAG mehr als das Durchlaufen von Abteilungen: Auszubildende übernehmen früh Verantwortung, arbeiten abteilungsübergreifend und begleiten gemeinsam ein eigenes Projekt, von der Planung und alltäglichen Begleitung bis zum Abschluss. Das stärkt Fachwissen und Teamzusammenhalt zugleich.

Ergänzend nehmen die Auszubildenden an Weiterbildungsformaten teil, die auch der gesamten Belegschaft offenstehen. Dazu zählen zum Beispiel Inhouse-Schulungen zur kundenorientierten Kommunikation und externe Webinare, etwa zum Thema Vertragsabschlüsse.

## Ausbildung in der Praxis

Carolina Nau steht kurz vor dem Abschluss ihrer Ausbildung. Aufgrund ihrer sehr guten Leistungen wurde ihr nach zehn Monaten angeboten, die Ausbildung zu verkürzen. Sie nahm an und hat bereits eine befristete Festanstellung in der Abteilung Wohnungswirtschaft

zugesagt bekommen. „Eine so frühe Zusage ist nicht selbstverständlich. Sie zeigt mir, dass meine Arbeit gesehen und wertgeschätzt wird“, sagt Carolina Nau. Gustav Rempke steht am Anfang seiner Ausbildung. Er kam nach Remscheid, weil er Rollhockey auf Bundesliganiveau spielt, und weil sein Berufswunsch schon feststand. „Ich wollte in der Immobilienbranche arbeiten. Die GEWAG war für mich die naheliegende Wahl“, sagt Gustav Rempke. Parallel zur Ausbildung spielt er in der 1. Bundesliga, der U20-Liga und der Regionalliga. „Als Auszubildender bei der GEWAG kann man viel Verantwortung übernehmen und alle Abteilungen kennenlernen. Das schätze ich sehr“, so Rempke.

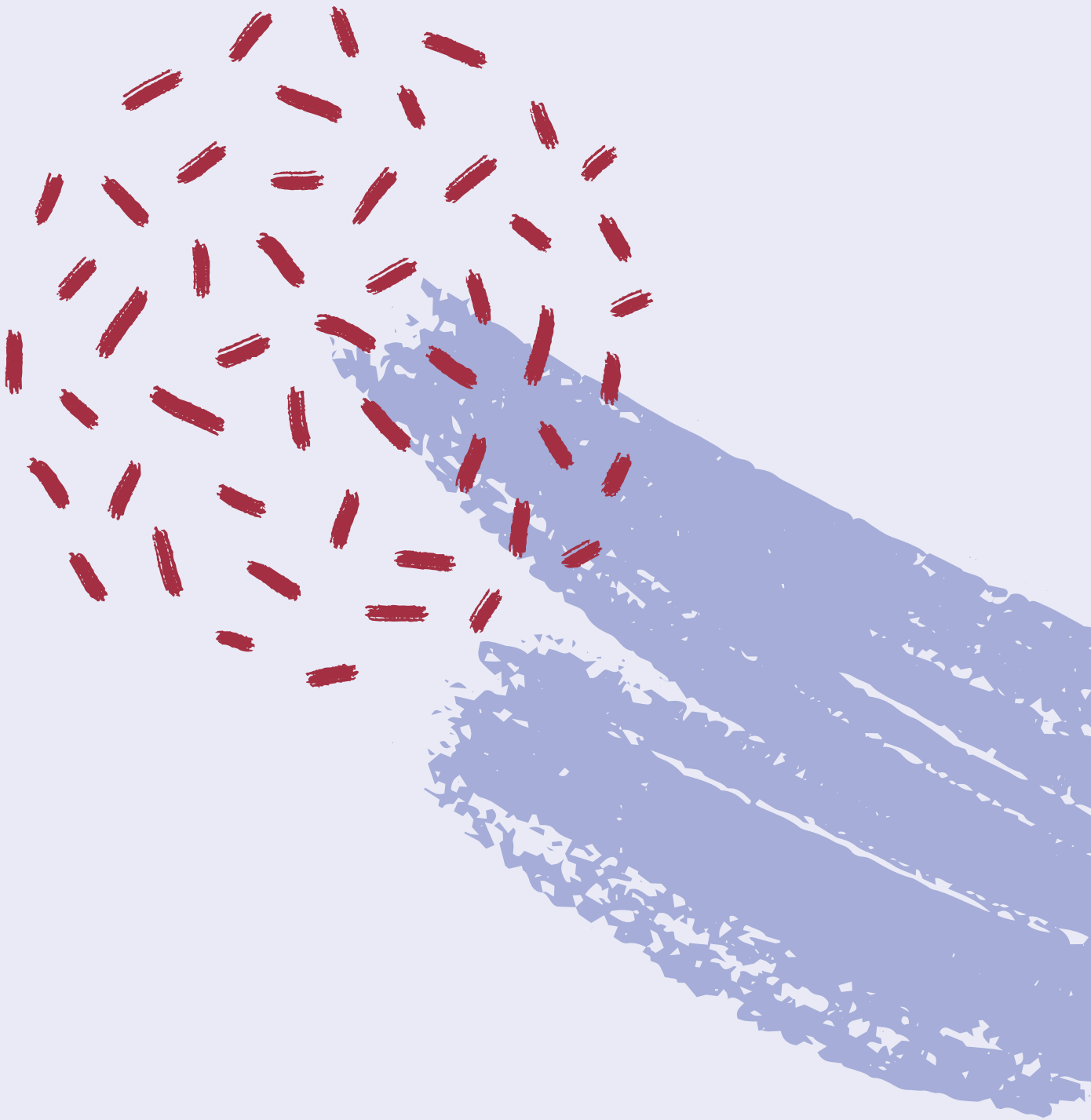
## Qualifizierte Ausbilder

2025 qualifizierte die GEWAG zwei neue Ausbilder. Für Anna Marinescu, Personalleiterin der GEWAG, ist das ein gezielter Schritt: „Wir wollen Ausbilder, die wissen, wie man Wissen strukturiert weitergibt, Ausbildungspläne individuell gestaltet und junge Menschen fördert.“ Für 2026 plant die GEWAG, einen weiteren Ausbildungsplatz einzurichten.



„Unsere Auszubildenden zeichnen sich durch hohe Motivation und Zielstrebigkeit aus – das bestätigt uns darin, bewusst mehr auszubilden, als es für ein Unternehmen unserer Größe üblich wäre. Gute Nachwuchskräfte zu gewinnen und langfristig zu binden, ist Teil unserer Personalstrategie.“

– **Oliver Gabrian**  
Vorstand der GEWAG



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



## 1. Gegenstand des Unternehmens

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

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

Die Gesellschaft handelt gemeinwohlorientiert.

## 2. Geschäftsverlauf

### 2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Das Jahr 2025 war in Deutschland von einer insgesamt schwachen, aber leicht positiven wirtschaftlichen Entwicklung geprägt. Nach zwei Rezessionsjahren stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt geringfügig um 0,2 %. Wachstumsimpulse gingen insbesondere vom privaten und staatlichen Konsum aus, während Investitionen und Exporte weiterhin rückläufig waren.

Belastend wirkten vor allem die anhaltende Investitionsschwäche sowie die schwierige Lage im Baugewerbe. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Bau sank 2025 erneut deutlich um 3,6 %. Hohe Baupreise und zunehmende Insolvenzen bremsten insbesondere den Wohnungsbau.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwies sich demgegenüber erneut als stabilisierender Wirtschaftsbereich. Ihre Bruttowertschöpfung stieg im Jahr um 0,5 % und unterstrich damit die vergleichsweise krisenfeste Entwicklung der Branche.

#### Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt war im Jahr 2025 weiterhin von schwierigen Rahmenbedingungen geprägt. Hohes Baupreisniveau und gestiegene Finanzierungskosten

wirkten dämpfend auf den Wohnungsbau. Die Inflation lag im Jahresdurchschnitt bei 2,2 %. Gleichzeitig stiegen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im vierten Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %.

Die Wohnungsbauinvestitionen blieben 2025 auf niedrigem Niveau. Preisbereinigt gingen sie erneut um 2,4 % zurück. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen rund 272 Mrd. Euro. Trotz erster Anzeichen einer Bodenbildung blieb der Wohnungsbau damit weiterhin deutlich hinter dem früheren Investitionsniveau zurück.

Bei den Baugenehmigungen zeigte sich im Jahr 2025 erstmals wieder eine leichte Gegenbewegung. Nach letzten Schätzungen wurden Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen erteilt. Das entspricht einem Anstieg von 11 % gegenüber dem Vorjahr. Trotz dieser Entwicklung konnte der starke Rückgang der Vorjahre jedoch noch nicht ausgeglichen werden.

Die Zahl der Baufertigstellungen blieb hingegen auch im Jahr 2025 deutlich rückläufig. Nach Modellrechnungen wurden lediglich rund 218.000 Wohnungen fertiggestellt, was einen Rückgang von 14 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Damit blieb die Neubauleistung weiterhin deutlich hinter dem tatsächlichen Wohnraumbedarf zurück.

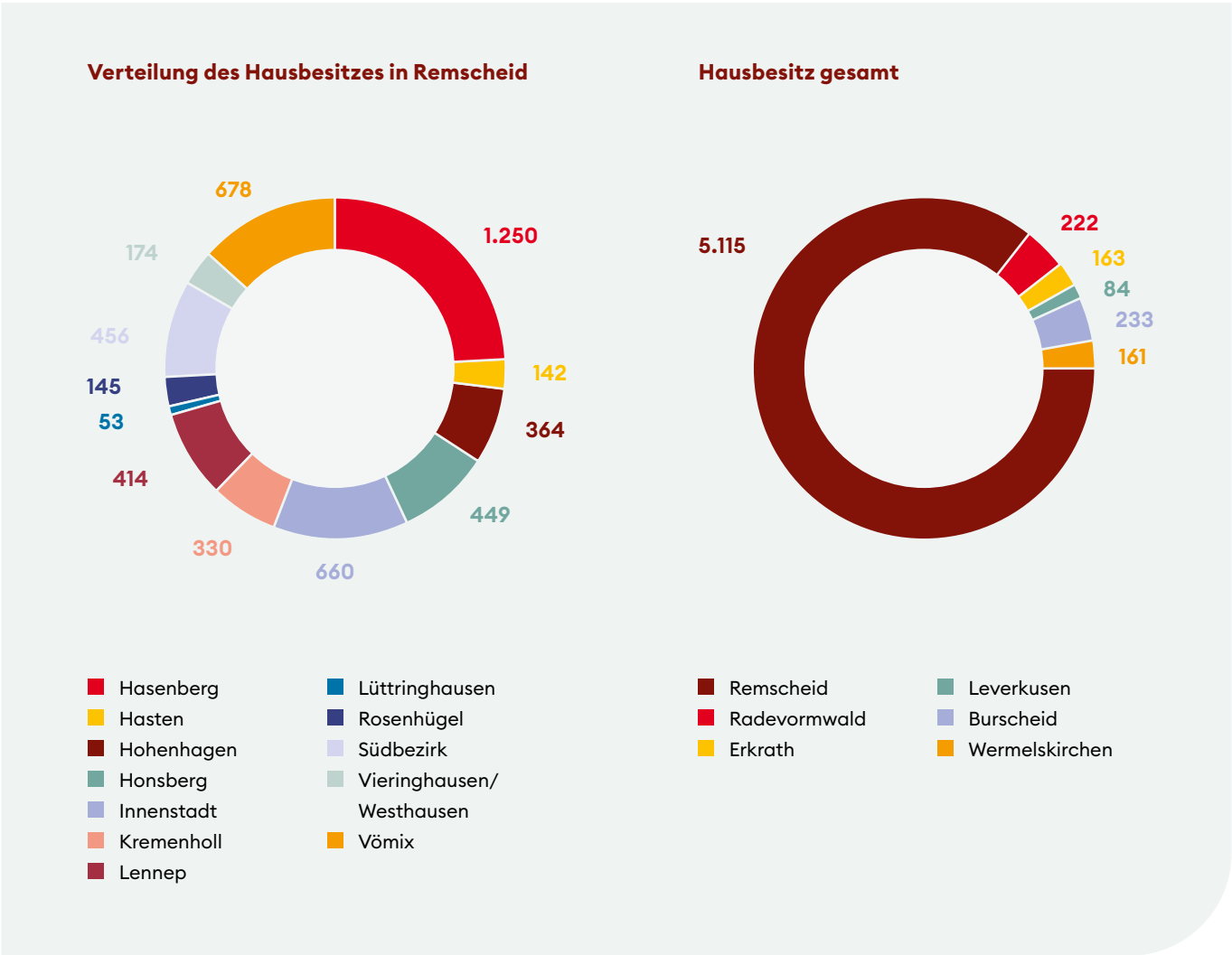
#### Regionaler Wohnungsmarkt

Die Verschiebung von Angebot und Nachfrage nach Mietwohnungen hat sich im Jahr 2025 weitgehend auf dem Niveau des Vorjahres stabilisiert. Insbesondere im Segment bezahlbarer Familienwohnungen übersteigt die Nachfrage weiterhin das Angebot. Wohnungen in gutem Zustand können in der Regel zeitnah wieder vermietet werden.

Ein Teil des Wohnungsbestandes in Remscheid befindet sich weiterhin in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand und ist modernisierungsbedürftig. In diesem Segment bestehen nach wie vor Leerstände. Demgegenüber übersteigt die Nachfrage nach modernisierten Wohnungen weiterhin das Angebot. Für zeitgemäß ausgestattete und energetisch ertüchtigte Wohnungen sind Mieter grundsätzlich bereit, entsprechende höhere Mieten zu akzeptieren.

2.2. Bestandsentwicklung

Zum 31.12.2025 besitzt die GEWAG 5.978 Wohnungen (Vorjahr: 6.045), 82 (Vorjahr: 80) gewerbliche Einheiten sowie 2.091 (Vorjahr: 1.972) Garagen bzw. Stellplätze mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von rund 419.064 m² (Vorjahr: rund 423.119 m²).



Entwicklung der Bestände 2025

|                          | Wohn-<br>einheiten | Gewerbe-<br>einheiten | Garagen/<br>Stellplätze | Wohn-/Nutz-<br>fläche (m²) | Grundstücks-<br>fläche (m²) |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Verkauf                  | - 66               | /                     | /                       | - 4.138,85                 | - 8.503,00                  |
| Neubau                   | /                  | /                     | /                       | /                          | /                           |
| Zusammenlegung/Umnutzung | - 1                | 2                     | 119                     | 84,31                      | /                           |
| Gesamt                   | - 67               | 2                     | 119                     | - 4.054,54                 | - 8.503,00                  |

### 2.3. Neubau, Modernisierung, Umbau und Instandhaltung

#### Neubau

Für das geplante Neubauvorhaben in der Leverkusener Straße 42 sind bis zum Ende des Geschäftsjahres 2025 kumulierte Bauvorbereitungskosten in Höhe von 464 T€ angefallen.

#### Modernisierung und Umbau

Im Rahmen der fortlaufenden Bestandsmodernisierung und der Umsetzung der unternehmensweiten Klimastrategie wurde die Quartiersentwicklung am Hasenberg im Geschäftsjahr 2025 planmäßig fortgesetzt. Schwerpunkte der Maßnahmen bildeten die Objekte Emil-Nohl-Straße 62, 64, 66 und 68, wofür die GEWAG im Berichtsjahr insgesamt 2.174 T€ investiert hat.

Außerdem wurde der umfassende Umbau des ehemaligen GEWAG-Verwaltungssitzes in der Hochstraße 1 für den Mieter AOK planmäßig Ende des 3. Quartals 2025 fertiggestellt. Hierfür sind im Berichtsjahr Herstellungskosten in Höhe von 2.547 T€ angefallen.

Darüber hinaus wurde die energetische, umfassende Sanierung der Objekte Eichendorffweg 1 und 3 in Erkrath im Geschäftsjahr 2025 weitergeführt. Die im Zusammenhang mit dieser laufenden Sanierungsmaßnahme angefallenen Baukosten beliefen sich im Berichtsjahr auf insgesamt 4.599 T€.

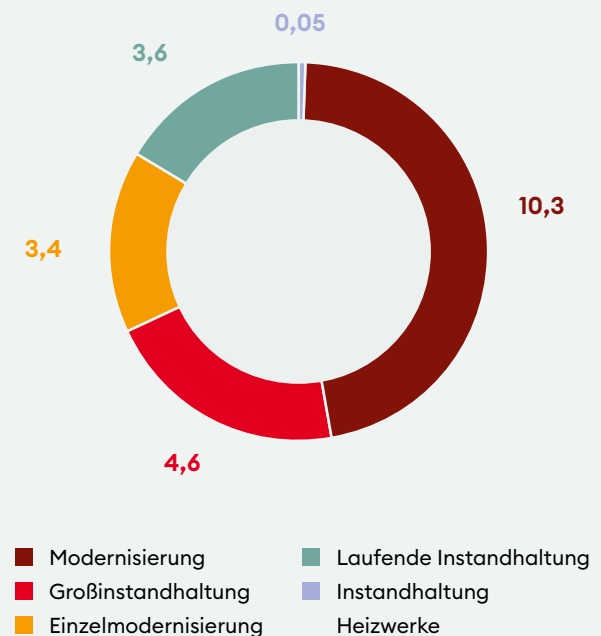
#### Großinstandhaltung

Für die Großinstandhaltung wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr rund 4.560 T€ (Vorjahr: 4.070 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 304 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund 3.363 T€ (Vorjahr: 3.113 T€) saniert und instandgesetzt. Dabei hat das Unternehmen unter anderem Elektroanlagen erneuert und modernisiert, Bodenbeläge und Türen erneuert sowie neue Bäder eingebaut.

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



#### Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung gab die GEWAG 3.649 T€ (Vorjahr: 3.074 T€) aus.

#### 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 23.394 T€, das entspricht 55,82 €/m²/a Wohn- und Nutzfläche, davon waren 12.829 T€ Aufwand, 10.565 T€ wurden aktiviert.

Außerdem hat die GEWAG für die Erhaltung ihrer 4 Heizwerke, mit denen sowohl eigene als auch Häuser Dritter versorgt werden, 51 T€ aufgewendet.

#### 2.4. Fluktuation und Kündigungsgründe

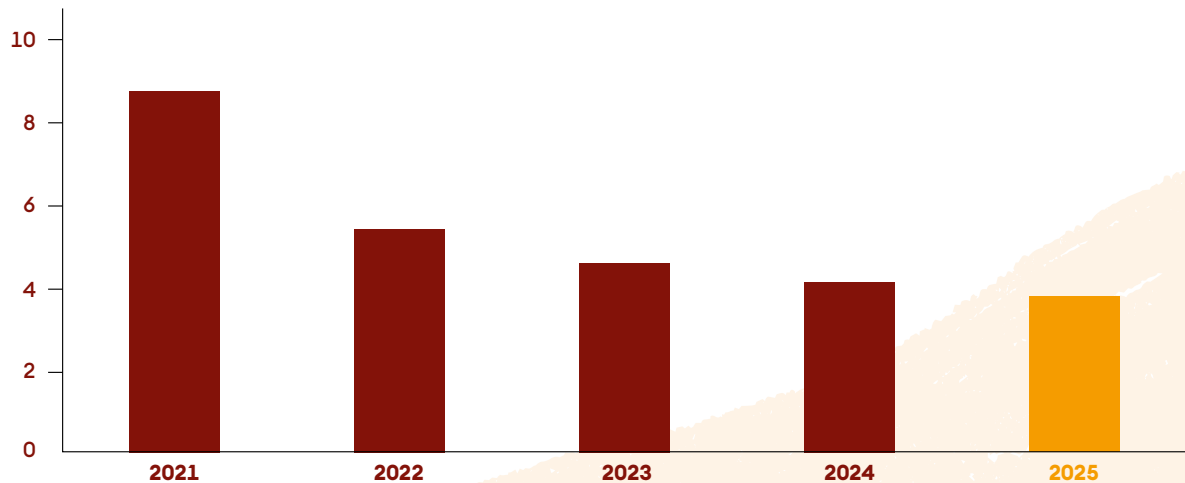
Im Berichtsjahr gab es 413 Wohnungswechsel (Vorjahr: 367). Die Fluktuationsrate über den Gesamtbestand betrug 6,9 % (Vorjahr: 6,1 %). Dabei blieben 25 Mietparteien dem Unternehmen treu und zogen innerhalb des Bestandes der GEWAG um. Die Hauptgründe für einen Wohnungswechsel waren auch im Jahr 2025 mit 102 Fällen der altersbedingte Umzug in ein Heim bzw. der Tod des Mieters.

#### 2.5. Vermietungsleistung

Im Jahr 2025 schloss die GEWAG insgesamt 377 Mietverträge ab.

Im vertriebsbedingten Leerstand waren zum 31.12.2025 50 Wohnungen leer, was einer vertriebsbedingten Leerstandsquote von 0,8 % entspricht. Zum Vorjahresstichtag 31.12.2024 hatte die vertriebsbedingte Leerstandsquote bei 0,9 % gelegen. Wegen geplanter Modernisierung, Sanierungsbedarf und Verkauf standen zum Jahresende 178 (Vorjahr 201) Wohnungen maßnahmebedingt leer. Auch im Jahr 2025 konnte somit die Leerstandsquote über alle Gründe gesenkt werden. Sie betrug zum Bilanzstichtag 3,8 % (Vorjahr: 4,2 %).

#### Leerstandsentwicklung in %



## **2.6. Miete und Betriebskosten**

Im Jahr 2025 stieg die Nettokaltmiete weiter moderat auf durchschnittlich 5,92 €/m<sup>2</sup>/Monat an (Vorjahr: 5,84 €/m<sup>2</sup>/Monat). Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus Mietanpassungen bei Neuvermietung. Die Betriebskosten lagen durchschnittlich bei 2,98 €/m<sup>2</sup>/Monat. (Vorjahr: 2,94 €/m<sup>2</sup>/Monat).

## **2.7. Betreuungstätigkeit**

Zum 31.12.2025 verwaltet die Gesellschaft für die Stadt Remscheid 59 Wohnungen, 13 Gewerbeeinheiten sowie 7 Garagen. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit betrugen im abgeschlossenen Geschäftsjahr 37 T€ (Vorjahr: 53 T€).

## **2.8. Personalentwicklung**

Die Gesellschaft beschäftigte zum 31.12.2025 insgesamt 57 angestellte Mitarbeiter, davon 46 in Vollzeit und 11 in Teilzeit sowie zusätzlich 4 Auszubildende und 3 geringfügig Beschäftigte.

## **2.9. Verwaltungskosten**

Im Berichtsjahr betrugen die Verwaltungskosten je Wohnung und Bewirtschaftungseinheit rund 745 € (Vorjahr: rund 700 €).

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:

|                                                                              | 2025<br>T€   | 2024<br>T€   | Veränderung<br>T€ |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------------|
| Bewirtschaftungstätigkeit<br>(einschließlich Wärmelieferungen an Dritte)     | 1.484        | 3.697        | - 2.213           |
| Betreuungstätigkeit sowie andere Lieferungen<br>und Leistungen               | 57           | 101          | - 44              |
| Bautätigkeit im Anlagevermögen<br>(Mietneu-, Um- und Ausbau, Modernisierung) | - 75         | - 123        | 48                |
| Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle                                      | - 139        | 87           | - 226             |
| <b>Betriebsergebnis</b>                                                      | <b>1.327</b> | <b>3.762</b> | <b>- 2.435</b>    |
| Finanzergebnis                                                               | 234          | 8            | 226               |
| Neutrales Ergebnis                                                           | 1.955        | 1.291        | 664               |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>                                            | <b>3.516</b> | <b>5.061</b> | <b>- 1.545</b>    |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                         | 6            | 105          | - 99              |
| <b>Jahresüberschuss</b>                                                      | <b>3.522</b> | <b>5.166</b> | <b>- 1.644</b>    |

Der Vorstand hatte für das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 3.251 T€ gerechnet. Die positive Planabweichung von insgesamt 271 T€ zum tatsächlich erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 3.522 T€ resultiert insbesondere aus geringeren Personalkosten aufgrund von nicht besetzten Planstellen.

Das im Jahr 2025 um insgesamt 2.435 T€ geringere Betriebsergebnis ergibt sich vor allem aus dem Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit, der mit einem um 2.213 T€ niedrigeren Ergebnis von 1.484 T€ abschließt. Die Ergebnisverminderung ergibt sich im Wesentlichen aus gestiegenen Instandhaltungskosten (1.652 T€), angestiegenen Zinsaufwendungen zur Objektfinanzierung (445 T€),

höheren Verwaltungskosten (257 T€) und erhöhten Abschreibungen auf Sachanlagen (140 T€), denen vornehmlich höhere Mieterlöse (333 T€) gegenüberstehen.

Die GEWAG erzielte im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 3.522 T€, der sich neben dem operativen Ergebnis von 1.327 T€ aus dem neutralen Ergebnis von 1.955 T€, das sich vor allem aus Anlagenverkäufen ergibt, dem Finanzergebnis von 234 T€, das im Wesentlichen Zinserträge aus dem optimierten Geldanlagenmanagement beinhaltet, und Ertragsteuererträgen von 6 T€ zusammensetzt.

### 3.2. Vermögens- und Finanzlage

#### Vermögenslage

Die Bilanzsumme der GEWAG hat sich gegenüber dem Vorjahr um 11.205 T€ auf 252.310 T€ erhöht.

Die Sachanlagen, die vor allem bebaute Grundstücke beinhalten, haben sich um 4.054 T€ erhöht. Den Investitionen von 10.974 T€ einschließlich aktivierter Eigenleistungen von 252 T€ stehen planmäßige Abschreibungen von 6.192 T€, Abgänge durch Investitionszuwendungen der BAFA für Modernisierungsmaßnahmen von 289 T€ sowie Abgänge durch Verkauf von 439 T€ gegenüber.

#### Die Investitionen entfallen auf:

|                                    | T€            |
|------------------------------------|---------------|
| Modernisierungsmaßnahmen           | 7.723         |
| Neubautätigkeit und Umbaumaßnahmen | 3.139         |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 102           |
| Technische Anlagen und Maschinen   | 10            |
|                                    | <b>10.974</b> |

Bei den unfertigen Leistungen (13.736 T€) handelt es sich um mit Mietern und mit Dritten noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Diesen stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 14.030 T€ gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses um 3.021 T€. Die langfristige Eigenkapitalquote beläuft sich auf rund 32,5 % (Vorjahr: rund 32,8 %).

Die Pensionsrückstellung (2.606 T€) besteht für 1 laufenden Rentenanspruchsberechtigten.

Die langfristigen Darlehen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 7.723 T€. Den Zuflüssen aus der Valutierung von Darlehen (15.912 T€) standen planmäßige Tilgungen (6.232 T€), Rückzahlungen von Darlehen (1.558 T€) und Tilgungsnachlässe (399 T€) gegenüber. Sie belegen insgesamt rund 58,0 % des Gesamtkapitals (Vorjahr: rund 57,5 %).

## Finanzlage

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

|                                                       | 31.12.2025<br>T€ | 31.12.2024<br>T€ | Veränderung<br>T€ |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Langfristiger Bereich</b>                          |                  |                  |                   |
| Vermögensgegenstände                                  | 212.591          | 208.553          | 4.038             |
| Finanzierungsmittel                                   | 232.544          | 221.699          | 10.845            |
| Überdeckung                                           | <b>19.953</b>    | <b>13.146</b>    | <b>6.807</b>      |
| <b>Kurzfristiger Bereich</b>                          |                  |                  |                   |
| Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)                 | 23.964           | 17.365           | 6.599             |
| Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände | 15.755           | 15.187           | 568               |
|                                                       | <b>39.719</b>    | <b>32.552</b>    | <b>7.167</b>      |
| Kurzfristige Verpflichtungen                          | 19.766           | 19.406           | 360               |
| <b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)</b>       | <b>19.953</b>    | <b>13.146</b>    | <b>6.807</b>      |

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug 7.026 T€ (Vorjahr: 8.223 T€). Der Rückgang von 1.197 T€ ist vor allem auf das verminderte Jahresergebnis zurückzuführen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit von – 8.048 T€ (Vorjahr: – 5.318 T€) resultiert zum einen aus der Ausweitung der investiven Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in das Sachanlagevermögen und zum anderen aus Einzahlungen aus Anlagenverkäufen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 7.621 T€ (Vorjahr: – 362 T€) beinhaltet neben Darlehensvalutierungen (15.912 T€) planmäßige Tilgungen von Darlehen (– 6.232 T€), Darlehensrückzahlungen (– 1.558 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:

|                                             |          | 2025  | 2024  |
|---------------------------------------------|----------|-------|-------|
| Eigenkapitalquote (langfristig)             | %        | 32,5  | 32,8  |
| Eigenkapitalrentabilität                    | %        | 4,3   | 6,4   |
| Gesamtkapitalrentabilität                   | %        | 2,5   | 3,1   |
| Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit  | T€       | 7.026 | 8.223 |
| Durchschnittliche Nettokaltmiete            | €/m²/Mt. | 5,92  | 5,84  |
| Instandhaltungskosten                       | €/m²/a   | 30,60 | 26,40 |
| Fluktuationsquote                           | %        | 6,9   | 6,1   |
| Leerstandsquote Wohnungen am Bilanzstichtag | %        | 3,8   | 4,2   |
| davon maßnahmenbedingt                      | %        | 3,0   | 3,3   |
| davon vermietungsbedingt                    | %        | 0,8   | 0,9   |
| Erlösschmälerungen in % der Sollmieten      | %        | 2,9   | 3,1   |

## 4. Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

### 4.1. Umweltbelange

Im Bereich der Umweltbelange liegt der Fokus weiterhin auf energetischen Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Darüber hinaus investiert die Gesellschaft fortlaufend in klimaschutzorientierte Modernisierungen und den Einsatz moderner Energieträger, um den Gebäudebestand nachhaltiger auszurichten und die Wärmeversorgung schrittweise zukunftsfähig aufzustellen.

Es wurde eine nach branchenüblichen Regelungen erstellte Emissionsbilanz aufgestellt, sodass der Endenergieverbrauch des Gebäudebestands und die Emissionen des Gebäudebestands in CO<sub>2</sub>e/m² vorliegen.

Nach heutiger Planung ist in Radevormwald vorgesehen, in den kommenden ein bis zwei Jahren weitere Gebäude auf Gas-Hybridheizungen in Kombination mit Luft-Wasser-Wärmepumpen umzustellen. Auch für ein Wohngebäude in Remscheid ist eine entsprechende Umstellung vorgesehen. Mit diesen Maßnahmen verfolgt die Gesellschaft das Ziel, den Energieverbrauch und die damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken sowie die Abhängigkeit von rein fossilen Energieträgern schrittweise zu reduzieren.

#### 4.2. Auszubildende

Im Geschäftsjahr 2025 bildete das Unternehmen 5 Auszubildende zu Immobilienkaufleuten aus, wovon eine junge Frau ihre Ausbildung im Sommer des Jahres erfolgreich abgeschlossen hat 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 Compliancerichtlinien 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.

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 Investitionsanforderungen 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 Investition in moderne Energiesysteme 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.

Im Quartier Hasenberg wurde die energetische Sanierung in der Emil-Nohl-Straße im Geschäftsjahr 2025 planmäßig fortgeführt. Die Maßnahme befindet sich in der Endphase. Im Jahr 2026 soll die energetische Sanierung mit den noch ausstehenden Gebäuden abgeschlossen werden.

Die Arbeiten am Eichendorffweg 1 und 3 in Erkrath wurden im Geschäftsjahr 2025 regulär fortgeführt. Der erste Bauabschnitt verläuft planmäßig.

Für die Maßnahme in Gùldenwerth ist der Beginn der baulichen Umsetzung im zweiten Quartal 2026 vorgesehen. Die Realisierung soll in drei Bauabschnitten erfolgen. Mit einem Abschluss der Gesamtmaßnahme wird nach derzeitiger Planung bis 2028 gerechnet.

In Lennep wird ein Mehrgenerationenhaus mit 19 Wohnungen in Holzhybrid-Bauweise errichtet. Die Fertigstellung der Maßnahme ist für das Jahr 2027 vorgesehen.

Für 2026 sind darüber hinaus weitere Klimainvestitionen vorgesehen. In Radevormwald ist in unserem Bestand Am Hölterhof die Umstellung auf eine Luft-/Wasser-Wärmepumpenanlage mit Gasunterstützung in hybrider Ausführung geplant.

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. Eine Wiederaufnahme des Baurärgergeschäfts ist derzeit 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 2026 erwartet die Gesellschaft bei geplanten Vermietungserlösen in Höhe von 29.355 T€, Instandhaltungskosten einschließlich Einzelmodernisierung in Höhe von 11.322 T€ und Zinsaufwendungen in Höhe von 2.849 T€ einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.127 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 Schlussfolgerung:

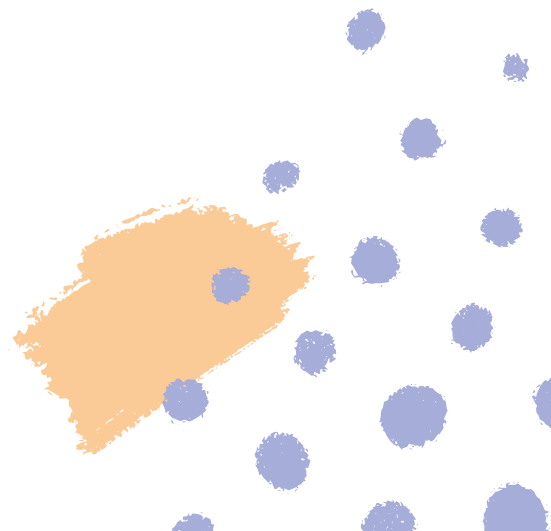
Wir erklären hiermit, dass bei jedem der in diesem Bericht aufgeführten Rechtsgeschäfte unsere Gesellschaft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die im Zeitpunkt des Abschlusses der Rechtsgeschäfte bekannt waren.

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

Remscheid, 31. März 2026

GEWAG  
Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid

Vorstand



# Bilanz

zum 31. Dezember 2025

| Aktivseite                                                                  |                | 2025                  | 2024                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                             | €              | €                     | €                     |
| <b>Anlagevermögen</b>                                                       |                |                       |                       |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    |                |                       |                       |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen                                              | 82.950,43      |                       | 101.370,43            |
| Geleistete Anzahlungen                                                      | 8.865,50       | 91.815,93             | 10.048,06             |
|                                                                             |                |                       |                       |
| <b>Sachanlagen</b>                                                          |                |                       |                       |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 188.043.905,40 |                       | 183.696.708,27        |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 21.775.556,81  |                       | 22.745.369,92         |
| Grundstücke ohne Bauten                                                     | 102.430,58     |                       | 102.430,58            |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                                       | 294.252,67     |                       | 265.438,26            |
| Technische Anlagen und Maschinen                                            | 638.043,00     |                       | 741.269,00            |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 581.668,62     |                       | 598.276,96            |
| Bauvorbereitungskosten                                                      | 1.034.168,15   | 212.470.025,23        | 266.947,97            |
|                                                                             |                |                       |                       |
| <b>Finanzanlagen</b>                                                        |                |                       |                       |
| Beteiligungen                                                               |                | 0,00                  | 0,00                  |
| Anlagevermögen insgesamt                                                    |                | 212.561.841,16        | 208.527.859,45        |
|                                                                             |                |                       |                       |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                                       |                |                       |                       |
| <b>Andere Vorräte</b>                                                       |                |                       |                       |
| Unfertige Leistungen                                                        | 13.735.453,47  |                       | 13.710.629,92         |
| Andere Vorräte                                                              | 10.344,54      | 13.745.798,01         | 8.791,44              |
|                                                                             |                |                       |                       |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                        |                |                       |                       |
| Forderungen aus Vermietung                                                  | 630.141,21     |                       | 364.522,84            |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit                                         | 44.088,09      |                       | 63.023,55             |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                          | 354.189,10     |                       | 89.264,12             |
| Sonstige Vermögensgegenstände                                               | 981.121,44     | 2.009.539,84          | 949.826,87            |
|                                                                             |                |                       |                       |
| <b>Flüssige Mittel</b>                                                      |                |                       |                       |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                                |                | 23.963.862,94         | 17.365.491,50         |
|                                                                             |                |                       |                       |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                           |                | <b>28.694,54</b>      | <b>25.813,47</b>      |
|                                                                             |                |                       |                       |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                          |                | <b>252.309.736,49</b> | <b>241.105.223,16</b> |

| Passivseite                                              |                | 2025           | 2024           |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                          | €              | €              | €              |
| <b>Eigenkapital</b>                                      |                |                |                |
| Gezeichnetes Kapital                                     |                | 3.525.000,00   | 3.525.000,00   |
| Kapitalrücklage                                          |                | 825.736,39     | 825.736,39     |
| <b>Gewinnrücklagen</b>                                   |                |                |                |
| Gesetzliche Rücklage                                     | 2.172.990,50   |                | 2.172.990,50   |
| Bauerneuerungsrücklage                                   | 19.696.145,92  |                | 19.696.145,92  |
| Andere Gewinnrücklagen                                   | 54.628.371,95  | 76.497.508,37  | 50.785.753,95  |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                      |                |                |                |
| Jahresüberschuss                                         | 3.521.741,36   |                | 5.165.950,63   |
| Einstellungen in Rücklagen                               | - 1.760.870,68 | 1.760.870,68   | - 2.582.975,31 |
| Eigenkapital insgesamt                                   |                | 82.609.115,44  | 79.588.602,08  |
| <b>Rückstellungen</b>                                    |                |                |                |
| Rückstellungen für Pensionen                             | 2.606.180,00   |                | 2.693.292,00   |
| Sonstige Rückstellungen                                  | 690.187,54     | 3.296.367,54   | 325.466,50     |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                                 |                |                |                |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten             |                | 102.054.916,03 | 93.166.514,42  |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern         |                | 44.483.977,96  | 45.631.487,90  |
| Erhaltene Anzahlungen                                    |                | 14.030.120,96  | 13.061.704,37  |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen         |                |                |                |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                         | 538.462,64     |                | 797.450,25     |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit                | 48.278,42      |                | 500,82         |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 3.630.239,42   | 4.216.980,48   | 4.318.935,52   |
| Sonstige Verbindlichkeiten                               |                | 97.938,32      | 188.797,96     |
| davon aus Steuern: 49.865,75 €                           |                |                | (0,00)         |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €          |                |                | (0,00)         |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                        |                | 1.520.319,76   | 1.332.471,34   |
| <b>Bilanzsumme</b>                                       |                | 252.309.736,49 | 241.105.223,16 |

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

|                                                                                          |                 | 2025                 | 2024                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                          | €               | €                    | €                    |
| <b>Umsatzerlöse</b>                                                                      |                 |                      |                      |
| a) aus Bewirtschaftungstätigkeit                                                         | 41.858.641,57   |                      | 39.720.688,32        |
| b) aus Betreuungstätigkeit                                                               | 37.048,81       |                      | 52.960,97            |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                | 1.275.787,64    | 43.171.478,02        | 773.387,05           |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen                                          |                 | 24.823,55            | 2.524.215,24         |
| Andere aktivierte Eigenleistungen                                                        |                 | 252.373,56           | 223.602,08           |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                            |                 | 3.218.982,10         | 2.483.838,89         |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                     |                 |                      |                      |
| Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit                                               | - 25.778.425,14 |                      | - 24.551.704,67      |
| Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen                                       | - 36.129,81     | - 25.814.554,95      | - 45.225,00          |
| <b>Rohergebnis</b>                                                                       |                 | <b>20.853.102,28</b> | <b>21.181.762,88</b> |
| <b>Personalaufwand</b>                                                                   |                 |                      |                      |
| a) Löhne und Gehälter                                                                    | - 3.521.782,19  |                      | - 3.208.877,32       |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung           | - 938.309,21    | - 4.460.091,40       | - 809.662,85         |
| davon für Altersversorgung: 245.906,48 €                                                 |                 |                      | (216.094,79)         |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen |                 | - 6.225.762,62       | - 6.088.516,07       |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                       |                 | - 2.336.666,19       | - 2.133.218,67       |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                     |                 | 324.222,87           | 122.285,41           |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                         |                 | - 2.917.461,86       | - 2.481.990,28       |
| davon aus der Aufzinsung: 50.029,00 €                                                    |                 |                      | (58.942,00)          |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                     |                 | 6.398,50             | 105.001,00           |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>                                                             |                 | <b>5.243.741,58</b>  | <b>6.686.784,10</b>  |
| Sonstige Steuern                                                                         |                 | - 1.722.000,22       | - 1.520.833,47       |
| <b>Jahresüberschuss</b>                                                                  |                 | <b>3.521.741,36</b>  | <b>5.165.950,63</b>  |
| Einstellung in Gewinnrücklagen                                                           |                 |                      |                      |
| in andere Gewinnrücklagen                                                                |                 | - 1.760.870,68       | - 2.582.975,31       |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                                                      |                 | <b>1.760.870,68</b>  | <b>2.582.975,32</b>  |



# Anhang des Jahresabschlusses 2025

## 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 zeitanteilig. Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen (Vorjahr: 6.395,00 €) vorgenommen.

### 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 vorgenommen. Bei denjenigen Vermögensgegenständen, bei denen in der Vergangenheit eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen worden ist, bestand im Geschäftsjahr 2025 kein Wertaufholungsgebot.

### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind in voller Höhe abgeschrieben.

### Unfertige Leistungen

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

**Andere Vorräte**

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

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

**Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**

Die liquiden Mittel sind zu Nennwerten angesetzt.

**Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

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

**Gezeichnetes Kapital**

Der am 31. Dezember 2025 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 wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens auf Basis der „Projected-Unit-Credit-Methode“ mit dem Barwert unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren von 2,06 % p. a. (Vorjahr: 1,90 % p. a.) unter Berücksichtigung individueller Restlaufzeiten nach den „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck bewertet. Die Rentendynamik wurde mit 2,5 % p. a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 7 Geschäftsjahren beträgt – 48.859,00 € (Vorjahr: – 19.998,00 €).

**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“ (13.735.453,47 €) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.
- Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen – 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:
  - Unterlassene Instandhaltung: 300 T€
  - Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten: 135 T€
  - Überstunden und Urlaubsverpflichtungen: 99 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<br>des Vorjahres | Einstellung<br>aus dem<br>Bilanzgewinn<br>des Vorjahres | Einstellung aus<br>dem Jahres-<br>überschuss des<br>Geschäftsjahres | Bestand am<br>Ende des<br>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 | 50.785.753,95                    | 2.081.747,32                                            | 1.760.870,68                                                        | 54.628.371,95                             |

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

- Erträge aus Anlagenabgängen: 1.961 T€

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

- Erstattung Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag für Vorjahre: 6 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 23.765 T€ (fertiggestellte, in Durchführung befindliche und geplante Bau- und Modernisierungsmaßnahmen), die in der Bilanz noch nicht berücksichtigt sind, werden durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Darlehen und Zuschüsse von 18.077 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 | 25,75            | 7,25                 |
| Technische Mitarbeiter    | 16,75            | 3,00                 |
|                           | <b>42,50</b>     | <b>10,25</b>         |

Im Geschäftsjahr 2025 wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt. Ferner waren durchschnittlich 3,25 geringfügig Beschäftigte bei der Gesellschaft tätig.

## 4. Gesamtbezüge

- des Aufsichtsrates: 34.937,18 €
- frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen: 120.345,00 €
- 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 2025 aus folgenden Komponenten zusammen:

- Jahresgehalt, ausbezahlt 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 2025 auf 242.713,70 €, die Summe der Nebenleistungen auf 13.733,65 €. Eine Pensionszusage besteht nicht.

- Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen:

Für laufende Pensionen sind Rückstellungen mit 2.606.180,00 € 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 den Rheinischen Versorgungskassen Köln. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 % zuzüglich 3,5 % Sanierungsgeld. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug im Geschäftsjahr 3.109 T€.

#### 9. Vorstand

Oliver Gabrian, CEO

#### 10. Mitglieder des Aufsichtsrates und deren Bezüge

|                                            |                          |            |
|--------------------------------------------|--------------------------|------------|
| Lothar Sill, Vorsitzender                  | Pensionär                | 4.300,10 € |
| Norbert Schmitz, stellv. Vors.             | Selbstständiger Kaufmann | 3.225,08 € |
| Erden Ankey-Nachtwein                      | Lehrerin im Ruhestand    | 2.150,05 € |
| Stefan Grote                               | Selbstständiger Kaufmann | 2.150,05 € |
| Sven Stamm                                 | Informatikkaufmann       | 2.150,05 € |
| Frank vom Scheidt                          | Pensionär                | 2.150,05 € |
| Sven Wolf (ab 01.11.2025)                  | Oberbürgermeister        | 359,10 €   |
| Burkhard Mast-Weisz (bis 31.10.2025)       | Oberbürgermeister a. D.  | 1.790,95 € |
| Markus Kötter                              | Gärtnermeister           | 2.150,05 € |
| Waltraud Bodenstedt                        | Pensionärin              | 2.150,05 € |
| Prof. Dr. Thomas Hoffmann (bis 31.12.2025) | Geschäftsführer          | 2.150,05 € |
| <b>Arbeitnehmersvertreter</b>              |                          |            |
| Gregor Steppuhn                            | Kfm. Angestellter        | 2.150,50 € |
| Michael Ellwardt                           | Techn. Angestellter      | 2.150,50 € |
| Uwe Jordan                                 | Kfm. Angestellter        | 2.150,50 € |
| Christoph Pilz (bis 30.09.2025)            | Techn. Angestellter      | 1.611,40 € |
| Jürgen Engert (bis 31.12.2025)             | Kfm. Angestellter        | 2.150,50 € |

## E Weitere Angaben

1. Die Honorare des Abschlussprüfers entfallen mit 57 T€ auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses und mit 8 T€ auf Steuerberatungsleistungen.
2. Nachtragsbericht  
Seit dem 28.02.2026 findet eine kriegerische Auseinandersetzung zwischen den Vereinigten Staaten von Amerika (USA) und dem Staat Israel einerseits und der Islamischen Republik Iran (Iran) andererseits statt. Dieses hat auch erhebliche Auswirkungen auf deutsche Unternehmen und ihre Beschäftigten. Dementsprechend kommt es zu deutlichen Einschnitten im sozialen als auch im Wirtschaftsleben verbunden mit bemerkbar gestiegenen Energiepreisen und einer angebotsinduzierten Inflation. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter ebenfalls von den wirtschaftlichen Folgen betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Betriebsergebnis und den operativen Cashflow.
3. Gezeichnetes Kapital  
Der im Handelsregister eingetragene Betrag des Grundkapitals der Gesellschaft beträgt am 31. Dezember 2025 unverändert gegenüber dem Vorjahr 3.525.000,00 €.  
  
Die auf den Namen lautenden Aktien des Grundkapitals in Höhe von 3.525.000,00 € sind gestückelt in 68.850 nennwertlose Stückaktien.
4. Der Gesellschaft ist das Bestehen von Beteiligungen, die nach § 20 Abs. 1 und Abs. 4 des Aktiengesetzes bestehen, mitgeteilt worden. Hierbei handelt es sich um eine Beteiligung der Stadtwerke 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.

## 5. Ergebnisverwendung

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

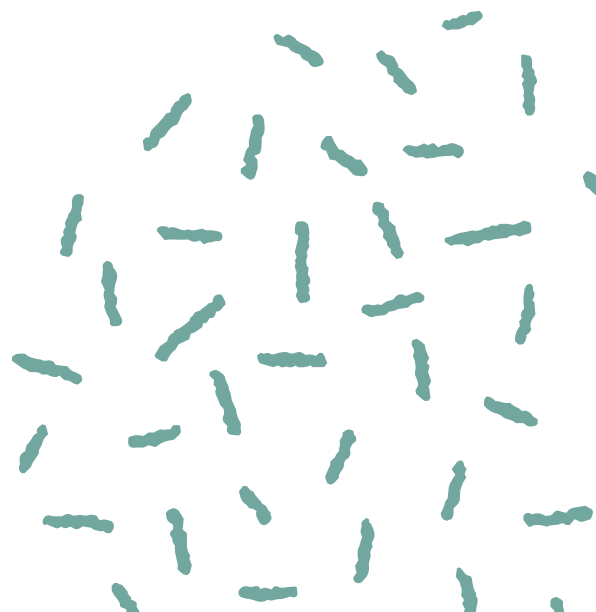
|                                                                                                                 | €                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 7,28 € je Stückaktie auf die dividendenberechtigten 68.850 Stückaktien | 501.228,00          |
| Einstellung in andere Gewinnrücklagen in Höhe von                                                               | 1.259.642,68        |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                                                                             | <b>1.760.870,68</b> |

Remscheid, 31. März 2026

GEWAG

Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid

Vorstand



# Anhang des Jahresabschlusses 2025

## Anlage 1: Anlagenspiegel

### Entwicklung des Anlagevermögens

|                                                                             | Anschaffungs-/Herstellungskosten |                      |                     |             |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|---------------------|-------------|
|                                                                             | 01.01.2025                       | Zugänge              | Abgänge             | Umbuchungen |
|                                                                             | €                                | €                    | €                   | €           |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    |                                  |                      |                     |             |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen                                              | 324.358,33                       | 5.776,86             | 0,00                | 10.048,06   |
| Geleistete Anzahlungen                                                      | 10.048,06                        | 8.865,50             | 0,00                | - 10.048,06 |
|                                                                             | <b>334.406,39</b>                | <b>14.642,36</b>     | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> |
| <b>Sachanlagen</b>                                                          |                                  |                      |                     |             |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 349.646.321,44                   | 10.074.812,61        | 1.842.176,26        | - 28.814,41 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 39.264.902,56                    | 19.684,68            | 0,00                | 0,00        |
| Grundstücke ohne Bauten                                                     | 289.778,54                       | 0,00                 | 0,00                | 0,00        |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                                       | 265.438,26                       | 0,00                 | 0,00                | 28.814,41   |
| Technische Anlagen und Maschinen                                            | 2.847.177,98                     | 9.833,10             | 0,00                | 0,00        |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 1.610.566,94                     | 102.056,81           | 0,00                | 0,00        |
| Anlagen im Bau                                                              | 0,00                             | 0,00                 | 0,00                | 0,00        |
| Bauvorbereitungskosten                                                      | 266.947,97                       | 767.220,18           | 0,00                | 0,00        |
|                                                                             | <b>394.191.133,69</b>            | <b>10.973.607,38</b> | <b>1.842.176,26</b> | <b>0,00</b> |
| <b>Finanzanlagen</b>                                                        |                                  |                      |                     |             |
| Beteiligungen                                                               | 7.732,54                         | 0,00                 | 0,00                | 0,00        |
| <b>Gesamt</b>                                                               | <b>394.533.272,62</b>            | <b>10.988.249,74</b> | <b>1.842.176,26</b> | <b>0,00</b> |

| Kumulierte Abschreibungen |                       |                                     |                                         | Buchwerte             |                       |                       |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 31.12.2025                | 01.01.2025            | Zugänge des<br>Geschäfts-<br>jahres | Änderungen<br>im Zushg. mit<br>Abgängen | 31.12.2025            | 31.12.2025            | 31.12.2024            |
| €                         | €                     | €                                   | €                                       | €                     | €                     | €                     |
| 340.183,25                | 222.987,90            | 34.244,92                           | 0,00                                    | 257.232,82            | 82.950,43             | 101.370,43            |
| 8.865,50                  | 0,00                  | 0,00                                | 0,00                                    | 0,00                  | 8.865,50              | 10.048,06             |
| <b>349.048,75</b>         | <b>222.987,90</b>     | <b>34.244,92</b>                    | <b>0,00</b>                             | <b>257.232,82</b>     | <b>91.815,93</b>      | <b>111.418,49</b>     |
| 357.850.143,38            | 165.949.613,17        | 4.970.295,66                        | 1.113.670,85                            | 169.806.237,98        | 188.043.905,40        | 183.696.708,27        |
| 39.284.587,24             | 16.519.532,64         | 989.497,79                          | 0,00                                    | 17.509.030,43         | 21.775.556,81         | 22.745.369,92         |
| 289.778,54                | 187.347,96            | 0,00                                | 0,00                                    | 187.347,96            | 102.430,58            | 102.430,58            |
| 294.252,67                | 0,00                  | 0,00                                | 0,00                                    | 0,00                  | 294.252,67            | 265.438,26            |
| 2.857.011,08              | 2.105.908,98          | 113.059,10                          | 0,00                                    | 2.218.968,08          | 638.043,00            | 741.269,00            |
| 1.712.623,75              | 1.012.289,98          | 118.665,15                          | 0,00                                    | 1.130.955,13          | 581.668,62            | 598.276,96            |
| 0,00                      | 0,00                  | 0,00                                | 0,00                                    | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                  |
| 1.034.168,15              | 0,00                  | 0,00                                | 0,00                                    | 0,00                  | 1.034.168,15          | 266.947,97            |
| <b>403.322.564,81</b>     | <b>185.774.692,73</b> | <b>6.191.517,70</b>                 | <b>1.113.670,85</b>                     | <b>190.852.539,58</b> | <b>212.470.025,23</b> | <b>208.416.440,96</b> |
| 7.732,54                  | 7.732,54              | 0,00                                | 0,00                                    | 7.732,54              | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>403.679.346,10</b>     | <b>186.005.413,17</b> | <b>6.225.762,62</b>                 | <b>1.113.670,85</b>                     | <b>191.117.504,94</b> | <b>212.561.841,16</b> | <b>208.527.859,45</b> |

# Anhang des Jahresabschlusses 2025

## Anlage 2: Verbindlichkeitspiegel

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

| Verbindlichkeiten                                        | insgesamt             | davon Restlaufzeit unter 1 Jahr | über 1 Jahr           |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|
|                                                          | €                     | €                               | €                     |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten             | 102.054.916,03        | 4.122.044,73                    | 97.932.871,30         |
|                                                          | 93.166.514,42         | 4.388.338,25                    | 88.778.176,17         |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern         | 44.483.977,96         | 2.049.078,45                    | 42.434.899,51         |
|                                                          | 45.631.487,90         | 2.130.209,97                    | 43.501.277,93         |
| Erhaltene Anzahlungen                                    | 14.030.120,96         | 14.030.120,96                   | /                     |
|                                                          | 13.061.704,37         | 13.061.704,37                   | /                     |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                         | 538.462,64            | 538.462,64                      | /                     |
|                                                          | 797.450,25            | 797.450,25                      | /                     |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit                | 48.278,42             | 48.278,42                       | /                     |
|                                                          | 500,82                | 500,82                          | /                     |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 3.630.239,42          | 3.630.239,42                    | /                     |
|                                                          | 4.318.935,52          | 4.318.935,52                    | /                     |
| Sonstige Verbindlichkeiten                               | 97.938,32             | 97.938,32                       | /                     |
|                                                          | 188.797,96            | 188.797,96                      | /                     |
| <b>Gesamtbetrag</b>                                      | <b>164.883.933,75</b> | <b>24.516.162,94</b>            | <b>140.367.770,81</b> |
|                                                          | 157.165.391,24        | 24.885.937,14                   | 132.279.454,10        |

| 1 bis 5 Jahre        | über 5 Jahre          | Sicherung<br>Grundpfandrechte |
|----------------------|-----------------------|-------------------------------|
| €                    | €                     | €                             |
| 15.829.786,66        | 82.103.084,64         | 102.054.916,03                |
| 16.093.358,22        | 72.684.817,95         | 93.166.514,42                 |
| 6.168.877,03         | 36.266.022,48         | 44.483.977,96                 |
| 7.821.554,89         | 35.679.723,04         | 45.631.487,90                 |
| /                    | /                     | /                             |
| /                    | /                     | /                             |
| /                    | /                     | /                             |
| /                    | /                     | /                             |
| /                    | /                     | /                             |
| /                    | /                     | /                             |
| /                    | /                     | /                             |
| /                    | /                     | /                             |
| /                    | /                     | /                             |
| <b>21.998.663,69</b> | <b>118.369.107,12</b> | <b>146.538.893,99</b>         |
| 23.914.913,11        | 108.364.540,99        | 138.798.002,32                |

# 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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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, 22. April 2026

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



**Dr. Daniel Ranker**  
Wirtschaftsprüfer

**Michael Ring**  
Wirtschaftsprüfer

# Bericht des Aufsichtsrates



Im Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat alle ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben aktiv wahrgenommen. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat umfassend über den Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft – sowohl durch schriftliche Berichte als auch durch mündliche Präsentationen in den gemeinsamen Sitzungen. Der Aufsichtsrat beriet die vom Vorstand eingereichten Vorlagen und fasste die gemäß § 10 der Satzung erforderlichen Beschlüsse.

Der Aufsichtsrat prüfte den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025, den Lagebericht 2025 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2025 sorgfältig. Nach Abschluss der Prüfung ergaben sich keine Einwendungen. Den Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, vom 22. April 2026, mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk, nahm der Aufsichtsrat zur Kenntnis und bestätigte das Ergebnis der Prüfung vollumfänglich.

Der Aufsichtsrat billigte den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025, sodass dieser gemäß § 172 AktG festgestellt ist. Ebenso schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns 2025 an.

Der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG für das Geschäftsjahr 2025 wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Es traten keine Einwendungen auf. Der Aufsichtsrat stimmte dem Ergebnis der Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, zu.

Der Prüfungsverband erteilte folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

- Die tatsächlichen Angaben des Berichts sind korrekt.
- Bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften war die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitenden seinen ausdrücklichen Dank für ihr Engagement und die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2025 aus. Die erfolgreiche Entwicklung der Gesellschaft ist maßgeblich auf ihren Einsatz und ihre Kompetenz zurückzuführen.

Remscheid, 28. Mai 2026  
Der Aufsichtsrat

**Lothar Sill**  
Vorsitzender

## GEWAG

Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid  
Bismarckstraße 23  
42853 Remscheid

Telefon: 02191 / 4644-0

E-Mail: [info@gewag.de](mailto:info@gewag.de)

## Konzeption & Gestaltung

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

[www.31m.de](http://www.31m.de)

## Fotos

GEWAG

KNSY FOTO/FILM

AOK Rheinland/Hamburg/Thomas Wunsch

Andreas Georg Hanke/STADTBILDPLANUNG

Dortmund GmbH

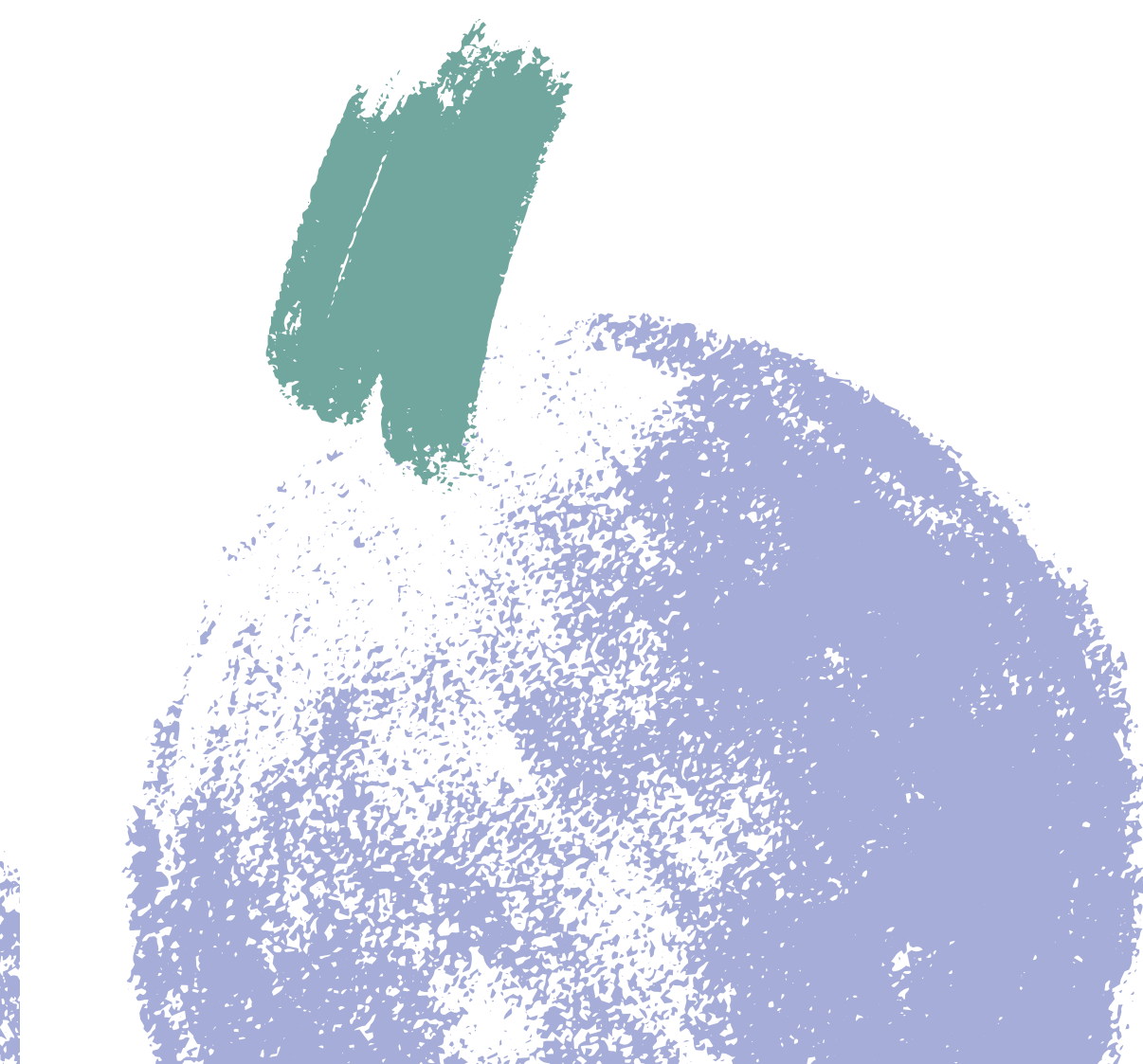
Büro des Oberbürgermeisters/Stadt Remscheid

## Druck:

LUC GmbH

[www.luc-medienhaus.de](http://www.luc-medienhaus.de)

Farbabweichungen sind reproduktions- und drucktechnisch bedingt.



## GEWAG

Wohnungsaktiengesellschaft  
Remscheid  
Bismarckstraße 23  
42853 Remscheid

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

