

GESCHÄFTSBERICHT 2022

ZUHAUSE IN REMSCHEID



GEWAG



Geschäftsbericht 2022

Vorstand

Oliver Gabrian

Mitglieder des Aufsichtsrates

Lothar Sill
Vorsitzender

Norbert Schmitz
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Erden Ankey-Nachtwein (ab 24.08.2022)

Stefan Grote (ab 24.08.2022)

Sven Stamm (ab 24.08.2022)

Frank vom Scheidt (ab 24.08.2022)

Burkhard Mast-Weisz

Markus Kötter

Waltraud Bodenstedt

Prof. Dr. Thomas Hoffmann

Gregor Steppuhn (ab 24.08.2022)

Michael Ellwardt (ab 24.08.2022)

Uwe Jordan (ab 24.08.2022)

Christoph Pilz

Jürgen Engert

Günter Bender (bis 24.08.2022)

Klaus Günther-Blombach (bis 24.08.2022)

Gabriele Leitzbach (bis 24.08.2022)

Monika Hein (bis 24.08.2022)

Peter Krack (bis 24.08.2022)

Uwe Manthei (bis 24.08.2022)

Andreas Martin (bis 24.08.2022)

Sitz der Gesellschaft

42853 Remscheid

Hochstraße 1-3

Eingetragen im

Handelsregister

Amtsgericht Wuppertal

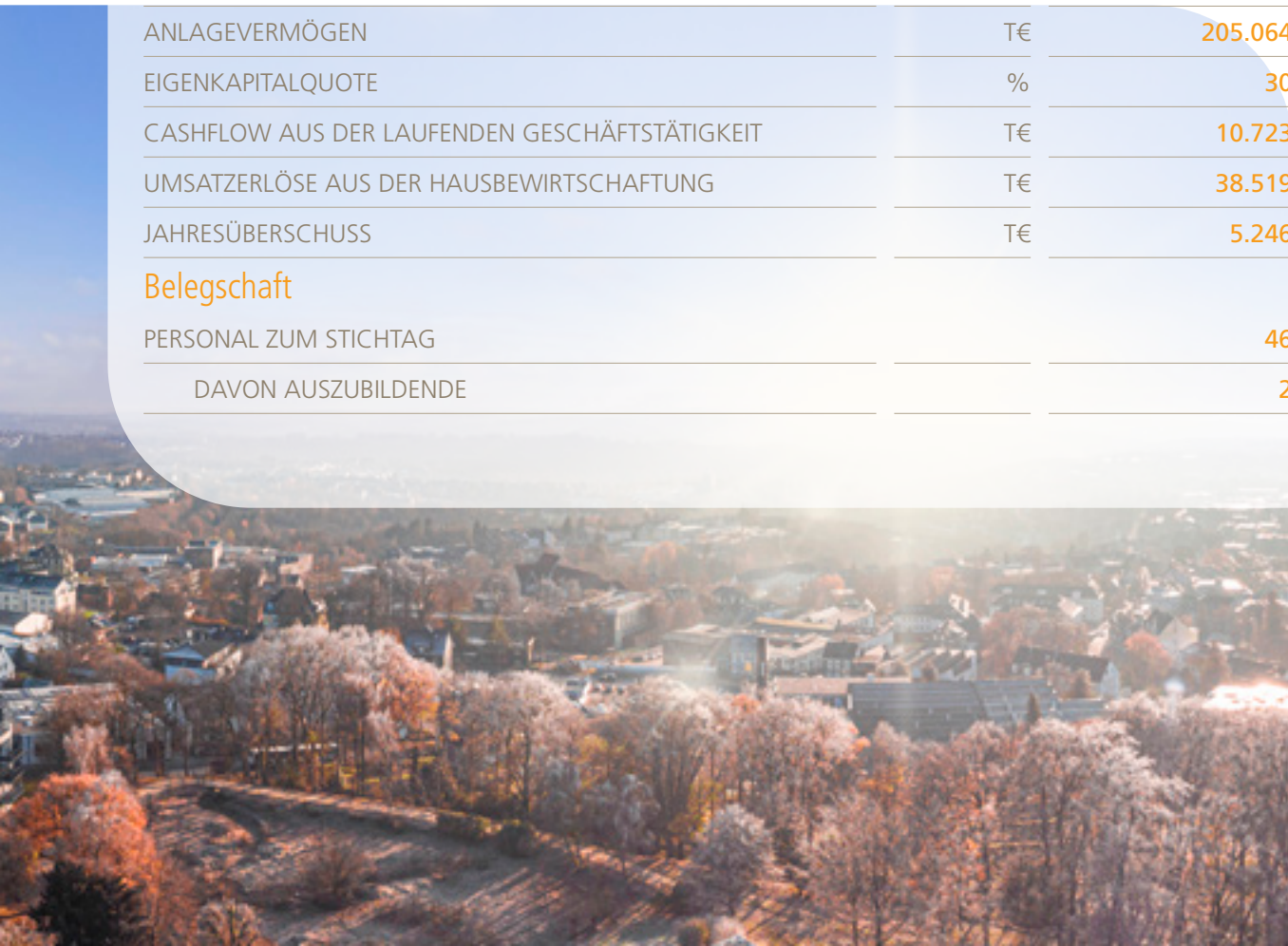
HRB 10993



Zahlen, Daten, Fakten

Wesentliche Kennzahlen

Portfolio		
WOHNUNGEN GESAMT		6.088
DAVON FREIFINANZIERT		4.953
DAVON PREISGEBUNDEN		1.135
GEWERBE		82
GARAGEN- UND STELLPLÄTZE		1.955
WOHN- UND NUTZFLÄCHE	m ²	424.143
MONATLICHE NETTOKALTMIETE	m ²	5,64
FLUKTUATIONSQUOTE	%	7,3
LEERSTANDSQUOTE GESAMT	%	5,4
DAVON NACHFRAGEBEDINGT	%	1,1
TECHNISCHE AUSGABEN FÜR DEN IMMOBILIENBESTAND	€/m ²	33,95
Finanzen		
BILANZSUMME	T€	233.754
ANLAGEVERMÖGEN	T€	205.064
EIGENKAPITALQUOTE	%	30
CASHFLOW AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	T€	10.723
UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	T€	38.519
JAHRESÜBERSCHUSS	T€	5.246
Belegschaft		
PERSONAL ZUM STICHTAG		46
DAVON AUSZUBILDENDE		2



ZUHAUSE IN REMSCHEID



Fakten

- 04 Organe und Sitz der Gesellschaft
- 05 Wesentliche Kennzahlen

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.

Themen

- 8 Vorwort des Vorstands
- 10 Moderner Büroneubau an der Bismarckstraße
- 14 Klar und aufgeräumt
- 16 Gemeinsame Selbstverpflichtung
- 18 Nachhaltige Quartiersentwicklung
- 20 Gemeinsame Sache
- 22 Wohnraum für Flüchtlinge kurzfristig geschaffen
- 24 Die Hilfsbereitschaft ist groß in Remscheid
- 26 Zusammen auf Energiesparkurs

INHALT



- 28 Unser Energiespar-Projekt Heizungssteuerung
- 30 Klimaschutzsiedlung Alte Vömix
- 32 Gelebte Kooperation auf dem Honsberg
- 34 Mieterfest in Hackenberg war ein voller Erfolg
- 36 Unsere Klimastrategie
- 39 GEWAG hat jetzt einen Nachhaltigkeitsmanager
- 40 Gemeinsames Solarstromprojekt mit EWR

Lagebericht

- 42 Lagebericht 2022

Abschluss

- 58 Bilanz zum 31. Dezember 2022
- 60 Gewinn- und Verlustrechnung 2022
- 63 Anhang des Jahresabschlusses 2022
- 76 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 82 Bericht des Aufsichtsrates
- 84 Impressum

Heute schon an morgen denken

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Leben spielt ganz klar im Hier und Jetzt.

Dennoch ist es wichtig, auch in die Zukunft zu blicken und die richtigen Weichen für eine nachhaltige Entwicklung zu stellen. Die Herausforderungen für unsere Branche sind immens: Bis 2045 soll der Gebäudebestand in Deutschland klimaneutral sein, um die Klimaschutzziele aus dem Pariser Klimaabkommen zu erreichen. Als zukunftsorientiertes Wohnungsunternehmen denken wir deshalb in unserem täglichen Handeln auch immer bereits an morgen. Orientierung geben uns unser neu entwickeltes Leitbild und unsere zusammen mit den Energiewende-Experten von Ampeers Energy als Sanierungsfahrplan erarbeitete Klimastrategie.

Lesen Sie in diesem Geschäftsbericht, wie wir durch gezielte Investitionen in unser Gebäudeportfolio sowie Kooperationen mit starken Partnern den Klimaschutz vorantreiben. Bestes Beispiel ist die Modernisierung unserer Siedlung „Alte Vömix“ im Remscheider Süden. Die dortigen Häuser standen viele Jahre lang leer und waren eigentlich zum Abriss vorgesehen. Wir haben die Siedlung als „Klimaschutzsiedlung“ mit bezahlbarem und

zum Teil gefördertem Wohnraum zu neuem Leben erweckt, die ersten modernisierten und energetisch sanierten Wohnungen sind bereits bezogen.

Für unsere Zukunftsorientierung steht auch das gemeinsame Solarstromprojekt mit der EWR am Hasenberg: Hier können unsere Mieter demnächst vergünstigten, klimafreundlichen Ökostrom aus Photovoltaikanlagen beziehen, die unser Projektpartner EWR auf den Dächern installiert. Mögliche Flächen für Windkraftanlagen sind in der Stadt knapp, freie Dächer für Solaranlagen gibt es dagegen viele. Das Pilotprojekt darf also ruhig Schule machen. Besonders freut mich auch die Entwicklung am Honsberg: Dort nimmt unser gemeinsam mit der Montag-Stiftung Urbane Räume und der Stadt Remscheid initiierte Projekt „HONSWERK“ immer mehr Gestalt an, in den oft unterschätzten Stadtteil zieht zunehmend neues Leben ein.

2022 steht aber leider nicht nur für Fortschritte, sondern auch für einen völlig unnötigen Krieg: Der Angriff Russlands auf die Ukraine hat nicht nur unendliches Leid und Zerstörung gebracht, sondern auch eine Energiekrise sowie eine Flüchtlingswelle ausgelöst. Auf beide Auswirkungen



**Wirtschaftlich geht es der
GEWAG sehr gut.
Der Jahresüberschuss lag bei
5.247 T€ im Geschäftsjahr
2022. Die Eigenkapitalquote
erhöhte sich auf 30,0%.**

haben wir kurzfristig reagiert – indem wir der Stadt rund 40 Wohnungen für die Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen zur Verfügung gestellt haben und gemeinsam mit unseren Mietern und Anlagentechnikern alle Möglichkeiten geprüft haben, Energie einzusparen. Kleine Veränderungen im Verbrauchsverhalten sowie Optimierungen der Heizungsanlagen in unseren Gebäuden konnten hier viel bewirken: Auf Jahressicht sank der

Gasverbrauch klimabereinigt um etwa 20 Prozent. Damit konnten wir das Ziel der Gemeinschaftskampagne „Remscheid spart 20 Prozent“ für 2022 erfüllen. Ich bin gespannt, wie hoch die Einsparung in diesem Jahr ausfällt.

Beste Grüße aus Remscheid

Oliver Gabrian, Vorstand GEWAG

Moderner Büroneubau an der Bismarckstraße

Mitarbeiter ziehen in zeitgemäße, helle Büroräume auf vier Etagen um





Die Tage in den Büros an der Hochstraße sind für die Beschäftigten der GEWAG gezählt. Spätestens im Herbst ziehen alle rund 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den neu gebauten Geschäftssitz um, der derzeit an der Bismarckstraße 23 entsteht. Zuvor stand hier ein seit mehreren Jahren unbewohntes und nicht mehr sanierungsfähiges Wohngebäude der GEWAG, das im Frühjahr 2022 für den vom Remscheider Architekturbüro Brochheuser Herberitz geplanten Büroneubau weichen musste.

Der Rohbau des Neubaus ist bereits fertig, die Arbeiten an der Innenausstattung haben längst begonnen. Inklusive Erdgeschoss zählt der neue Geschäftssitz sechs Geschosse mit insgesamt rund 900 Quadratmetern Fläche. „Es gibt keine überflüssigen Flächen, das Gebäude ist sehr kompakt geplant“, erklärt Wiltrud Willing, technische Leiterin bei der GEWAG. Zwar habe sich die Belegschaft für eine klassische Büroform mit festen Arbeitsplätzen in Büros für ein oder zwei Personen entschieden. „Verglaste Wände schaffen aber gleichzeitig ein offenes, freundliches Arbeitsklima – und bringen obendrein viel Licht in die Büros“, so Willing. ▶

Viele Remscheider Unternehmen aus allen benötigten Gewerken sind derzeit mit dem Innenausbau des neuen Bürogebäudes beschäftigt. Der Einzug ist für den Herbst geplant.

Bereiche für den Austausch

Zur neuen, zeitgemäßen Arbeitswelt in dem Neubau gehören mehrere Besprechungsräume, ein Konferenzraum, kommunikative Treffpunkte wie Teeküchen auf jeder Etage, eine zukunftsfähige digitale Infrastruktur und ergonomische Büromöbel wie beispielsweise höhenverstellbare Schreibtische. Ein zusätzlicher Sozialraum befindet sich in einem bestehenden Gebäude direkt hinter dem Neubau in der Brunnengasse und ergänzt das Angebot der Begegnungsorte für die Mitarbeiter.

„Wichtig war uns ein insgesamt ansprechendes, angenehmes Ambiente“, erklärt Willing. „Für jede Etage gibt es beispielsweise ein individuelles Farbkonzept, das sich in der Möblierung und dazu passenden Wandfarben widerspiegelt.“ Visuell gefällige Farbkonzepte beeinflussen laut Farbpsychologie das Wohlfühlempfinden und die Produktivität des Arbeitsumfeldes und sind somit ein Gewinn für Mitarbeiter und Kunden.

Vorstand Oliver Gabrian und Wiltrud Willing (Technische Leitung) freuen sich auf den Neubau.

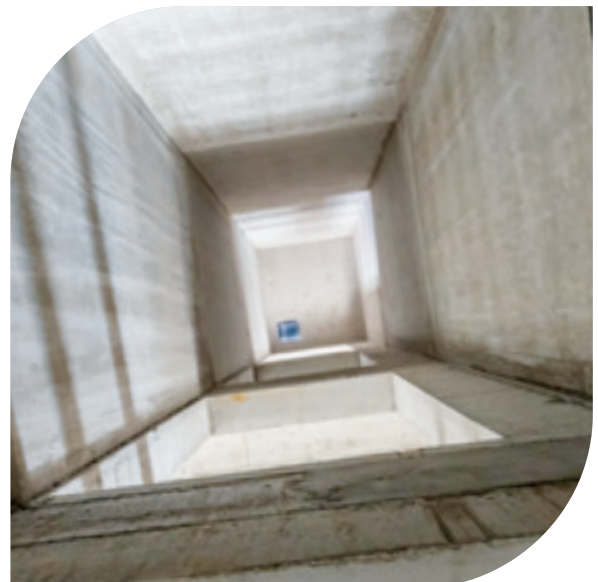


Energieeffizient & klimafreundlich

Das neue Bürogebäude ist entlang wesentlicher Nachhaltigkeitskriterien geplant und nach hohen Maßstäben energieeffizient gebaut. Zwei Wärmepumpen liefern klimafreundliche Wärme und Kühlenergie. Eine Photovoltaikanlage für die Versorgung mit eigenem Ökostrom lässt sich auf dem Gebäudedach, welches ohnehin nicht zur Sonnenseite ausgerichtet ist, aus Platzgründen nicht realisieren. Hierfür sucht die GEWAG nach einem alternativen Standort.

Der Umzug in die Bismarckstraße löst auch ein ständiges Parkplatzproblem. Während Stellplätze rund um den seit Ende der 1950er Jahre genutzten Unternehmenssitz in der Hochstraße knapp sind, ist in den Tiefgaragen am künftigen Standort ausreichend Platz – auch für Kunden der GEWAG. Für diese bleibt die GEWAG aufgrund der nach wie vor innerstädtischen Lage übrigens gut erreichbar.

Einblick in den Aufzugschacht: Sechs Geschosse hat der neue Geschäftssitz in der Bismarckstraße.





Kurz & bündig:

Was den Büroneubau auszeichnet

Vor allem die Energiekosten dürften sinken, die Motivation der Mitarbeiter vermutlich steigen. Welche Vorteile gibt es noch?

- ◆ Ob per Auto, Bus, Fahrrad oder zu Fuß: Die GEWAG bleibt für ihre Mieterinnen und Mieter gut erreichbar.
- ◆ Es gibt ausreichend Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden.
- ◆ Die Verbesserung der Arbeitsgesundheit – etwa durch ergonomische Büromöbel – beugt Erkrankungen vor.
- ◆ Ein freundliches, einladendes Ambiente schafft eine angenehme, kommunikative Arbeitsatmosphäre.

Die Bauarbeiten schreiten zügig voran – und die Vorfreude der GEWAG-Mitarbeiter wächst.

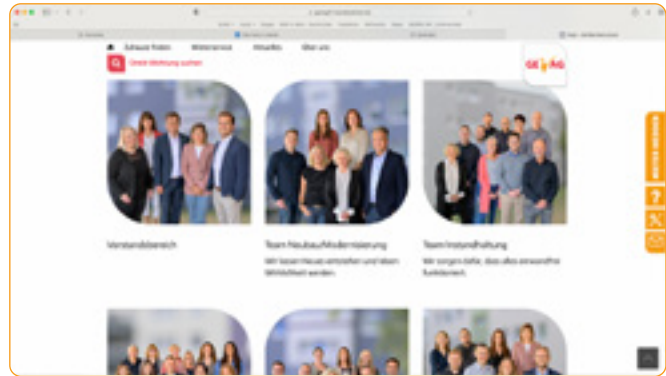
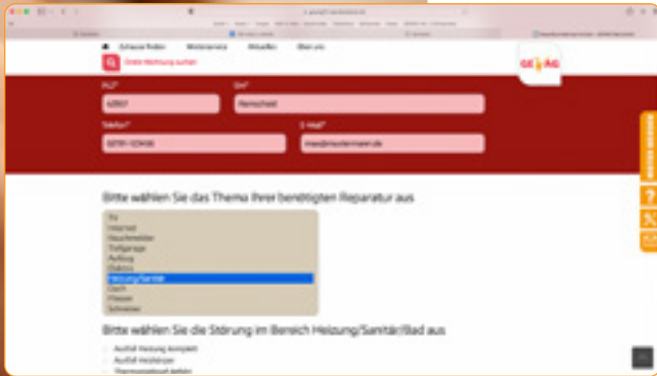
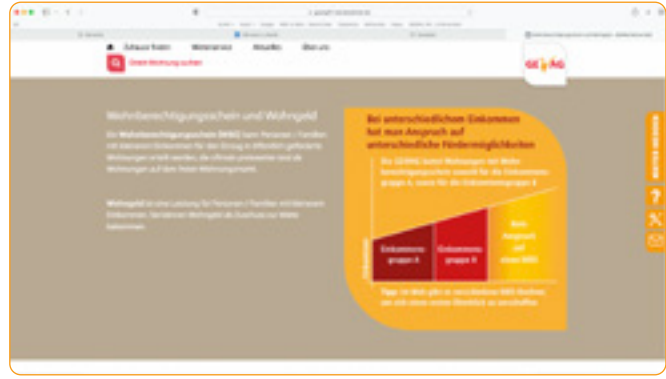
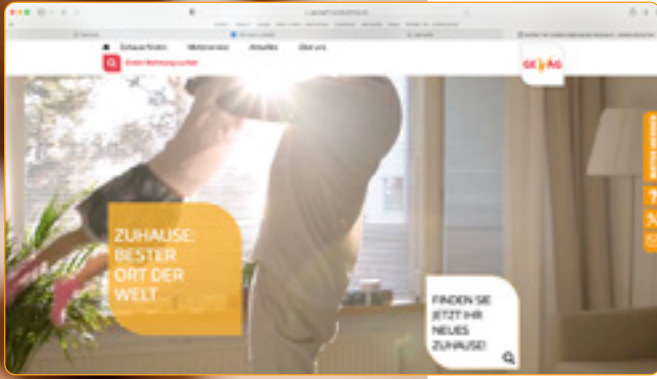


Klar und aufgeräumt

Neue Website der GEWAG vereinfacht Wohnungssuche und digitalen Mieterservice

Wir haben unsere Webpräsenz erneuert und modernisiert. Bereits auf den ersten Blick fallen das gefälligere Layout und der deutlich benutzerfreundlichere Aufbau auf. Der neue Navigationsbereich bietet allen Besuchern der Website jetzt eine noch schnellere Orientierung. Wohnraumsuchende etwa können sich direkt unsere freien Mietwohnungen in Remscheid und Umgebung anzeigen lassen. Die praktische Suche ist sich nach verschiedenen Kriterien wie der gewünschten Anzahl der Zimmer oder

der maximalen Gesamtmiete eingrenzbar. Neu sind zudem die umfangreichen Kontaktmöglichkeiten für Mieter unter „Mieterservice“ sowie die Rubrik „Aktuelles“ mit den neuesten Informationen: Hier erfahren alle Interessierten den jüngsten Stand unserer Bauprojekte, Quartiersentwicklungen und energetischen Sanierungen. Außerdem halten wir hier zu Themen rund ums Energiesparen oder zu Veranstaltungen wie der Remscheider Musikrunde auf dem Laufenden.



Übersichtlich und ansprechend zeigt sich die neue Website der GEWAG. Sie ermöglicht es Mietern, jederzeit unkompliziert mit wenigen Klicks Kontakt aufzunehmen.

Besonders nützlich für Mieter: Sie können uns ihre Anliegen, Schadensmeldungen und Reparaturwünsche, bei denen es sich nicht um dringende Notfälle handelt, zu jeder Tageszeit bequem mit Kontaktformularen über die Website mitteilen. Die Meldung erfolgt dabei mit wenigen Klicks. Mieter können einfach aus mehreren vorgegebenen Optionen die jeweils passenden wählen, um beispielsweise einen Defekt der Klingelanlage oder eine nicht schließende Haustür mitzuteilen. Bei einigen Schadensmeldungen ermöglicht ein Eingabefeld nähere Beschreibungen des jeweiligen Mangels, um die Bearbeitung zu beschleunigen. Zudem besteht bei bestimmten Reparaturwünschen die Möglichkeit, ein Foto hoch-

zuladen – ein Bild sagt bekanntlich mehr als tausend Worte.

In den weiteren Rubriken lernen Besucher der Website unsere einzelnen Teams sowie die GEWAG als Arbeitgeber kennen und können den jeweils aktuellen Geschäftsbericht lesen. Die Seite „Gut zu wissen – alles rund ums Mieter werden“ beantwortet häufig gestellte Fragen, gibt Tipps zur Wohnungssuche, informiert rund um Wohnberechtigungsschein (WBS) und Wohngeld sowie zum Thema „Wohnen 60+“. Die Seite „Gut zu wissen – alles rund ums Mieter sein“ wiederum informiert zu allen Mietangelegenheiten und im Mietalltag oft auftretenden Fragen.

Gemeinsame Selbstverpflichtung

Ein klares Leitbild schafft Orientierung. Auch bei der GEWAG dienen Leitsätze dazu, Entscheidungen im Einklang mit unseren grundlegenden Werten zu treffen.

Leitsätze geben Mitarbeitern, Kunden, Lieferanten, Anteilseignern und der Öffentlichkeit eine klare Vorstellung von den Werten, Zielen, der Kultur sowie der strategischen Ausrichtung eines Unternehmens. Nach innen fördert ein gemeinsames Verständnis davon, wofür der eigene Arbeitgeber steht, eine positive Unternehmenskultur. Nach außen schafft es Vertrauen in eine stabile, nachhaltige Geschäftsstrategie und hilft, langfristige Beziehungen aufzubauen – beispielsweise zu Kunden und Partnerunternehmen. Auch Bewerber achten zunehmend darauf, dass potenzielle Arbeitgeber ihre persönlichen Werte teilen und eine klare Mission verfolgen. Ein starkes Leitbild bringt also viele Vorteile.



Mitarbeiter-Workshop zu Leitsätzen

Auch die GEWAG hat sich längst damit auseinandergesetzt, welche Leitsätze für ihre unternehmerische Identität und die grundlegenden Prinzipien ihres wirtschaftlichen Handels stehen. „Im Rahmen eines Workshops für unsere Führungskräfte haben wir 2021 mögliche Leitsätze formuliert“, berichtet Vorstandsreferent Christoph Stolte. „Schnell war klar, dass wir alle Mitarbeiter in diesen Prozess einbeziehen möchten, damit wir uns als GEWAG gemeinsam hinter die wichtigsten Grundsätze unserer täglichen Arbeit stellen können.“

Bei einem Mitarbeiter-Workshop Ende 2022 bekamen alle Mitarbeiter die Möglichkeit, ihr Verständnis von den grundlegenden Werten und Prinzipien der GEWAG einzubringen und fehlende Aspekte zu ergänzen. „Es zeigte sich, dass die vorhandenen Formulierungen auch aus Sicht der Mitarbeiter bereits die wesentlichen Kriterien unseres Handelns abbildeten“, so Stolte. „Im Ergebnis hatten wir einen breiten Konsens über unsere Leitsätze, die nun in einem Leitbild dargestellt sind, das bei uns als Tafel im Büro hängt.“



In einem Workshop beschäftigte sich die Belegschaft mit dem Leitbild der GEWAG.



Klare Werte und Ziele motivieren die Mitarbeiter und stärken den Zusammenhalt.

Nachhaltige Quartiersentwicklung

Wir möchten langfristig lebenswerten,
bezahlbaren, klimafreundlichen
und für zukünftige Herausforderungen
gerüsteten Wohnraum schaffen.





Die Wohnungswirtschaft spielt eine entscheidende Rolle bei der Erreichung der Klimaneutralität in Deutschland, denn der Gebäudesektor ist für einen erheblichen Anteil der CO₂-Emissionen verantwortlich – hauptsächlich aufgrund des Energieverbrauchs für Heizung und Warmwasser. Die Modernisierung des Gebäudebestands hin zu mehr Energieeffizienz und der zunehmende Einsatz erneuerbarer Energien sind daher wichtige Schritte in Richtung Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Ob in der Klimaschutzsiedlung Alte Vömix, am Hasenberg oder beim Gemeinschaftsprojekt HONSWERK: Als GEWAG gehen wir in der Quartiersentwicklung genau diesen Weg, um den ökologischen Fußabdruck unseres Gebäudeportfolios zu minimieren.

„Darüber hinaus legen wir Wert darauf, dass unsere Quartiere so gestaltet sind, dass sie sich flexibel an Veränderungen anpassen können, sei

Wir treiben die Sanierung unserer Gebäude – wie hier am Hasenberg – voran.

es durch Klimawandel, technologischen Wandel oder sozioökonomische Veränderungen“, erklärt Vorstand Oliver Gabrian. „Zugleich ist es weiterhin unser Ziel, Wohnräume zu schaffen, die auch sozial belastbar sind, indem sie integrative, vielfältige und eng verbundene Gemeinschaften fördern. Letztlich soll unser Ansatz zur Quartiersentwicklung dazu beitragen, lebenswerte, zukunftssichere und sozial gerechte Lebensräume für alle Bewohner zu schaffen.“

Leuchtturmprojekt HONSWERK

Insbesondere die Quartiersentwicklung am Hasenberg habe als vielfältiges, innovatives Gemeinschaftsprojekt Vorbildcharakter. „Was wir hier in Kooperation mit der Projektgesellschaft Urbane Nachbarschaft Honsberg und der Stadt Remscheid auf die Beine stellen, gibt es so in der Wohnungswirtschaft noch nicht“, meint Gabrian. „HONSWERK zeigt als Projekt, wie sich mit frischen Ideen und neuen Ansätzen Stadtteile aufwerten, gesellschaftliche Herausforderungen bewältigen und nachhaltige Ziele erreichen lassen.“

Gemeinsame Sache

Mit der Caritas haben wir eine enge Kooperation vereinbart. Das vielfältige Beratungsangebot steht unseren Mietern über eine Sozialarbeiterin zur Verfügung.



Manchmal sind es die kleinen Dinge, die sich im Alter zu großen Herausforderungen entwickeln: Die Erledigung der täglichen Bedürfnisse fällt zunehmend schwerer, die Vergesslichkeit nimmt zu, der Überblick über finanzielle Angelegenheiten gerät aus dem Blickfeld. „Einige ältere Menschen schaffen es beispielsweise aufgrund von körperlichen Einschränkungen nicht mehr zu ihrer Bank, um gewohnte Überweisungen zu tätigen oder Bargeld abzuheben“, erklärt Frank Gärtner, zweiter Vorsitzender des Caritasverbands Remscheid. Um die Mieter der GEWAG frühzeitig auf Hilfsangebote der Caritas hinzuweisen und im Bedarfsfall Unterstützung zu organisieren, hat die GEWAG mit der Caritas in Remscheid eine intensive Zusammenarbeit vereinbart – dazu zählt auch ein von der GEWAG finanziertes Stundenkontingent für eine Sozialarbeiterin.

Unterstützung bei sozialen Problemen

Unter dem Motto „Der Mensch steht im Mittelpunkt“ widmet sich die Caritas in Remscheid seit mittlerweile 50 Jahren der allgemeinen sozialen Hilfe, unterstützt Menschen in schwierigen Lebenslagen und bietet Beratung sowie Betreuung bei Problemen im Alltag. „Grundsätzlich zielen unsere Bemühungen darauf ab, Bedürftigen, Benachteiligten, Suchtkranken und älteren Menschen im Bedarfsfall zu helfen und ihre Lebensbedingungen

zu verbessern“, so Gärtner. „Auch in Remscheid beobachten wir insbesondere bei älteren Menschen eine zunehmende Vereinsamung, der wir mit unseren Angeboten entgegenwirken möchten. Zuletzt war zudem der Umgang mit steigenden Energiekosten ein häufiges Thema.

Individuelle Beratungen für Mieter

Die Zusammenarbeit von Caritas und GEWAG habe sich gut etabliert, meint der zweite Vorsitzende. Viele Anliegen von Mietern habe die Caritas bereits lösen können. „Der GEWAG gelingt es offenbar, ihre Mieter im Bedarfsfall sensibel und empathisch anzusprechen. Das senkt bei den Menschen die Hemmschwelle, individuelle Beratungsleistungen und Hilfsangebote anzunehmen.“



Wohnraum für Flüchtlinge

Die GEWAG stellte der Stadt 2022 mehr als 40 weitere Wohnungen zur Verfügung

Rund 1100 Menschen aus Kriegsgebieten in der Ukraine haben mittlerweile in Remscheid Schutz gesucht. Knapp die Hälfte der Geflüchteten hat sich in Eigenregie Wohnraum in Remscheid gesucht. Der andere Teil der Flüchtlinge kam in städtischen Unterkünften unter, zu denen auch angemietete Wohnungen der GEWAG zählen. Wir sprechen mit Claudia Schwarzweller, die bei der Stadt den Fachdienst Zuwanderung leitet, über die enormen Herausforderungen für Remscheid.

Frau Schwarzweller, bereits wenige Wochen nach dem Angriff Russlands auf die Ukraine hat Remscheid einen Krisenstab eingerichtet, um in der Stadt eintreffenden Kriegsflüchtlingen schnell helfen zu können. Wie stellt sich die Flüchtlingssituation in Remscheid aktuell dar?

Schwarzweller: Im Moment ebbt der Zustrom aus der Ukraine etwas ab, dennoch sind wir weiterhin permanent damit beschäftigt, Wohnraum zu suchen. Unsere Erfahrung nach mehr als einem Jahr ist: Rund ein Drittel der ukrainischen Geflüchteten möchte dauerhaft in Deutschland bleiben, ein Drittel möchte so schnell wie möglich zurück in die Heimat. Und ein Drittel der Schutzsuchenden ist noch unentschieden – verständlich, denn der Krieg ist leider noch nicht beendet.

Was passiert konkret, wenn Flüchtlinge in Remscheid eintreffen?

Schwarzweller: Schutzsuchende kommen zunächst in einem unserer Übergangsheime unter. In Remscheid haben aktuell rund 700 Menschen in sechs Übergangsheimen und einer Wohnanlage Platz. Flüchtlingen mit Bleibeperspektive, zu denen Menschen aus den Kriegsgebieten der Ukraine zählen, stellen wir dann dauerhaften Wohnraum zur Verfügung. Insgesamt haben wir in Remscheid inzwischen insgesamt knapp 300 Wohnungen angemietet, die wir mit dem Nötigsten ausgestattet haben.

Von der GEWAG hat die Stadt rund 160 Wohnungen angemietet.

Schwarzweller: Allein 2022 kamen etwa 40 Wohnungen von der GEWAG hinzu, die wir kurzfristig übergeben konnten. Dafür sind wir sehr dankbar. Wir arbeiten seit vielen Jahren eng mit der GEWAG zusammen, die uns bei Engpässen bereits zuvor entscheidend geholfen hat – beispielsweise in den Krisenjahren 2015 und 2016.

urzfristig geschaffen



„Die Hilfsbereitschaft ist groß

Für die GEWAG sei es eine moralische Verpflichtung gewesen, ukrainischen Flüchtlingen schnell Wohnraum zur Verfügung zu stellen, berichtet Thomas Kühn, Abteilungsleiter Vermietung/Kundenbetreuung. Die Integration in die Hausgemeinschaften funktioniere gut.

„Die Hilfsbereitschaft in Remscheid war wirklich sehr groß“, erinnert sich Thomas Kühn an die ersten Monate nach dem Angriff Russlands auf die Ukraine, als mehr 1000 Ukrainer in Remscheid Schutz suchten. Die Stadt habe sehr professionell reagiert, zügig einen Krisenstab eingerichtet und auch direkt die GEWAG angesprochen. „Natürlich haben wir sofort geschaut, wo wir Wohnraum zur Verfügung stellen können“, so Kühn. „In der Wohnungsnotfallhilfe arbeiten wir ohnehin eng mit der Stadt zusammen. Nun auch in dieser Krise zu helfen, war für uns eine moralische Verpflichtung.“

Nach wie vor sei die Bereitschaft, ukrainische Kriegsflüchtlinge zu unterstützen, in Remscheid hoch. So kümmere sich etwa der Hilfsverein „Bergisch Land Hand in Hand“ um Organisatorin Petra Köser, der sich ursprünglich nach der Flutkatastrophe im Ahrtal gegründet hatte, weiterhin sehr aktiv um ukrainische Familien, die nicht in den städtischen oder von der Stadt angemieteten Unterkünften untergekommen seien. „Der Verein vermittelt privaten Wohnraum, erledigt notwendige Behördengänge mit den Geflüchteten und stattet

ihre Haushalte – unterstützt durch Spenden von Remscheider Bürgern und Unternehmen – mit dem Nötigsten aus.“

Weitere Wohnungen „reaktiviert“

Die meisten Wohnungen der GEWAG seien über die Stadt an Ukrainer vermietet, einige Familien hätten sich aber auch selbst um eine Wohnung bei der GEWAG gekümmert. „Unsere Erfahrungen sind hier bislang durchweg positiv, die ukrainischen Mieter haben sich gut in die bestehenden Hausgemeinschaften eingefügt“, so Kühn. Um der Stadt weiteren Wohnraum für Flüchtlinge mit Bleiberecht anbieten zu können, „reaktiviere“ die GEWAG derzeit drei Gebäude mit insgesamt 18 Wohnungen in der Stockder Straße. „Dabei handelt es sich um Häuser mit fast komplettem Leerstand, in die wir vermutlich nicht mehr investiert hätten, die wir nun aber wegen des Wohnraumbedarfs seitens der Stadt kurzfristig sanieren“, so Kühn. Die Arbeiten betreffen nicht nur die einzelnen Wohnungen, sondern auch die Gebäudetechnik insgesamt. „Wir haben zum Beispiel effizientere Heizungen eingebaut.“

in Remscheid“



Zusammen auf Energiesparkurs

Mit der Aktion „Remscheid spart 20 Prozent“ rief die Stadt Ende 2022 alle Bürger auf, angesichts einer drohenden Gas-mangellage Energie zu sparen. Auch die GEWAG beteiligte sich an der Informationskampagne.

**Wir sparen
gemeinsam Energie.
Für Remscheid.**

#RSspart20Prozent

Nach Einschätzung von Bund und Bundesnetzagentur ließ sich eine Gasdrosselung im vergangenen Winter nur durch eine Senkung des bundesweiten Energieverbrauchs um 20 Prozent verhindern. Würde dieses Ziel nicht erreicht, sei mit einem zumindest zeitweisen Stopp von Gas und Strom zu rechnen. Angesichts der enormen

Preissteigerungen bei Strom und Gas bestand aber auch so bei den meisten Bürgern ein großes Interesse daran, den eigenen Strom- und Gasverbrauch zu reduzieren.

Genau hier setzte die Gemeinschaftskampagne „Remscheid spart 20 Prozent“ an. Sie schloss mit insgesamt siebzehn Tipps zum Energiesparen im Haushalt nicht nur Energiespar-Wissenslücken, sondern motivierte auch zum eigenverantwortlichen Handeln. Zentrales Element der Gemeinschaftskampagne war die Hashtag-Kampagne „#RSspart20Prozent“ auf den Facebook- und Instagram-Accounts der Stadt. Die Energiespartipps ergänzten Posts zu gefährlichen Fehlern, die bei falschem Energiesparen passieren können. Unter www.remscheid.de/energiekrise hat die Stadt alle Tipps für Remscheider Privathaushalte und Unternehmen zusammengetragen.

Mieter umfassend informiert

Eine vom Krisenstab eingesetzte Arbeitsgruppe, zu der auch die GEWAG gehört, übernahm die Aufgabe der Kommunikation von Energiesparmöglichkeiten. Wir haben nicht nur unsere Mieter umfassend informiert, sondern auch über technische Optimierungen unserer Heizungsanlagen (siehe nächste Seite) zu erheblichen Einsparungen beitragen können.



GEWAG



Die GEWAG hat die Einstellungen ihrer Heizungen überprüft.

Unser Energiespar-Projekt Heizungssteuerung

Die GEWAG hat ihre mehr als 100 zentralen Heizungsanlagen gewartet und optimiert. Bis Ende 2022 beliefen sich die dadurch erzielten Einsparungen auf knapp 20 Prozent.

„Wir haben jeden an unseren Heizungen eingestellten Wert hinterfragt und in vielen Fällen auch verändert“, bringt Christoph Pilz, der sich bei der GEWAG um die Instandhaltung der Gebäude kümmert, unsere gemeinsam mit den Mietern umgesetzte Energiespar-Offensive auf den Punkt. Hauptgrund für das Projekt war die Energiekrise: „Wir hatten das Ziel, Einsparpotenziale über Optimierungen der Regelungseinstellungen und Veränderungen des Verbrauchsverhaltens zu erreichen“, ergänzt sein Kollege Rafael Pilarski, der die „Mission Heizungssteuerung“ tatkräftig unterstützte.

Kleine Maßnahmen, große Wirkung

„In einem ersten Schritt haben wir die Aufheizzeit der Wohnungen verlängert, um Energie zu sparen“, erklärt Pilz. Für die Mieter habe es lediglich kurze Zeit länger gedauert, bis die gewünschten Raumtemperaturen erreicht waren. „Um insbesondere Großanlagen permanent auf ihre Effizienz überprüfen zu können, haben wir fernauslesbare Messtechnik installiert.“

Aus umfangreichen Analysen der fortlaufend erfassten Verbrauchsdaten seien dann Maßnahmen wie eine Reduzierung der Mindesttemperatur, Dämmungen von Bauteilen, Isolierungen von Rohrleitungen oder der Austausch alter Pumpen abgeleitet worden – mit großer Wirkung, wie die zum Vorteil der Mieter erzielten Einsparungen zeigen.



Rafael Pilarski aus der Abteilung Instandhaltung unterstützte das Projekt.



Relativ kleine Optimierungen haben insbesondere bei Großanlagen viel gebracht.

Klimaschutzsiedlung

Alte Vömix

Die Häuser in unserer Siedlung „Alte Vömix“ im Remscheider Süden standen viele Jahre lang leer. Jetzt sanieren wir sie umfassend und schaffen ein attraktives Quartier mit bezahlbarem Wohnraum.

Umbau statt Neubau lautet die Devise unserer ersten Klimaschutzsiedlung: Mehr als 30 moderne Wohnungen mit nachhaltiger Energieversorgung realisieren wir in den Gebäudehüllen eines alten Wohnblocks aus den 1960er-Jahren in Mixsiepen. Die nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen am Agnes-Miegel-Weg haben wir bereits in einem klimatechnischen Pilotprojekt energetisch auf Neubaulniveau gebracht und vermietet.

Zukunftsfähig saniert

„Gut gedämmte Fassaden und Dächer sparen hier Heizkosten. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie Luft-Wärmepumpen, die in Kombination mit Niedertemperatur-Fußbodenheizungen arbeiten, ermöglichen eine weitgehend klimaneutrale Energieversorgung“, erläutert Dirk Bartl, Bauleiter bei der GEWAG. Nun gehe es in den dritten Bauabschnitt mit den Häusern im Eichendorffweg 1 und 3 sowie Kantstraße 1 und 3. Geplant ist auch ein Quartiersplatz auf der Grünfläche zwischen den Häusern.

Ganz bewusst setzt die GEWAG bei diesem Projekt auf den Umbau von Bestandsgebäuden, um energetisch modernen Wohnraum für alle Menschen und Einkommensschichten zu schaffen. „Man muss nicht immer abreißen, wenn man neu bauen will“, erklärt Bartl. „Vor allem durch die Verwendung des in der Herstellung sehr energieintensiven Zements haben Neubauten eine schlechte CO₂-Bilanz.“ Die in der Klimaschutzsiedlung „Alte Vömix“ sanierten Häuser seien dagegen klimaneutral. Dank öffentlicher Förderung sind ein Drittel der neuen Wohnungen als Sozialwohnungen Menschen vorbehalten, die einen Wohnberechtigungsschein vorweisen können.

Neue Wohnungen kommen gut an

Und wie wohnt es sich in den frisch sanierten Wohnungen am Agnes-Miegel-Weg? „Wir sind sehr zufrieden, alles ist bestens“, sagen Elisabeth und Georg Plominski von Hausnummer 4, die früher in der Innenstadt gewohnt haben. „Wir genießen die Ruhe hier.“



Die frisch sanierten Wohnungen in unserer Klimaschutzsiedlung „Alte Vömix“ kommen bei den Mietern gut an.

Gelebte Kooperation auf dem Honsberg



Foto: Simon Veith

Die Stadt Remscheid, die Projektgesellschaft Urbane Nachbarschaft Honsberg und die GEWAG machen gemeinsame Sache bei der Quartiersgestaltung „HONSWERK“.

Dr. Robert Winterhager freut sich, dass das Quartiersprojekt „HONSWERK“ Gestalt annimmt.



Foto: Judith Reitz



Keine Frage: Honsberg ist ein aufstrebender Stadtteil. Bereits 2017 entdeckte die Montag-Stiftung Urbane Räume das Potenzial des lebhaften Stadtteils, der zunehmend Kunst- und Kulturschaffende aus den umliegenden Großstädten anzieht. 2021 fiel der Startschuss zum Gemeinschaftsprojekt für mehr bezahlbaren, klimafreundlichen Wohnraum: In der Siemensstraße 9 bis 39 entstehen aus 75 kleinen Einheiten, meist 2,5-Zimmer-Wohnungen, insgesamt 39 energetisch sanierte und nach heutigen Ansprüchen modernisierte Wohnungen mit Größen von 48 bis 140 Quadratmetern – öffentlich gefördert und preisgebunden auf 30 Jahre. „Wir haben in Deutschland einen deutlichen Mangel an geförderten größeren Wohnungen für Familien, dem wir mit dem neuen Quartier entgegenwirken“, so Dr. Robert Winterhager, Geschäftsführer der Projektgesellschaft.

Bildungsprojekte in Werkstatt

HONSWERK ist das fünfte, von der Montag-Stiftung Urbane Räume angestoßene Projekt. Die GEWAG stellt im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrags der gemeinnützigen Projektgesellschaft Urbane Nachbarschaft Honsberg die Grundstücke des Quartiers zu Verfügung. Im Gegenzug investiert die Urbane Nachbarschaft Honsberg in den Umbau der Häuser. Die GEWAG verzichtet nach dem Initialkapital-Prinzip für chancengerechte Stadtentwicklung auf die Zahlung eines Erbbauzinses, solange alle Überschüsse aus der Immobilienverwaltung als soziale Rendite zurück in den Stadtteil fließen – etwa für Bildungsprojekte in der „HONSWERKSTATT“. Die Stadt Remscheid wiederum unterstützt das Projekt im Rahmen der Städtebauförderung.

Mieterfest in Hackenberg war ein voller Erfolg

Am Remscheider Hackenberg ist ein Neubau mit insgesamt 42 Wohnungen entstanden. Im September haben wir alle Mieter und Nachbarn zum gegenseitigen Kennenlernen eingeladen.

„Das war die Feuerprobe, jetzt planen wir auch für andere Objekte solche Treffen“, sagt Mareike Hombrecher über das Mieterfest in der Hackenberger Straße. Als stellvertretende Leiterin der Abteilung Vermietung freut sich Hombrecher, dass die gesellige Zusammenkunft am Neubau in Lennep auf äußerst große Resonanz stieß und für alle Beteiligten zufriedenstellend über die Bühne lief.

Drei weitere Mieterfeste geplant

„Die Mieter haben das Angebot dankend angenommen. Ihr Einzug fand mitten in der Coronazeit statt, da war ein ungezwungenes Treffen nicht möglich“, meint Hombrecher. Umso größer sei das Interesse an dem späteren Mieterfest gewesen.

„Als GEWAG hatten wir nicht nur die Gelegenheit, noch offene Fragen im direkten Austausch zu klären, sondern konnten uns auch bei den Nachbarn für deren Geduld während der Bauphase bedanken.“ Wegen des großen Erfolgs plane die GEWAG noch 2023 an drei weiteren Standorten Mieterfeste.



»Mieterfeste stärken die Nachbarschaft. Wir haben außerdem gerne ein offenes Ohr für unsere Mieter.«



Unsere Klimastrategie

Um die Dekarbonisierung des Gebäudeportfolios voranzutreiben, hat die GEWAG zusammen mit einem Dienstleister einen Fahrplan für schrittweise sinkende Emissionen entwickelt.

Der Wohnungssektor muss zweifellos seinen Beitrag zum Klimaschutz leisten – das ist uns sehr bewusst und auch eines unserer vordringlichsten Anliegen. Bereits seit vielen Jahren erhöhen wir mit energetischen Sanierungen die Energieeffizienz unserer Bestandsgebäude, 2021 haben wir uns der „Initiative Wohnen.2050“ angeschlossen. Jetzt haben wir eine klare Klimastrategie entwickelt.

Datenbasierte Priorisierung

„Eigentlich sind es mehrere Klimastrategien“, erklärt Vorstandsreferent Christoph Stolte.

„Denn wir haben einen Dienstleister damit beauftragt, eine Modernisierungsreihenfolge für unser gesamtes Gebäudeportfolio zu erarbeiten.“

Der Dienstleister erhielt für diese Aufgabe umfassendes Zahlenmaterial der GEWAG, unter anderem alle für eine Treibhausgasbilanz erhobenen Daten. „Daraus haben die erfahrenen Transformationsprofis dann homogene Cluster unserer Immobilien gebildet und aus den fünf Gebäude-

clustern mit den meisten Gebäuden jeweils ein Referenzobjekt identifiziert“, erklärt Stolte. Für jedes dieser Referenzobjekte entwickelten die Klimaschutz-Experten dann ein wirtschaftliches Energiekonzept, das sich auf alle Immobilien des jeweiligen Gebäudeclusters übertragen lässt.

„In einem weiteren Schritt wurde uns dann geholfen, die für jeden Cluster sinnvollen Modernisierungen zu priorisieren“, so Stolte. Eine „Roadmap“ zeige der GEWAG jetzt, mit welchen energetischen Maßnahmen bei welchen Gebäudetypen sie am schnellsten die CO₂-Emissionen relevant reduzieren könne.

Konkret sehe die „Roadmap“ eine zeitliche Abfolge der Modernisierungen im gesamten Gebäudeportfolio der GEWAG vor, um langfristig einen klimaneutralen Gebäudebestand zu schaffen. „Im nächsten Schritt geht es jetzt um die Planung und Umsetzung der erforderlichen Arbeiten, um signifikante Ergebnisse zu erreichen.“



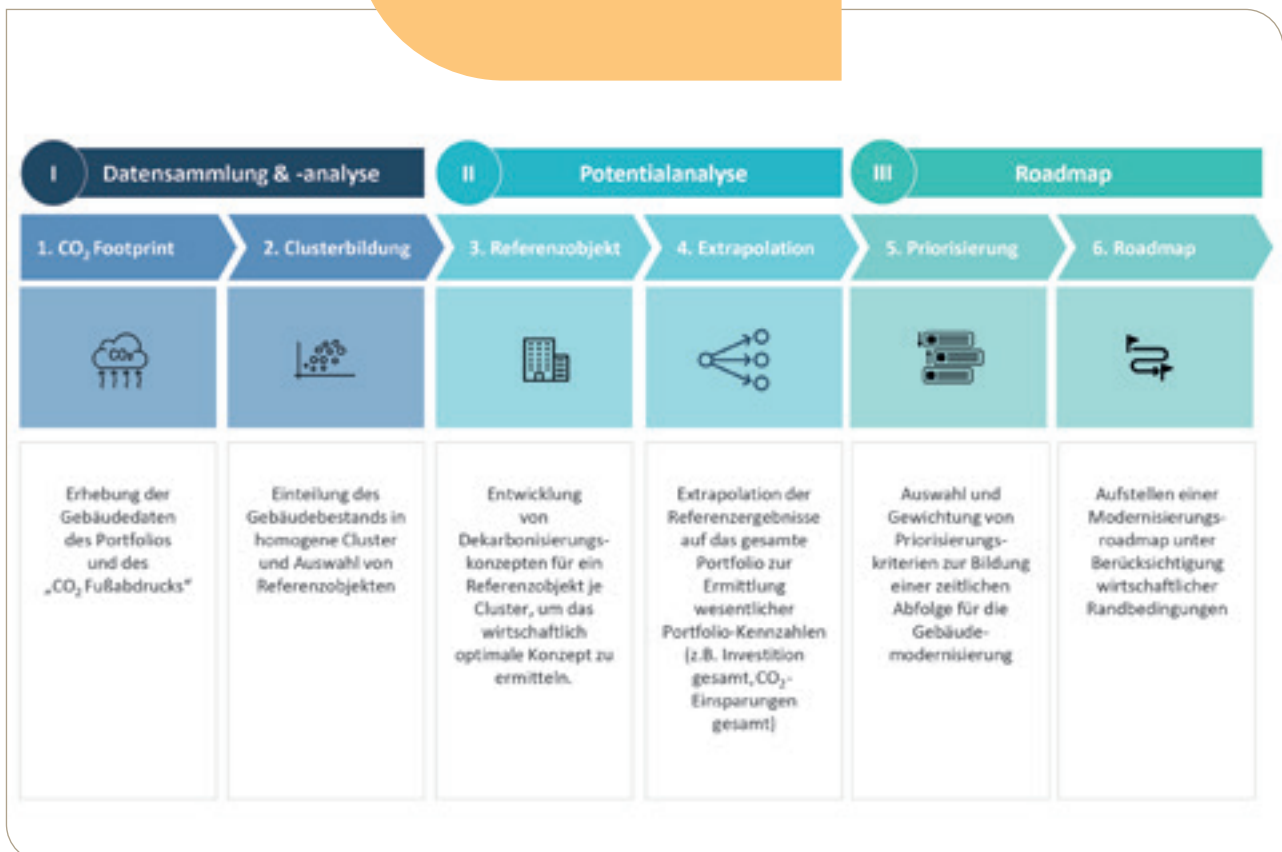
Mit der Klimastrategie bringen wir als zukunftsorientiertes Wohnungsunternehmen alle notwendigen Prozesse für die Dekarbonisierung unserer Immobilien schnell und zielgerichtet auf den Weg. Ein großer Hebel zur Dekarbonisierung unserer Liegenschaften ist beispielsweise die langfristige

Elektrifizierung der Wärmeversorgung, etwa durch den Einbau von Wärmepumpen. Durch den Verzicht auf fossile Energieträger wie Gas ist eine Reduzierung der CO₂-Emissionen um bis zu 90 Prozent möglich. Der Umstieg ist auch vor dem Hintergrund steigender CO₂-Abgaben geboten. ▶

Auch der Zubau und die Nutzung von Photovoltaikanlagen senkt die Emissionen – und letztlich auch die Energiekosten durch den günstigen Betrieb von Wärmepumpen mit selbsterzeugtem Strom. Doch nicht jedes Gebäude ist gleich gut geeignet für Modernisierungen, wie die

vollständige Umstellung der Wärmeversorgung auf eine bestimmte Anlagentechnik. „Es gibt hier nicht die eine Lösung für unseren gesamten Bestand, daher war die Erstellung eines Modernisierungsfahrplans extrem wichtig“, so Stolte.

DIE ROADMAP ZUR DEKARBONISIERUNG DES GEWAG-PORTFOLIOS WURDE SCHRITTWEISE ENTWICKELT



GEWAG hat jetzt einen Nachhaltigkeitsmanager

Die GEWAG hat als gemeinwohlorientiertes Wohnungsunternehmen die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Ökonomie und Soziales – stets im Blick und hält diese in einer guten Balance. Wir schaffen und erhalten bezahlbare Wohnungen, in denen die unterschiedlichsten Menschen gerne leben, machen Quartiere zukunftsfähig und schützen das Klima durch gezielte Investitionen in energetische Sanierungen unsere Gebäude.

Klimabilanz weist den Weg

Klimawandel und Energiekrise haben den Handlungsdruck auf alle Unternehmen weiter erhöht, sich nachhaltig aufzustellen – auch auf uns. Wir arbeiten mit voller Kraft daran, unser Gebäudeportfolio so zu modernisieren, dass es auch künftige Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz erfüllt.

Dafür haben wir uns Unterstützung bei den Energiewende-Experten von Ampeers Energy geholt und im Unternehmen die Position des Klima- und Nachhaltigkeitsmanagers geschaffen. Prädestiniert für die Stelle war Christoph Pilz aus der Instandhaltung: Der gelernte Sanitär- und Heizungsinstallateur ist seit 2010 bei der GEWAG, beschäftigt sich seit vielen Jahren mit energetischen Sanierungen

unserer Gebäude und hat die Zusatzausbildung „Energie-, Klima- und Nachhaltigkeitsmanagement“ absolviert.

„Was wir heute energetische Modernisierung nennen, war früher primär ein Thema der Heiztechnik“, erklärt Pilz. „Damals haben wir Heizungen ausgetauscht, wenn sie nicht mehr wirtschaftlich zu reparieren waren, jetzt schauen wir auf die Klimabilanz unserer Gebäude und identifizieren über den CO₂-Fußabdruck Sanierungen, die aus Nachhaltigkeitssicht sinnvoll sind.“



Christoph Pilz kümmert sich als Klima- und Nachhaltigkeitsmanager vorwiegend darum, den Energiebedarf im Gebäudeportfolio zu senken.

Gemeinsames Solarstromprojekt mit EWR



Auf 13 Flachdächern im Wohnungsbestand der GEWAG am Hasenberg in Lennep installiert Remscheids Grundversorger Photovoltaikanlagen.

Klaus Zehrtner (l.) und Christoph Stolte freuen sich über die Kooperation.

Günstiger Ökostrom für Mieter

Die Energiewende in Deutschland kann nur gelingen, wenn sie vor Ort mit konkreten Projekten umgesetzt wird. Ein Pilotprojekt für „grüne Energie“ haben jetzt der Remscheider Versorger EWR und die GEWAG gestartet: Auf den sanierten Flachdächern von 13 Mehrfamilienhäusern der GEWAG am Hasenberg sollen in zwei Bauabschnitten Solaranlagen entstehen, die ab 2024 insgesamt rund 430 Kilowattpeak (kWp) Ökostrom produzieren – genug Strom für etwa 70 Haushalte. Bereits ab dem vierten Quartal 2023 soll der erste Teil der geplanten Anlagen den Mietern vergünstigten Solarstrom liefern.

EWR-Pressesprecher Klaus Zehrtner und GEWAG-Vorstandsreferent Christoph Stolte erläutern das Gemeinschaftsprojekt.

Zehrtner: Am Thema Sonnenenergie kommt niemand mehr vorbei. Photovoltaik ist nicht nur auf den Dächern von Einfamilienhäusern eine sehr effiziente Art, Ökostrom zu erzeugen. Mit dem Solarstromprojekt am Hasenberg möchten wir zeigen, dass Mehrfamilienhäuser ebenso gut dazu geeignet sind, mit Photovoltaik den Klimaschutz voranzutreiben. Für Remscheid sehen wir in der Solarenergie große Potenziale auf dem



Weg zur CO₂-Neutralität und wollen daher möglichst viel aus diesem Projekt als Blaupause in die Zukunft überführen.

Stolte: Bei dem Projekt gibt es nur Gewinner: Als GEWAG profitieren wir davon, dass die Nachhaltigkeit unseres Bestands zunimmt. Unsere Mieter erhalten über sogenannte „Mieterstrom“-Modelle exklusiven Zugang zu günstigeren Stromtarifen, sie können obendrein zum Klimaschutz beitragen. Und die EWR erhöht ihren Grünstromanteil – mit den 13 Anlagen ist ein strategisch wichtiger Anfang gemacht, denn bei der Energiewende zählt

bekanntlich jeder Beitrag. Außerdem sehen wir das Projekt durchaus als richtungsweisend an, was den Ausbau der erneuerbaren Energien in Remscheid angeht. Es darf ruhig Schule machen.

Zehrtner: Die Potenziale für Photovoltaik sind in der Tat in Remscheid hoch – ergänzend zu Dachflächen auf Wohngebäuden insbesondere auch im gewerblichen Bereich sowie auf Freiflächen. Auf dem Gelände des Betriebshofs an der Solinger Straße planen wir beispielsweise derzeit einen Solarpark mit einer Leistung von rund 1,3 Megawatt (MW).



Lagebericht

Gliederung Lagebericht 2022

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

5. Frauenanteil in Führungspositionen und im Aufsichtsrat

6. Risiko- und Chancenbericht

- 6.1. Risiken der künftigen Entwicklung
- 6.2. Chancen der künftigen Entwicklung

7. Prognosebericht

8. Berichterstattung zur öffentlichen Zwecksetzung

9. Abhängigkeitsbericht nach § 312 AktG

1. Gegenstand des Unternehmens

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

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

Die Gesellschaft handelt dabei gemeinwohlorientiert.

2. Geschäftsverlauf

2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Durch die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten und den russischen Angriffskrieg, welche die deutsche Wirtschaft in 2022 zusätzlich belastet haben, verstärkte sich der bereits durch die Corona-Pandemie eingesetzte Preisauftrieb erheblich. Nichtsdestotrotz konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Immobilienmarkt Deutschland

Auch im Jahr 2022 setzte sich der Abwärtstrend bei den Baufertigstellungen leicht verstärkt fort. So wurden voraussichtlich lediglich 280.000 Wohnungen fertig gestellt, was einen Rückgang zum Vorjahr um -4,6% entspricht.

Grund für diesen erneuten Rückgang, der sich prognostiziert im Jahr 2023 und 2024 noch erheblich steigern wird, sind vor allem die gestiegenen Materialkosten und Handwerkerkapazitäten, aber auch die nicht verlässliche und unzureichende Förderung der Bundesregierung sowie steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen.

Sowohl die Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 erneut hohe Steigerungsraten verzeichnet. Im Oktober 2022 lag die Inflationsrate, gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat, bei 10,4 %. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im Jahresmittel um 16,4 % angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Die in den nächsten Jahren zu erreichenden Klimaschutzziele, die von der Politik gefordert werden, führen unter den gegebenen Rahmenbedingungen zu einem weiteren Preisauftrieb im Gebäudesektor.

Ähnlich wie im Vorjahr konnte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erneut um 1 % auf insgesamt 349 Milliarden EUR zulegen und macht weiterhin rund 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung aus.

Im Jahr 2022 dürften insgesamt rund 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt worden sein als noch im Vorjahr, was einer absoluten Zahl in Höhe von 350.000 entsprechen dürfte. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein, letztmalig war dies 2017 der Fall.

Langfristig betrachtet rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau. Das Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen jährlich zu errichten würde nach Einschätzung der Branche mit 242.000 prognostizierten Wohnungsfertigstellungen in 2023 und 214.000 Wohnungen in 2024 wahrscheinlich verfehlt.

Regionaler Wohnungsmarkt

Die Nachfrage nach Mietwohnungen hat im letzten Jahr in Remscheid angezogen. Verstärkt wurde dieser Trend durch den Zuzug von Flüchtlingen, insbesondere aus der Ukraine.

Bezahlbare Wohnungen in einem guten Zustand werden in der Regel schnell neu vermietet. Insbesondere bei großen bezahlbaren Familienwohnungen übersteigt die Nachfrage mittlerweile das Angebot.

Die GEWAG reagiert auf diesen Bedarf nach größeren Wohnungen durch Grundrissänderungen und das Zusammenlegen von kleineren Wohnungen im Rahmen ihrer Modernisierungsprogramme. Die so fertiggestellten Wohnungen waren im Geschäftsjahr innerhalb kurzer Zeit alle vergeben. Gleiches galt für die 42 Neubauwohnungen der GEWAG in Remscheid-Lennep.

In Remscheid sind weiterhin zahlreiche Wohnungen in die Jahre gekommen und entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Hier gibt es noch immer Leerstände. Sanierte Wohnungen können in der Regel aber gut vermietet werden. Die Nachfrage nach diesen modernisierten Wohnungen ist auch im zurückliegenden Geschäftsjahr gut und die Mieter sind bereit, einen angemessenen höheren Mietpreis für diese wieder an den Markt gebrachten Wohnungen zu bezahlen.

2.2. Bestandsentwicklung

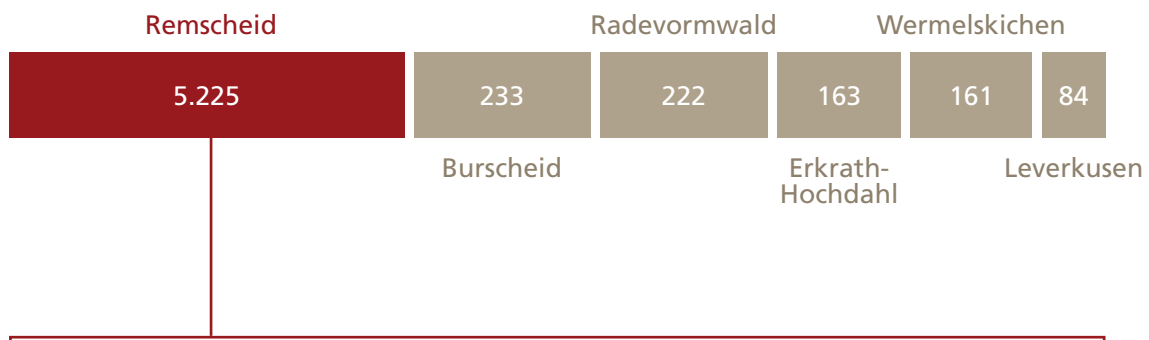
Die Gesellschaft bewirtschaftet zum 31.12.2022 6.088 eigene Wohnungen (Vorjahr: 6.200), 82 (Vorjahr: 85) gewerbliche Einheiten sowie 1.955 (Vorjahr: 1.914) Garagen bzw. Stellplätzen mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 424.143 qm (Vorjahr: 428.440 qm).

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die Hoffmeisterstraße 15 mit 2 Wohneinheiten und das Objekt Leverkusener Straße 43, Ringstraße 36 mit 12 Wohneinheiten und einem Gewerbe veräußert. Darüber hinaus wurden im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages die Objekte Siemensstraße 25, 27 und Halskestraße 14, 16, 18, Siemensstraße 31, 33, Siemensstraße 35, 37, Siemensstraße 27a, 29, 39 und Siemensstraße 9, 11, 13, 15, 17, 19 mit insgesamt 94 Wohneinheiten und einem Gewerbe unentgeltlich übertragen. Des Weiteren wurden im Rahmen einer Kernsanierung im Agnes-Miegel-Weg 2+4, sowie Hausnummer 6 aus jeweils 6 Wohneinheiten insgesamt 6 Wohneinheiten hergestellt und im Agnes-Miegel-Weg 8+10 aus insgesamt 12 Wohneinheiten 6 Wohnungen. Zusätzlich wurden in der Thomasstraße 6 6 Wohneinheiten zu 5 Wohneinheiten zusammengelegt.

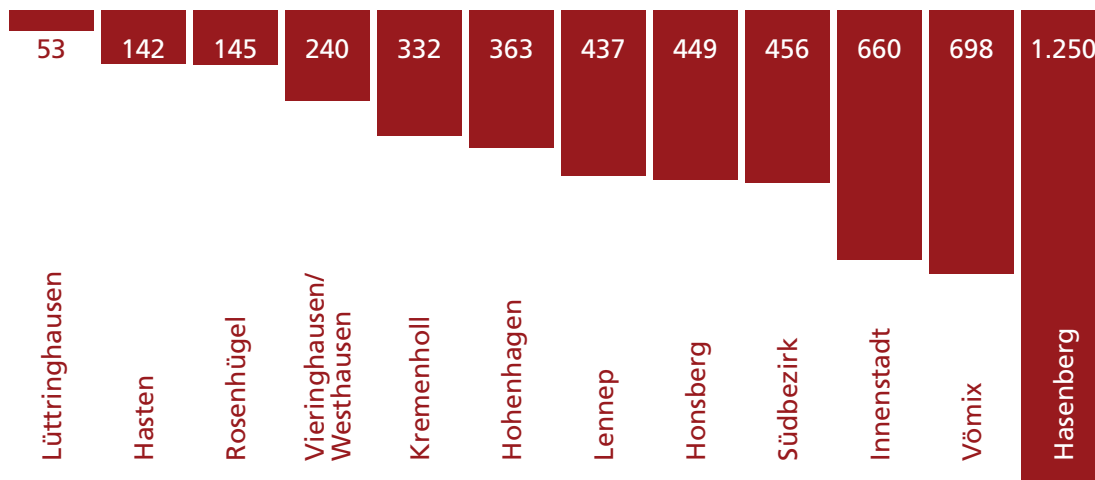
Die Objekte Leverkusener Straße 40, 42, Zeppelinstraße 14-16 mit 21 Wohneinheiten und 3 Garagen, sowie das Objekt Bismarckstraße 23 mit 12 Wohneinheiten und einem Gewerbe wurden abgerissen.

Das Objekt Hackenberger Straße 34, 36 mit 42 Wohnungen und 42 Stellplätzen wurde fertiggestellt.

Hausbesitz gesamt



Verteilung des Hausbesitzes in Remscheid



Entwicklung der Bestände 2022

	Wohn-einheiten	Gewerbe-einheiten	Gesamt-anzahl	Wohn-/Nutzfl. m²	Grundstücks-fläche m²
Verkauf	-14	-1	-	-737,46	-996,00
Abriss	-33	-1	-3	-1.773,12	-1.827,00
Zusammenlegung/ unentgeltliche Übertragung	-107	-1	-	-5.343,28	-6.437,00
Neubau	42	-	42	3.556,52	3.666,00
Gesamt	-112	-3	39	-4.297,34	-5.594,00

2.3. Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

Neubau

Die Neubaumaßnahme Remscheid, Hackenberger Straße 34, 36 (2 Häuser, 42 Wohnungen, 42 Einstellplätze), wurde abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2022 sind hierfür weitere 1.684 T€ Herstellungskosten angefallen.

Ebenso wurde mit dem Bau des Bürogebäudes Bismarckstraße 23 begonnen. Hierfür sind in 2022 Herstellungskosten in Höhe von 882 T€ angefallen.

Modernisierung

Im Jahr 2022 lag der Schwerpunkt der Sanierungen weiter im Gebiet „Alte Vömix“.

Im Agnes-Miegel-Weg 2-14 sind im Jahr 2022 weitere Herstellungskosten in Höhe von 3.595 T€ angefallen. Der erste Bauabschnitt mit 2 Objekten mit 7 Hauseingängen wurde umfassend saniert und konnte im Dezember bezogen werden. Im zweiten Bauabschnitt im Eichendorffweg 1, 3 und der Kantstraße 1, 3 sind Herstellungskosten in Höhe von 113 T€ angefallen. Ebenso wie im ersten Bauabschnitt werden hier die Objekte gedämmt, erhalten neue Fenster und Vorstellbalkone, eine PV-Anlage auf dem Dach und werden künftig mit Luftwärmepumpen beheizt. Darüber hinaus wurden im Eichendorffweg 9, 11 und der Lennep Straße 94, 96 2 Objekte mit 4 Hauseingängen energetisch saniert. Hier sind Herstellungskosten in Höhe von 603 T€ angefallen.

Neben der Tätigkeit im Bereich „Alte Vömix“ wurde auch am Hasenberg in Remscheid-Lennep die energetische Sanierung weiter vorangetrieben. Für die Objekte Christian-Meyer-Str. 2-6, Emil-Nohl-Straße 50-54 und 56-60 sind im Geschäftsjahr 2022 insgesamt Herstellungskosten in Höhe

von 1.076 T€ angefallen. In der Friedrichstraße 28 wurde ein Objekt umfassend saniert und aus einem Zweifamilienhaus ein Einfamilienhaus erstellt. Hierfür sind Herstellungskosten in Höhe von 111 T€ angefallen.

In der Thomasstraße 6 wurde der Umbau abgeschlossen. Hierfür sind im Jahr 2022 weitere Herstellungskosten in Höhe von 137 T€ angefallen.

Ferner sind für weitere Modernisierungsmaßnahmen Herstellungskosten in Höhe von insgesamt 317 T€ angefallen.

Großinstandhaltung

Für die Großinstandhaltung wurden im laufenden Geschäftsjahr rund 1.475 T€ (Vorjahr 1.476 T€) investiert.

Unter anderem wurde damit begonnen das Treppenhaus in der Johannesstraße 1 zu sanieren. Hierfür sind im Jahr 2022 Kosten in Höhe von 99 T€ entstanden.

Am Heidkamp 8 in Leverkusen wurde für rund 49 T€ der Aufzug erneuert.

In der Neustraße 4/6 und Brunnengasse 8 wurden für rund 169 T€ eine Betonsanierung der Balkone durchgeführt.

Einzelmodernisierung

Im Rahmen von Mieterwechseln wurden 433 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund 3.196 T€ (Vorjahr 2.736 T€) saniert und instandgesetzt. Dabei wurden, wie in den vorangegangenen Jahren auch, unter anderem Elektro-

anlagen erneuert und modernisiert, Thermen ausgetauscht, Bodenbeläge und Türen erneuert und neue Bäder eingebaut.

Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung gab die GEWAG 2.987 T€ (Vorjahr 2.978 T€) aus.

Investitionen

	Volumen in %	Volumen in €
Großinstandhaltung	11 %	1.480.000,00 €
Laufende Instandhaltung	22 %	2.990.000,00 €
Einzelmodernisierung	23 %	3.200.000,00 €
Modernisierung	44 %	5.950.000,00 €

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 14.400 T€, das entspricht 33,95 €/m² Wohn- und Nutzfläche, davon waren 8.448 T€ Aufwand, 5.952 T€ wurden aktiviert.

2.4. Fluktuation und Kündigungsgründe

Im Berichtsjahr gab es 443 Wohnungswechsel (Vorjahr 480). Die Fluktuationsrate betrug 7,3 % (Vorjahr 8,0 %). 56 Mietparteien (13 %) zogen dabei innerhalb des Bestandes der GEWAG um und blieben dem Unternehmen damit treu. Die Hauptgründe für einen Wohnungswechsel waren mit 102 Fällen der altersbedingte Umzug in ein Heim bzw. der Tod des Mieters, 60 Mieter zogen aufgrund der Größe oder der Ausstattung der Wohnung um und 43 Mieter zogen aus familiären Gründen um. In 25 Fällen kündigte das Unternehmen das Mietverhältnis, wegen ausbleibender Mietzahlungen.

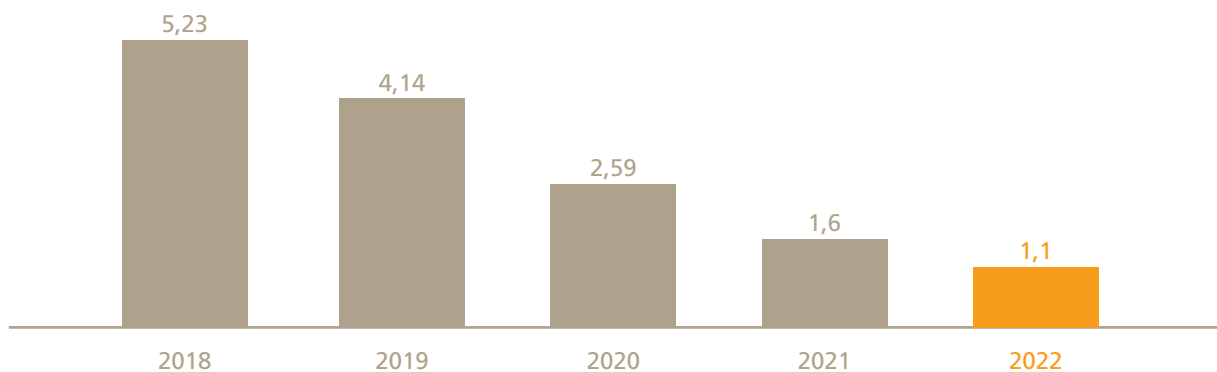
Die durchschnittliche Wohndauer im GEWAG-Bestand betrug rd. 11 Jahre.

2.5. Vermietungsleistung

Im Jahr 2022 schloss die GEWAG insgesamt 511 Mietverträge ab.

Der vertriebsbedingte Leerstand sank von 100 Wohnungen zum 31.12.2021 auf 68 Wohnungen zum 31.12.2022, das entspricht einer vertriebsbedingten Leerstandquote von 1,1 %. Wegen geplanter Modernisierung, Sanierungsbedarf, Verkauf oder eines vorgesehenen Abrisses von Gebäuden standen zum Jahresende 263 Wohnungen maßnahmebedingt leer. Die Leerstandsquote sank weiter insbesondere durch Neuvermietung nach Kernsanierung und aufgrund von Wegfall von Wohnungen wegen unentgeltlicher Übertragung sowie Abriss und betrug zum Jahresende 5,4 % (Vorjahr 8,7 %).

Leerstandsentwicklung in %



2.6. Miete und Betriebskosten

Die Nettokaltmiete stieg im Jahr 2022 auf durchschnittlich 5,64 €/m² (Vorjahr: 5,48 €/m²). Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus Mietanpassungen bei Neuvermietung. Die Betriebskosten lagen durchschnittlich bei 2,21 €/m² (Vorjahr 2,33 €/m²).

2.7. Betreuungstätigkeit

Zum 31.12.2022 verwaltet die Gesellschaft für die Stadt Remscheid 76 Wohnungen, 15 Gewerbeeinheiten sowie 6 Garagen. Im Bereich der Eigentümer und Hausverwaltungen betreute die GEWAG insgesamt 14 Wohnungen und 3 Garagen. Die Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr 82.576,97 € (Vorjahr 102.702,88 €).

2.8. Personal

Die Gesellschaft beschäftigte zum 31.12.2022 insgesamt 46 Mitarbeiter, davon 37 in Vollzeit und 9 in Teilzeit sowie zusätzlich 2 Auszubildende und 7 geringfügig Beschäftigte.

Das Vollzeitäquivalent in der Gesellschaft beträgt 42,4 (Vorjahr 43,5) Mitarbeiterkapazitäten.

2.9. Verwaltungskosten

Im Geschäftsjahr betragen die Verwaltungskosten je Wohnung und Bewirtschaftungseinheit rd. 589,00 € (Vorjahr: rd. 575,00 €).

3. Darstellung der Lage

3.1. Ertragslage

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

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung (einschließlich Wärmelieferungen an Dritte)	5.819	5.437	382
Betreuungstätigkeit sowie andere Lieferungen und Leistungen	176	161	15
Bautätigkeit im Anlagevermögen (Mietneu-, Um- und Ausbau, Modernisierung)	-19	-82	63
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	-43	-19	-24
Betriebsergebnis	5.933	5.497	436
Finanzergebnis	-91	-95	4
Neutrales Ergebnis	-355	291	-646
Ergebnis vor Ertragsteuern	5.487	5.693	-206
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-240	0	-240
Jahresüberschuss	5.247	5.693	-446

Der Vorstand hatte für das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 3.099 T€ gerechnet. Die Planabweichung von insgesamt 2.148 T€ zum tatsächlich erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 5.247 T€ resultiert insbesondere aus geringeren Betriebs- und Heizkosten (1.614 T€), Instandhaltungskosten (1.280 T€), denen vornehmlich höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (569 T€) gegenüberstehen.

Das im Jahr 2022 um insgesamt 436 T€ verbesserte Betriebsergebnis ergibt sich vor allem aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung, der mit einem um T€ 382 höheren Ergebnis von 5.819 T€ abschließt. Die Ergebnisverbesserung ergibt sich hauptsächlich neben gestiegenen Sollmieten um 532 T€ aus gesunkenen Erlösschmälerungen um 225 T€ sowie Zinsaufwendungen um 83 T€, denen insbesondere höhere Instandhaltungskosten um 479 T€ und Abschreibungen auf Sachanlagen um 205 T€ gegenüberstehen.

Das Ergebnis wurde erzielt bei Verwaltungskosten von rd. 589,00 € (Vorjahr: rd. 575,00 €) je Wohnung und Bewirtschaftungseinheit und Instandhaltungskosten von 19,91 € (Vorjahr: 18,59 €) je m² Wohn- und Nutzfläche.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von 5.247 T€, der sich neben dem positiven operativen Ergebnis von 5.933 T€ aus dem negativen Finanzergebnis von 91 T€, dem negativen neutralen Ergebnis von 355 T€ und laufenden Ertragsteuern von 240 T€ zusammensetzt.

Der Vorstand hat für 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt. Danach wird für das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 3.928 T€ gerechnet. Die Ausgaben für die bauliche Instandhaltung sind im Wirtschaftsplan 2023 mit 9.517 T€ angesetzt.

3.2. Vermögens- und Finanzlage

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.980 T€ (= rd. 2,2 %) auf 233.754 T€ erhöht.

Die Sachanlagen, die vor allem bebaute Grundstücke beinhalten, haben sich um 2.035 T€ erhöht. Den Investitionen von 8.735 T€ (einschließlich aktivierte Eigenleistungen von 331 T€) stehen planmäßige Abschreibungen von 5.752 T€, Abgänge durch Investitionszuschüsse für Modernisierungsmaßnahmen von 888 T€ sowie Abgänge durch Verkauf von 60 T€ gegenüber.

Die Investitionen entfallen auf:

	T€
Modernisierungsmaßnahmen	5.952
Neubautätigkeit	2.640
Technische Anlagen und Maschinen	132
Betriebs- und Geschäftsausstattung	11
	<u>8.735</u>

Bei den unfertigen Leistungen (10.143 T€) handelt es sich um mit Mietern bzw. mit Dritten noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Diesen stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 11.583 T€ gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses um 5.068 T€. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf rd. 30,0 % (Vorjahr: rd. 28,4 %).

Die Pensionsrückstellungen (3.336 T€) bestehen für 2 laufende Rentenansprüche.

Die langfristigen Darlehen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 556 T€ vermindert. Den Zuflüssen aus der Valutierung von Darlehen (6.310 T€) standen planmäßige Tilgungen (6.428 T€), vorzeitige Rückzahlungen (438 T€) gegenüber. Sie belegen insgesamt rd. 61,5 % des Gesamtkapitals (Vorjahr: rd. 63,0 %).

Finanzlage

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

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	205.162	203.124	2.038
Finanzierungsmittel	217.537	212.691	4.846
Überdeckung	12.375	9.567	2.808
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	16.278	14.168	2.110
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	12.314	11.482	832
	28.592	25.650	2.942
Kurzfristige Verpflichtungen	16.217	16.083	134
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	12.375	9.567	2.808

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

Der positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug 10.723 T€ (Vorjahr: 11.217 T€). Der Rückgang von 494 T€ ist insbesondere auf den leicht zurückgegangenen Jahresüberschuss zurückzuführen.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von 7.878 T€ (Vorjahr: 5.911 T€) resultiert im Wesentlichen aus den investiven Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in das Sachanlagevermögen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -735 T€ (Vorjahr: 296 T€) beinhaltet neben Darlehensvalutierungen (6.310 T€) planmäßige und vorzeitige Tilgungen von Darlehen (-6.866 T€) sowie Dividendenausschüttungen (-179 T€).

3.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

		2022	2021
Eigenkapitalquote	%	30,0	28,4
Eigenkapitalrentabilität	%	7,8	8,7
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,3	3,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	10.723	11.217
Durchschnittliche Netto-Wohnungsmiete	€/m ² /mtl.	5,64	5,48
Instandhaltungskosten	€/m ²	19,91	18,59
Fluktuationsquote	%	7,3	8,0
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	5,4	8,7
davon maßnahmenbedingt	%	4,3	7,1
davon vermietungsbedingt	%	1,1	1,6
Erlösschmälerungen in % der Sollmieten	%	4,8	5,7

4. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

4.1. Umweltbelange

Im zurückliegenden Geschäftsjahr hat die Gesellschaft die Sanierung des 1. Bauabschnittes im Agnes-Miegel-Weg in Remscheid abgeschlossen. Die Beheizung durch Luft-Wasser-Wärmepumpen ist wie geplant realisiert worden und auch die Photovoltaikanlagen wurden installiert, sodass durch den Zukauf von grünem Strom eine klimaneutrale Versorgung der Objekte mit Wärme erfolgen wird.

Auch der in Remscheid-Lennep errichtete Neubau an der Hackenberger Straße wurde bezogen und wird durch eine Holzpelletsanlage beheizt. Auf den Dächern hat die GEWAG Photovoltaikanlagen installiert und kann mit der Kraft der Sonne günstigen, klimafreundlichen Mieterstrom anbieten.

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

Die GEWAG leistet so als gemeinwohlorientiertes Wohnungsunternehmen einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz in Remscheid und der Region. Gleichzeitig achtet sie darauf, dass die Kosten des Wohnens für die Mieter in einem angemessenen Rahmen bleiben.

Die Gesellschaft wird diese Strategie auch im Rahmen ihrer zukünftigen Investitionsprogramme konsequent fortführen.

4.2. Auszubildende

Im Geschäftsjahr 2022 bildete das Unternehmen 2 Auszubildende zu Immobilienkaufleuten aus.

4.3. Besondere Wohnangebote

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

5. Frauenanteil in Führungspositionen und im Aufsichtsrat

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

6. Risiko- und Chancenbericht

6.1. Risiken der künftigen Entwicklung

KonTraG

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

Die vorhandenen Controlling- und Steuerungsinstrumente sowie das interne Kontrollsystem der Gesellschaft ermöglichen den Fortbestand der Gesellschaft potenziell gefährdender Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und notwendige Maßnahmen zu deren Bewältigung abzuleiten. Dies geschieht durch Erfassung aller Vorgänge sowie die kontinuierliche Betrachtung und Analyse der Unternehmensbereiche.

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

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

Risikoanalyse

Wesentliche Risiken im Hinblick auf die künftige Entwicklung des Unternehmens sind weiterhin

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

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

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

Bei der Neuvermietung von Wohnungen werden auch weiterhin standardisierte Bonitätsprüfungen potenzieller Mieter durchgeführt. Die Leerstandsreduktion und die damit verbundene Reduktion der Leerstandskosten und Realisierung der vorhandenen Mietpotenziale ist weiterhin ein strategisches Ziel der Gesellschaft. Das Forderungsmanagement sichert durch das zeitnahe Entge-

genwirken bei möglichen Versäumnisausfällen die kontinuierlichen Zahlungseingänge.

Eine vorausschauende mehrjährige Planung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen macht es möglich, frühzeitig auf Novellierungen im Bereich der Förderpolitik, die durch die Vorgaben aus den zu erreichenden deutschen Klimaschutzzielen geprägt sein werden, und den damit verbundenen steigenden Anforderungen zu reagieren. Die derzeit herrschende Materialknappheit und die damit verbundenen steigenden Preise finden dabei ebenfalls Berücksichtigung.

Die weiterhin anhaltende Lage in der Ukraine und der damit verbundene Anstieg der Energiekosten wird weiter von der Gesellschaft beobachtet. Dank der langjährig ausgehandelten Verträge ist aber zumindest im Bereich der Gasversorgung bis Ende dieses Jahres kein signifikanter Anstieg der Kosten zu erwarten. Ein darüber hinaus zu prognostizierendes Risiko ist aufgrund der Volatilität auf dem Energiemarkt derzeit nicht erkennbar.

6.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand der Gesellschaft wird seit vielen Jahren kontinuierlich den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert. Zunehmend ist eine erhöhte Nachfrage nach größeren Wohnungen erkennbar. Dies wird in den kommenden Jahren bei der Modernisierung und dem Neubau von Wohnungen entsprechend berücksichtigt werden.

Zum 30.04. dieses Jahres sind die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Objekte an die Urbane Nachbarschaft Honsberg gGmbH übertragen worden, wovon sich die Gesellschaft eine Belebung des Quartiers und somit eine Wertsteigerung der Immobilien erhofft.

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

7. Prognosebericht

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

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

Die Erneuerung des Quartiers „Alte Vömix“ wird weiter vorangetrieben. Die Modernisierung des ersten Bauabschnittes im Agnes-Miegel-Weg und die energetische Sanierung an der Lenneper Straße und am Eichendorffweg sind abgeschlossen, in den nächsten zwei Jahren folgen die weiteren Abschnitte in der Kantstraße, dem Eichendorffweg und der Oststraße. Der Einbau von Luftwärmepumpen und die Installation von Photovoltaikanlagen ist dabei ebenso geplant, wie der Einbau neuer Fenster und das Vorstellen neuer Balkonanlagen.

Im Bereich der Emil-Nohl-Straße und Christian-Meyer-Straße wird die energetische Sanierung der Bestände abgeschlossen werden und sich optisch in das Gesamtkonzept einfügen. In den kommenden Jahren wird die Strategie der Sanierung in dem Gebiet durch weitere Einzelmaßnahmen konsequent fortgeführt.

Das Herrichten von Leerwohnungen und die damit verbundene kontinuierliche Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes wird auch weiterhin ein wichtiger Investitionsbereich bleiben.

Ankäufe und die Wiederaufnahme des Bauträgergeschäftes sind weiterhin nicht geplant.

Durch die neue Stelle im Stab des Vorstandes werden weiterhin die internen Kernprozesse digitalisiert und weiterentwickelt.

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

Für das Geschäftsjahr 2023 erwartet die Gesellschaft bei geplanten Erlösen aus Vermietung in Höhe von 27.577 T€, Instandhaltungskosten einschließlich Teilmodernisierung in Höhe von 9.517 T€ und Zinsaufwendungen in Höhe von 2.448 T€ einen Jahresüberschuss in Höhe von etwa 3.928 T€.

8. Berichterstattung zur öffentlichen Zwecksetzung

Die Gesellschaft ist im Berichtsjahr ihren satzungsmäßigen Aufgaben, vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung sicherzustellen,

nachgekommen. Die Geschäfte der Gesellschaft werden im Sinne der jeweils gültigen Satzung und nach dem Aktiengesetz geführt.

9. Abhängigkeitsbericht nach § 312 AktG

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

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

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

Remscheid, 31. März 2023

GEWAG
Wohnungsaktiengesellschaft
Remscheid



Vorstand



Bilanz

zum 31. Dezember 2022

Aktiva		2022	2021
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	59.514,00		62.777,51
Geleistete Anzahlungen	5.950,00	65.464,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	182.182.591,84		172.046.166,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.370.087,54		21.157.879,14
Grundstücke ohne Bauten	102.430,58		93.258,85
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	265.438,26		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	599.791,00		619.997,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.830,96		176.489,95
Anlagen im Bau	1.313.533,82		8.515.641,91
Bauvorbereitungskosten	74.435,78	205.064.139,78	419.513,87
Finanzanlagen			
Beteiligungen		0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		205.129.603,78	203.091.724,69
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	10.143.151,46		10.651.950,62
Andere Vorräte	13.947,38	10.157.098,84	4.848,17
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	259.118,72		229.429,65
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		4.384,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	108.463,47		186.804,17
Sonstige Vermögensgegenstände	1.789.781,37	2.157.363,56	404.369,02
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		16.278.037,58	14.168.410,39
Rechnungsabgrenzungsposten			
		32.203,88	31.618,38
Bilanzsumme		233.754.307,64	228.773.539,09

Passiva		2022	2021
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		3.525.000,00	3.525.000,00
Kapitalrücklage		825.736,39	825.736,39
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.172.990,50		2.172.990,50
Bauerneuerungsrücklage	19.696.145,92		19.696.145,92
Andere Gewinnrücklagen	41.366.450,11	63.235.586,53	36.075.469,96
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	5.246.738,69		5.693.241,61
Einstellungen in Rücklagen	2.623.369,34	2.623.369,35	2.846.620,80
Eigenkapital insgesamt		70.209.692,27	65.141.963,58
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.335.868,00		3.350.061,00
Steuerrückstellungen	240.000,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	214.776,83	3.790.644,83	228.312,63
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.238.013,17		109.416.119,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.639.011,59		35.014.666,01
Erhaltene Anzahlungen	11.583.160,68		11.401.922,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung	515.790,65		565.806,72
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	156.607,95		66.816,23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.001.554,00		3.291.784,19
Sonstige Verbindlichkeiten	117.810,18	159.251.948,22	142.247,22
davon aus Steuern: 47.088,61 €			(281,25)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten		502.022,32	153.839,64
Bilanzsumme		233.754.307,64	228.773.539,09

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung

b) aus Betreuungstätigkeit

c) aus anderen Lieferungen und Leistungen

Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen

Andere aktivierte Eigenleistungen

Sonstige betriebliche Erträge

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Rohergebnis

Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

davon für Altersversorgung: 287.894,03 €

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

davon aus der Aufzinsung: 62.064,00 €

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Ergebnis nach Steuern

Sonstige Steuern

Jahresüberschuss

Einstellung in Gewinnrücklagen

in andere Gewinnrücklagen

Bilanzgewinn

	2022	2021
€	€	€
37.548.993,70		35.922.720,70
82.576,97		102.702,88
888.155,63	38.519.726,30	707.336,12
	-508.799,16	1.108.342,35
	331.040,83	140.882,96
	1.164.580,05	917.498,44
	18.425.279,62	18.701.544,47
	21.081.268,40	20.197.938,98
2.819.985,55		2.672.369,93
804.791,26	3.624.776,81	896.551,24
		(399.740,75)
	5.772.893,04	5.678.693,44
	2.580.558,64	1.538.184,22
	383,48	1.035,72
	2.366.171,96	2.460.642,46
		(73.490,00)
	240.000,00	0,00
	6.497.251,43	6.952.533,41
	1.250.512,74	1.259.291,80
	5.246.738,69	5.693.241,61
	2.623.369,34	2.846.620,80
	2.623.369,35	2.846.620,81



Anhang des Jahresabschlusses 2022

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohngebäude und Garagenanlagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 57 Jahren linear ermittelt. Geschäftsbauten, Kindertagesstätten und in den Jahren 1995 bis 1998 erworbene Wohnanlagen (Baujahre 1898 bis 1930) werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 30 bis 40 Jahren linear abgeschrieben. Für das im Jahr 2004 bezogene Dienstleistungszentrum und das im Jahr 2014 bezogene interkulturelle und interreligiöse Zentrum „Neue Mitte

Honsberg“ wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren angenommen. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Kosten für Umbauten mit umfassender Modernisierung werden, soweit die buchmäßige Restnutzungsdauer den tatsächlichen Verhältnissen nach Modernisierung nicht mehr entspricht, über eine neu festgesetzte Restnutzungsdauer von 25 Jahren (bis 1997) und seit 1998 über eine neu festgesetzte Restnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge im Geschäftsjahr erfolgen zeitanteilig.

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

Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen. Bei denjenigen Vermögensgegenständen, bei denen in der Vergangenheit eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen worden ist, bestand im Geschäftsjahr 2022 kein Wertaufholungsgebot.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind in voller Höhe abgeschrieben.

Unfertige Leistungen

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

Andere Vorräte

Die ausgewiesenen Brennstoffvorräte sind mit den Anschaffungskosten nach dem Fifoverfahren bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Gezeichnetes Kapital

Der am 31. Dezember 2022 im Handelsregister eingetragene Betrag des gezeichneten Kapitals beträgt 3.525.000,00 €.

Rückstellungen

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

Die Pensionen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens auf Basis der „Projected-Unit-Credit-Methode“ mit dem Barwert unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren von 1,78 % 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 147.530,00 € (Vorjahr: 238.739,00 €).

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

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagevermögenspiegel) ist in der Anlage 1 dargestellt.
2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ (10.143.151,46 €) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden – wie auch im Vorjahr – nicht.
4. Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Kapitalrücklage	825.736,39	-,	-,	825.736,39
Gewinnrücklagen:				
1) Gesetzliche Rücklage	2.172.990,50	-,	-,	2.172.990,50
2) Bauerneuerungsrücklage	19.696.145,92	-,	-,	19.696.145,92
3) Andere Gewinnrücklagen	36.075.469,96	2.667.610,81	2.623.369,34	41.366.450,11

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

	T€
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	122
Überstunden und Urlaubsverpflichtungen	93

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	T€
Erträge aus Anlagenabgängen	489
Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Abbruch von Wohnbauten des Anlagevermögens	845

D. Sonstige Angaben

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

Ausgaben für Investitionen nach dem Bilanzstichtag von 24.220 T€ (fertiggestellte, in Durchführung befindliche und geplante Bau- und Modernisierungsmaßnahmen), die in der Bilanz noch nicht berücksichtigt sind, werden durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Darlehen und Zuschüsse von 15.380 T€ sowie vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt.

Wesentliche außerbilanzielle Geschäfte wurden nicht getätigt.

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	24,50	7,75
Technische Mitarbeiter	13,00	1,00
	37,50	8,75

Im Geschäftsjahr 2022 wurden durchschnittlich 2,50 Auszubildende beschäftigt. Ferner waren durchschnittlich 6,75 geringfügig Beschäftigte bei der Gesellschaft tätig.

4. Gesamtbezüge

- a) des Aufsichtsrates
24.750,00 €
- b) frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen 167.085,00 €
- c) Zuständig für die Festlegung der Struktur und der Höhe der Vergütung des Vorstandes ist der Aufsichtsrat.

Die Vergütung des Vorstandes setzt sich für das Geschäftsjahr 2022 aus folgenden Komponenten zusammen:

- Jahresgehalt, ausgezahlt in zwölf Monatsbeträgen
- Nebenleistungen

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

Die Festvergütung für Herrn Gabriel belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf 220.056,87 €, die Summe der Nebenleistungen auf 18.671,85 €. Eine Pensionszusage besteht nicht.

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

Für laufende Pensionen sind Rückstellungen mit 3.335.868,00 € gebildet.
6. Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstandes oder des Aufsichtsrates eingegangen.
7. Die mit nahestehenden Personen und Unternehmen getätigten Geschäfte fanden zu marktüblichen Bedingungen statt.
8. Für die Mitarbeiter besteht eine zusätzliche Altersversorgung durch die Mitgliedschaft der Gesellschaft bei der Rheinische Versorgungskassen, Köln. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 % zuzüglich 3,5 % Sanierungsgeld. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug im Geschäftsjahr 2.459 T€.
9. Mitglied des Vorstandes

Oliver Gabrian
Staatl. gepr. Betriebswirt, Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit
10. Mitglieder des Aufsichtsrates und deren Bezüge

Lothar Sill,
Vorsitzender / Pensionär
3.000,00 €

Norbert Schmitz,
stellv. Vors. / Selbstständiger Kaufmann
1.750,00 €

Erden Ankay-Nachtwein
(ab 24.08.2022)
Lehrerin im Ruhestand
500,00 €

Stefan Grote
(ab 24.08.2022)
Selbstständiger Kaufmann
500,00 €

Sven Stamm
(ab 24.08.2022)
Informatikkaufmann
500,00 €

Frank vom Scheidt
(ab 24.08.2022)
Pensionär
500,00 €

Burkhard Mast-Weisz
Oberbürgermeister
1.500,00 €

Markus Kötter

Gärtnermeister
2.000,00 €

Waltraud Bodenstedt

Pensionärin
1.500,00 €

Prof. Dr. Thomas Hoffmann

Geschäftsführer
1.500,00 €

Gregor Steppuhn

(ab 24.08.2022)
Kfm. Angestellter
500,00 €

Michael Ellwardt

(ab 24.08.2022)
Techn. Angestellter
500,00 €

Uwe Jordan

(ab 24.08.2022)
Kfm. Angestellter
500,00 €

Christoph Pilz

Techn. Angestellter
1.500,00 €

Jürgen Engert

Kfm. Angestellter
1.500,00 €

Günter Bender

(bis 24.08.2022)
Elektroinstallateur
1.000,00 €

Klaus Günther-Blombach

(bis 24.08.2022)
Kfm. Angestellter
1.000,00 €

Gabriele Leitzbach

(bis 24.08.2022)
Dipl.-Sozialpädagogin
1.000,00 €

Monika Hein

(bis 24.08.2022)
Pensionärin
1.000,00 €

Peter Krack

(bis 24.08.2022)
Rentner
1.000,00 €

Uwe Manthei

(bis 24.08.2022)
Rentner
1.000,00 €

Andreas Martin

(bis 24.08.2022)
Rentner
1.000,00 €

E. Weitere Angaben

1. Die Honorare des Abschlussprüfers entfallen mit 54 T€ auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses und mit 8 T€ auf Steuerberatungsleistungen.

2. Nachtragsbericht

Aufgrund der Nachwirkungen der Corona-Pandemie, des anhaltenden Ukraine-Konflikts und der damit verbundenen EU-Sanktionen gegenüber Russland kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl 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 weiter von wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Betriebsergebnis und den operativen Cashflow.

Das mit Wirkung zum 01.01.2023 in Kraft getretene Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO₂KostAufG) vom 05.12.2022 führt für unsere Gesellschaft zu einer weiteren Kostenbelastung aus der CO₂-Bepreisung, die in den bezogenen Brennstoff- und Wärmelieferungskosten enthalten ist.

3. Gezeichnetes Kapital

Der im Handelsregister eingetragene Betrag des Grundkapitals der Gesellschaft beträgt am 31. Dezember 2022 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 50,38 % am Grundkapital der Gesellschaft.

5. Ergebnisverwendung

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

	€
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,60 € je Stückaktie auf die dividendenberechtigten 68.850 Stückaktien	<u>179.010,00</u>
Einstellung in andere Gewinnrücklagen in Höhe von	<u>2.444.359,35</u>
Bilanzgewinn	<u>2.623.369,35</u>

Remscheid, 31. März 2023

GEWAG
Wohnungsaktiengesellschaft
Remscheid

Vorstand



Anhang des Jahresabschlusses 2022

Anlage 1: Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2022
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	210.992,33	17.150,88	0,00	0,00	228.143,21
Geleistete Anzahlungen	0,00	5.950,00	0,00	0,00	5.950,00
	210.992,33	23.100,88	0,00	0,00	234.093,21
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	326.011.680,14	5.850.566,35	2.856.904,88	9.879.439,13	338.884.780,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.928.582,90	101.831,45	0,00	0,00	36.030.414,35
Grundstücke ohne Bauten	280.606,81	0,00	0,00	9.171,73	289.778,54
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	265.438,26	265.438,26
Technische Anlagen und Maschinen	2.177.337,66	131.970,10	0,00	33.331,97	2.342.639,73
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.309.184,09	10.709,41	0,00	0,00	1.319.893,50
Anlagen im Bau	8.515.641,91	2.565.759,13	0,00	-9.767.867,22	1.313.533,82
Bauvorbereitungskosten	419.513,87	74.435,78	0,00	-419.513,87	74.435,78
	374.642.547,38	8.735.272,22	2.856.904,88	0,00	380.520.914,72
Finanzanlagen					
Beteiligungen	7.732,54	0,00	0,00	0,00	7.732,54
Gesamt	374.861.272,25	8.758.373,10	2.856.904,88	0,00	380.762.740,47

kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zushg. mit Abgängen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
€	€	€	€	€	€
148.214,82	20.414,39	0,00	168.629,21	59.514,00	62.777,51
0,00	0,00	0,00	0,00	5.950,00	0,00
148.214,82	20.414,39	0,00	168.629,21	65.464,00	62.777,51
153.965.513,68	4.645.979,13	1.909.303,91	156.702.188,90	182.182.591,84	172.046.166,46
14.770.703,76	889.623,05	0,00	15.660.326,81	20.370.087,54	21.157.879,14
187.347,96	0,00	0,00	187.347,96	102.430,58	93.258,85
0,00	0,00	0,00	0,00	265.438,26	0,00
1.557.340,66	185.508,07	0,00	1.742.848,73	599.791,00	619.997,00
1.132.694,14	31.368,40	0,00	1.164.062,54	155.830,96	176.489,95
0,00	0,00	0,00	0,00	1.313.533,82	8.515.641,91
0,00	0,00	0,00	0,00	74.435,78	419.513,87
171.613.600,20	5.752.478,65	1.909.303,91	175.456.774,94	205.064.139,78	203.028.947,18
7.732,54	0,00	0,00	7.732,54	0,00	0,00
171.769.547,56	5.772.893,04	1.909.303,91	175.633.136,69	205.129.603,78	203.091.724,69

Anhang des Jahresabschlusses 2022

Anlage 2: Verbindlichkeitspiegel

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

	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.238.013,17	4.857.864,43
	109.416.119,46	4.768.229,87
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.639.011,59	1.984.506,62
	35.014.666,01	2.195.385,75
Erhaltene Anzahlungen	11.583.160,68	11.583.160,68
	11.401.922,41	11.401.922,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung	515.790,65	515.790,65
	565.806,72	565.806,72
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	156.607,95	156.607,95
	66.816,23	66.816,23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.001.554,00	3.001.554,00
	3.291.784,19	3.291.784,19
Sonstige Verbindlichkeiten	117.810,18	117.810,18
	142.247,22	142.247,22
Gesamtbetrag	159.251.948,22	22.217.294,51
	159.899.362,24	22.432.192,39

über 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Sicherung Grundpfandrechte	Sicherung Bürgschaften
€	€	€	€	€
101.380.148,74	17.484.344,63	83.895.804,11	106.238.013,17	-
104.647.889,59	17.953.978,93	86.693.910,66	109.416.119,46	-
35.654.504,97	7.829.205,46	27.825.299,51	37.639.011,59	-
32.819.280,26	7.479.443,88	25.339.836,38	35.014.666,01	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
137.034.653,71	25.313.550,09	111.721.103,62	143.877.024,76	-
137.467.169,85	25.433.422,81	112.033.747,04	144.430.785,47	-

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die in Abschnitt 5 des Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) sowie die im Abschnitt 8 des Lageberichts enthaltene Berichterstattung zur öffentlichen Zwecksetzung haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

- beurteilen wir 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 den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Düsseldorf, 31. März 2023

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



Dr. Ranker Ring
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Ring
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

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

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022, den Lagebericht 2022 und den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2022 geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind Einwendungen nicht zu erheben. Den Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, vom 31. März 2023, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk abschließt, hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen und stimmt dem Ergebnis der Prüfung in vollem Umfang zu.

Den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat gebilligt, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist. Er schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns 2022 an.

Den Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG für das Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat geprüft. Einwendungen sind nicht zu erheben. Dem Ergebnis der Prüfung dieses Berichtes durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Prüfungsverband hat nachstehenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

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

Remscheid, 24. Mai 2023

Der Aufsichtsrat

Lothar Sill
Vorsitzender

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'L' shape with a horizontal stroke extending to the right and a vertical stroke extending upwards from the top of the 'L'.

Impressum

GEWAG

Wohnungsaktiengesellschaft
Remscheid
Hochstraße 1 – 3
42853 Remscheid

Telefon
02191 4644-0
Internet
www.gewag.de
E-Mail
info@gewag.de

Konzeption & Gestaltung

rsn medienagentur GmbH
Hindenburgstraße 78
42853 Remscheid

www.rsn-medienagentur.de

Fotos & Illustrationen

Eike Schiejok
Honswerk Judith Reitz
Honswerk Simon Veith
istock Courtney Hale
istock DiyanaDimitrova
istock dusanpetkovic
istock Erikona
istock Piksel
istock Sinenkly
rsn medienagentur
Thomas Wunsch

Farbabweichungen sind
reproduktions- und
drucktechnisch bedingt.

