

GEWAG

Wohnungsaktiengesellschaft
Remscheid



Geschäftsbericht

2012

Geschäftsbericht

2012



Burscheid, Bürgermeister-Schmidt-Straße 10,
energetische Sanierung der Fassaden

Nachhaltiges Bauen und Wohnen

Die Bedürfnisse der Menschen verändern sich. Sie sind ebenso wenig statisch, wie der Wohn- und Lebensraum, der diesen Bedürfnissen entsprechen muss. Ändern sich die Bedürfnisse, ändert sich damit die Nachfrage, daran orientiert sich wiederum das Angebot und mit dem Angebot auch die Erstellung und Gestaltung von Wohnraum.

Unsere Kunden sind die Menschen mit ihren individuellen Erwartungen an das Wohnen. In Verbindung mit einem veränderten Kundenverhalten hat auch das nachhaltige Wirtschaften aufgrund endlicher Ressourcen an Bedeutung gewonnen. Daher prägt ebenso Nachhaltigkeit im Bauen und Wohnen den strategischen Kurs unserer Unternehmensentwicklung.

In unseren Neubauprojekten und unseren Objektsanierungen bringen wir die Bereiche Ökonomie, Soziales und Ökologie in einen lebenswerten Einklang, der sowohl die Menschen, die bei uns wohnen, überzeugt, als auch uns als Wohnungsgesellschaft langfristig Sicherheit bringt.

Ökologisch nachhaltig

Besonders im energetischen Bereich sanieren wir seit Jahren bereits in vielen Facetten. Wir dämmen, führen Wärmeschutz durch und prüfen Objekt für Objekt auf die sinnvolle Optimierung von Heiztechnik. So setzen wir nicht nur neueste Brennwerttechnologien und Geothermie ein, sondern betreiben auch Pelletheisanlagen. Bei unseren zwei Mietneubauprojekten in der Stuttgarter Straße und in der Wilhelmstraße sowie dem Gemeinschaftshaus Neue Mitte Honsberg konnten wir ein ineinandergreifendes Gesamtkonzept zugrunde legen, um überzeugenden Wohn- und Gewerberaum zu bieten.

In Zukunft werden uns Fragen der Qualität der Baustoffe, alternative Energien, Energierückgewinnung, Wassertechnik und Abfallaufkommen fortwährend beschäftigen.

Ökonomisch nachhaltig

Wirtschaftliches Handeln ist die zweite Säule der Nachhaltigkeit. Jede Investition, die wir tätigen, ist auf Langfristigkeit ausgerichtet. In unsere Entscheidungen werden Folge- und Betriebskosten ebenso eingebunden. Auf dieser Basis schaffen wir Wohnraum, dessen Mietniveau sich fair am Markt orientiert und der unseren Kunden eine entsprechende Kosteneffizienz bietet.

Sozial nachhaltig

Über eine lange Zeit sollen sich die Menschen bei uns wohlfühlen. Dazu gehört für uns die Integration von Barrierefreiheit, wo immer es sinnvoll ist. Nicht nur ältere Menschen, sondern auch junge Familien profitieren gerne davon. Wohnungsgrößen und -aufteilung anzupassen, gehört ebenso zu unseren Aufgaben, wie die Aufwertung des Wohnumfeldes mit attraktiven Balkonen, einem begrünten Umfeld und ansprechender Fassaden- und Eingangsgestaltung. Umfassend sozial nachhaltig sehen wir in der Zukunft an, auch Siedlungskerne und damit das Quartierwohnen zu verbessern. Die Neue Mitte Honsberg zum Beispiel bildet zukünftig ein neues Stadtteilzentrum und markiert den Aufbruch dieses Stadtviertels.

Mit der Einhaltung dieses Wertekanons wollen wir dauerhaft Bedingungen schaffen, die auch den nachfolgenden Generationen eine gute und sichere Perspektive bieten.

Gewinnen Sie Eindrücke über unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten 2012, die Sie mit Bildern durch diesen Geschäftsbericht begleiten.

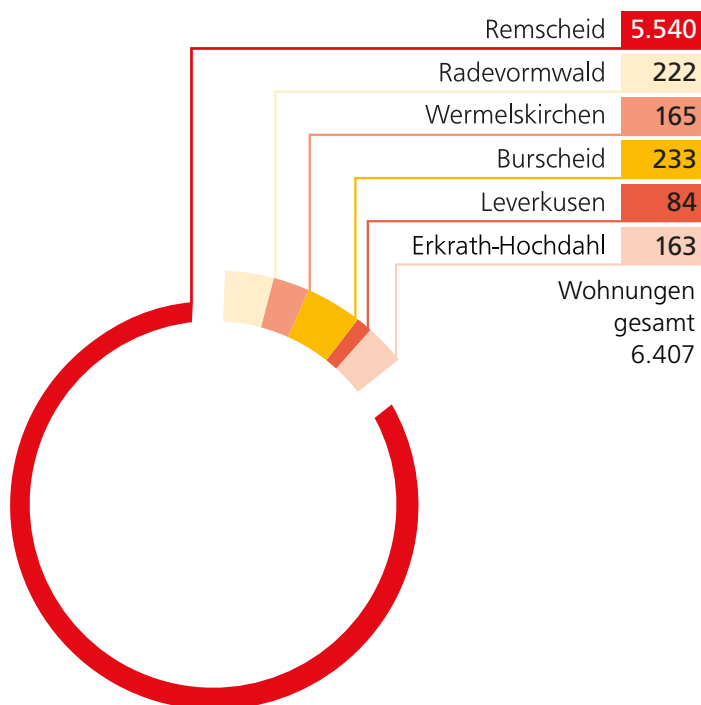
Inhaltsverzeichnis

Seite 4	Nachhaltiges Bauen und Wohnen
Seite 5	Inhaltsverzeichnis
Seite 6	Kennzahlen des Unternehmens
Seite 7	Organe der Gesellschaft
Seite 8	Vorwort
Seite 9	Lagebericht
Seite 28	Bilanz zum 31. Dezember 2012
Seite 30	Gewinn- und Verlustrechnung
Seite 32	Anhang des Jahresabschlusses 2012
Seite 44	Bestätigungsvermerk
Seite 47	Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns
Seite 48	Bericht des Aufsichtsrates
Seite 50	Impressum



Remscheid, Oststraße 7 – 9

Kennzahlen des Unternehmens



Kennzahlen des Unternehmens per 31.12.2012

Bilanzsumme	213.821 T€	
Anlagevermögen	199.423 T€	
Jahresüberschuss	1.073 T€	
Cashflow	7.108 T€	
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	32.164 T€	
Immobilienbestand	6.407	Wohnungen
	88	Gewerbeeinheiten
	1.873	Garagen/ Stellplätze
Personal	38	Vollzeitkräfte
	5	Teilzeitkräfte
	2	Auszubildende



Remscheid, Wilhelmstraße 31 – 33, nach Fertigstellung 2013

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Lothar Sill, Vorsitzender

Markus Kötter, Stellvertr. Vorsitzender

Rosemarie Stippekoehl, Stellvertr. Vorsitzende
(bis 29.08.2012)

Günter Bender
(ab 29.08.2012)

Dipl.-Finanzwirtin Waltraud Bodenstedt
(ab 29.08.2012)

Luigi Costanzo (bis 29.08.2012)

Markus von Dreusche (ab 29.08.2012)

Gabriele Eschbach*

Georg Famulla

Monika Hein (bis 29.08.2012)

Prof. Dr. Thomas Hoffmann

Kai Kaltwasser (bis 29.08.2012)

Dipl.-Betriebswirt Peter Krack*

Dipl.-Sozialpädagogin Gabriele Leitzbach
(ab 29.08.2012)

Uwe Manthei*

Andreas Martin*

Christoph Pilz* (ab 29.08.2012)

Norbert Schmitz
(ab 29.08.2012)

Jochen Seidel* (bis 29.08.2012)

Beate Wilding

Sven Wolf (bis 29.08.2012)

*Arbeitnehmersvertreter

Vorstand

Hans-Jürgen Behrendt

Sitz der Gesellschaft

42853 Remscheid
Hochstraße 1 – 3

Eingetragen im
Handelsregister
Amtsgericht Wuppertal
HRB 10993



Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

seit nunmehr 95 Jahren ist die GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid eine zentrale Säule der Stadt Remscheid. Die Gesellschaft hat das Stadtbild mit geprägt. Zum Teil ist das an vollständigen Straßenzügen festzumachen, zum Teil ist sie aber auch für das Erscheinungsbild ganzer Stadtteile verantwortlich. In den letzten Jahren ist für den Betrachter ein deutlich sichtbarer und für die Bewohner außerdem ein spürbarer Wandel eingetreten.

Durch die insbesondere seit dem Jahr 2006 laufende energetische und qualitative Aufwertung haben einige Quartiere ein neues Gesicht erhalten. Einschließlich der Planung für das Jahr 2013 wird die Gesellschaft über 1.300 Wohnungseinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 83.000 qm unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung wärmetechnisch optimiert haben.

Rund drei Viertel der im vorgenannten Zeitraum anfallenden Investitionen in Höhe von über 45,0 Mio. € werden am Ende deutlich zur Senkung der

Energieverbräuche für Heizwärme, zur Schonung der Ressourcen und zur Minderung des Kohlendioxidausstoßes (CO₂) durch Minimierung der Wärmeverluste der Gebäudehülle führen. Die Gesellschaft wird dadurch einen erheblichen lokalen Beitrag zur Erreichung der klimapolitischen Ziele leisten. Insgesamt führen die Energieeffizienzmaßnahmen zu einer Minderung des Treibhausgases CO₂ von jährlich rund 6.200 t.

Reduzierung der Barrieren und die Heranführung des Bestandsportfolios an die qualitativen Wohnwünsche der Menschen verursachen das verbleibende Viertel der Ausgaben. Vor dem Hintergrund sich immer häufiger verändernder Lebensentwürfe und wandelnder Haushaltssituationen geht die GEWAG Remscheid davon aus, dass sich die Wohnungsnachfrage sowohl nach den Wünschen und Bedürfnissen einer älter werdenden Bevölkerung ausrichten wird, sie gleichzeitig aber auch durch ökonomische Grenzen eine Beeinflussung erfahren wird.

Die Vorzüge eines barrierefreien Wohnraums wissen auch junge Menschen zu schätzen, sodass die umfassenden Umbaumaßnahmen übergreifend verschiedene

Zielgruppen ansprechen und die nachhaltige Vermietbarkeit sichern.

Der Wohnungsneubau, ein wichtiges strategisches Handlungsfeld der GEWAG Remscheid, ist im besonderen Maße in der Lage, energieeffizientes Wohnen zu ermöglichen, Barrierefreiheit zu schaffen und Lösungen für verschiedenste Wohnformen für jung und alt zu realisieren.

Der vorliegende Geschäftsbericht möchte Ihnen einen Überblick über die Geschäftstätigkeit des Jahres 2012 geben sowie Aufgaben und Projekte aufzeigen, denen die Aufmerksamkeit der GEWAG Remscheid zukünftig gilt.

Ihr Hans-Jürgen Behrendt



Remscheid, Stuttgarter Straße 1a, Bauphase

Lagebericht

Bestandsentwicklung

Veränderte Anforderungen des Wohnungsmarktes, insbesondere infolge des demografischen Wandels und sich wandelnder Wohnbedürfnisse, erfordern von der GEWAG Remscheid die Erarbeitung von Konzepten zur nachhaltigen und bedarfsgerechten Bestandsentwicklung. Dabei gilt es zunehmend Wohnbedürfnisse verschiedener Lebensstilgruppen der Senioren, aber auch veränderte Wohnvorstellungen jüngerer Generationen, gewandelte Familienstrukturen sowie die steigende Zahl einkommensschwacher Haushalte zu berücksichtigen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum wird in den nächsten Jahren ungebrochen sein und von Menschen mit den verschiedensten Lebensformen ausgehen. Dem wird die Gesellschaft auch weiterhin durch die Errichtung und Modernisierung von öffentlich geförderten Wohnungen Rechnung tragen. Die Gestaltung von zukunftsfähigen Wohnmodellen und die Schaffung von Wohnraum im Hinblick traditioneller Wohnkonzepte prägen dabei gleichermaßen die Entwicklung des Immobilienportfolios.

Im Geschäftsjahr wurde in Remscheid, Wilhelmstraße 31, 33 ein Ensemble aus 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 29 Wohneinheiten und 26 Stellplätzen in einer Tiefgarage bezugsfertig.

Durch die Privatisierung von Gebäuden, die maximal als Zweifamilienhäuser zu nutzen sind, hat sich Zahl der Häuser in diversen Quartieren um 11 Einheiten mit insgesamt 17 Wohnungen reduziert. Eine weitere Reduzierung des Wohnungsbestandes um 3 Einheiten trat im Wege der Neugestaltung von zeitgemäßen und nachgefragten Wohnungszuschnitten durch Zusammenlegung ein.

Durch Teilung und Umbau einer größeren Gewerbeeinheit erhöhte sich die Gesamtzahl, während gleichzeitig durch die Umwidmung eines nicht mehr benötigten Kindergartens in 2 Wohnungen eine Reduzierung und somit ein unveränderter Ausweis gegenüber dem Vorjahr eintrat.

Aufgrund der Nachfrage wurden im Quartier 3 zusätzliche Außenstellplätze erstellt.



Remscheid, Stuttgarter Straße 1a, Baubeginn 2011

Lagebericht

Eigener Verwaltungsbestand	Häuser	WE	GE	GA	ESP
Stand am 01.01.2012	1.103	6.396	88	511	1.343
Zugang	2	31	1	0	29
	1.105	6.427	89	511	1.372
Abgang	11	20	1	10	0
Stand am 31.12.2012	1.094	6.407	88	501	1.372

Die GEWAG Remscheid hat sich auch an dem Ausbau der Kindertagesbetreuung beteiligt und die Stadt Remscheid dabei unterstützt, eine ausreichende Zahl von Plätzen für Kinder unter 3 Jahren in 3 Einrichtungen bereitzustellen.

Zum 31.12.2012 bewirtschaftete die Gesellschaft einen Eigenbestand von 6.407 eigenen Wohnungen, 88 gewerbliche Einheiten und 1.873 Garagen bzw. Stellplätzen mit einer Wohn- und Nutzfläche von 437.787 qm (Vorjahr: 436.807 qm). Der öffentlich geförderte und preisgebundene Wohnraum hat sich im vergangenen Jahr auf 1.525 Einheiten verringert.

Immobilienbewirtschaftung

Lebensgewohnheiten sind im Wandel und somit auch das Wohnungsangebot der Gesellschaft und die damit verbundenen Dienstleistungen. Die Gesellschaft beobachtet die Tendenzen in den einzelnen Quartieren, wie sie sich ungleich entwickeln, und schafft daraufhin unterschiedliche Strategien für den jeweiligen Markt hinsichtlich Wohnbedürfnissen und begleitender Angebote.

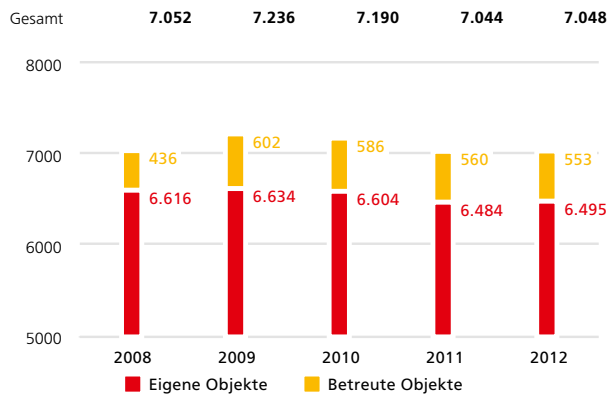
Neben dem Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum verstärkt sich das Verlangen der Mieterschaft nach mehr Service. So haben sich im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung unsere Kunden zunehmend über das Thema Energiesparen beraten lassen und die Vermittlung von Treppenhausreinigung sowie Schnee- und Eisbeseitigung in Anspruch genommen. Außerdem wird in Kooperation mit einem

freien Dienstleister hauswirtschaftliche Hilfe insbesondere für ältere Senioren, aber auch für Berufstätige zur Verfügung gestellt.

Die tatsächlichen Qualitäten eines Vermieters erlebt der Kunde häufig erst bei Störungen im Mietverhältnis oder an der Mietsache. Deshalb sind Mieter- und Objektbetreuer der GEWAG Remscheid bemüht, als kompetenter Ansprechpartner sofort erreichbar zu sein, schnell zu reagieren und wenn nötig intensiv nach geeigneten Problemlösungen zu suchen.

Mit 6.407 Wohneinheiten ist die GEWAG Remscheid der größte Vermieter der Stadt und mit einem durchschnittlichen monatlichen Mietpreis von 4,93 €/qm Wohnfläche bewegt sie sich im mittleren Preissegment des lokalen Wohnungsmarktes. Sie geht behutsam in der Mietenpolitik vor und generiert Mietwachstum dort, wo sich in ange-

Gesamtbestand an Objekten 2012 7.048 Einheiten



Burscheid, Bürgermeister-Schmidt-Straße 10c

messenem Rahmen Möglichkeiten bieten.

Die Zahl der mieterseitigen Kündigungen erhöhte sich von 590 im Vorjahr auf 647, davon fiel allein auf den Umzug ins Alters- und Pflegeheim ein Plus von 27. Die Gründe für den Auszug aus der Wohnung sind sehr vielschichtig. Aufgrund der Jahresstatistik des Unternehmens ist der Wunsch nach einer größeren Wohnung doppelt so hoch wie nach kleineren Einheiten. Auch die Ausstattung der Immobilie gibt häufig Anlass zum Wohnungswechsel. Grundsätzlich gilt festzuhalten, dass das Verhältnis zwischen den Kündigungsgründen in den Jahren relativ konstant ist.

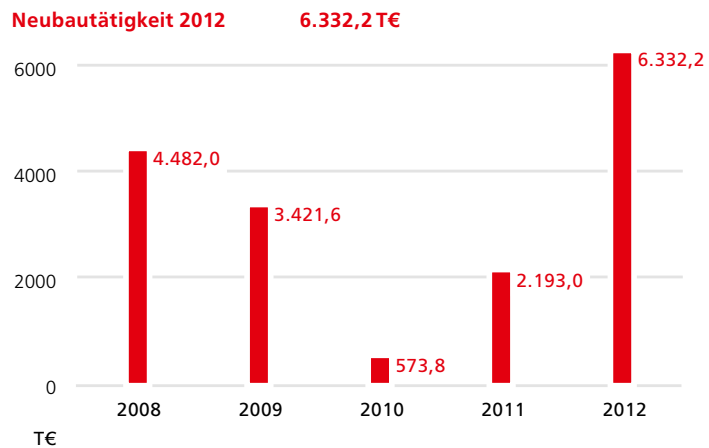
Die Fluktuationsrate stieg nach einem Rückgang in 2011 im Geschäftsjahr auf 11,0 %, was im Branchendurchschnitt als normal anzusehen ist. Der Wohnungsleerstand konnte aufgrund der strukturellen Probleme der Bergischen Region, in der sich die Bestände der Gesellschaft überwiegend befinden, nicht abgebaut werden.

Am 31. Dezember 2012 waren trotz der hohen Vermietungsaktivitäten mit 584 im Jahresverlauf geschlossenen Neuverträgen für Wohnungen ohne den modernisierungs-, abbruch- und verkaufbedingten Leerstand 720 Einheiten nicht vermietet. Dies ist im Wesentlichen dem starken Bevölkerungsrückgang geschuldet, aber auch der Tatsache, dass die Gesellschaft der guten sozialen Durchmischung ihrer Mieterschaft sowie der Zahlungsfähigkeit der Wohnungsinteressenten eine große Bedeutung beimisst. Um diese Wohnungen einer breiten Öffentlichkeit anbieten zu können, werden die Wohnungen im Internet angeboten, das eine hohe Akzeptanz aufweist.

Erschwerend für eine erfolgreiche Vermietung sind Wohnungen, die in stigmatisierten Quartieren liegen. Unter dem Gesichtspunkt der sozialen Nachhaltigkeit stellen besonders die Stadtteile Honsberg und Rosenhügel, in denen durch einen Leerstand von über 300 Wohnungseinheiten 33 % der Erlösschmälerungen verursacht werden, eine

besondere Herausforderung für die Gesellschaft dar. Auch der Versuch, ein äußerst preisgünstiges Reihenhausangebot am Immobilienmarkt zu platzieren, scheiterte an der Kaufbereitschaft von möglichen Interessenten, nachdem sie sich mit der Lage des Neubauprojektes auseinandergesetzt hatten.

Die Gesellschaft erhofft sich von einer in Auftrag gegebenen Kundenzufriedenheitsanalyse weitere und detaillierte Informationen über die Wünsche Ihrer Mieter. Die Auswertung wird im Frühjahr 2013 zur Verfügung stehen.



Remscheid, Bredestraße 8 – 12, fertiggestellte Modernisierung

Neubautätigkeit, Modernisierungen und energetische Sanierungen

Die Nachfrage nach bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum wird auch in Zukunft gegeben sein, wenn auch nicht in der Größenordnung vergangener Zeiten. Die Rede von dem in den kommenden Jahren weiterhin anhaltenden Bevölkerungsverlust in der Bergischen Region darf jedoch nicht zu einem Stillstand des Erhaltungs- und Erneuerungsprozesses führen, der dringend benötigt wird, um heutigen und zukünftigen Generationen lebenswerten, attraktiven Wohnraum in einem intakten Umfeld bieten zu können.

Auch darf das Selbstverständnis der GEWAG Remscheid nicht ausschließlich darin bestehen, auf den demografischen Wandel zu schauen und unter anderem festzustellen, dass die Bevölkerung stark altert – auch Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Singlehaushalte oder junge Lebensgemeinschaften spielen in ihrem Immobilienbestand eine wichtige Rolle.

Die GEWAG Remscheid wird mit Neubau und Modernisierung den Wandel der Gesellschaft begleiten und die sich

aufgrund der verschiedenen Wohntrends ergebenden Wünsche in ihrer Portfoliostrategie berücksichtigen. Die Gesellschaft plant ihre Aktivitäten immer orientiert an den Umfeldbedingungen wie sozialen und gesellschaftlichen Strukturen und infrastrukturellen Rahmen. Dabei richtet sie ihren Blick auf eine wirtschaftliche, ökologische und soziale Nachhaltigkeit.

Erneut umgesetzt hat sie diese Strategie im Jahr 2012 im Zentrum von Remscheid, indem sie im August die ersten Wohnungen des Neubaus Wilhelmstraße 31, 33 den Mietern übergeben hat. Die mit öffentlichen Mitteln geförderten 29 Wohnungen werden durch eine Pelletheizanlage mit Wärme versorgt und überzeugen die Bewohner durch hochwertige Baumaterialien sowie barrierefreien Wohnraum und stufenlose Zuwegung. Mit einem Wohnungsmix aus Zweiraum- bis Vierraum-Wohnungen und mit Wohnflächen von 62 bis 97 qm ergänzt diese Wohnanlage mit Tiefgarage das Angebot der Gesellschaft an kostengünstigem Wohnraum in innerstädtischer Lage. Zinsgünstige Baudarlehen und zusätzliche KfW-Mittel aus dem Programm „Energieeffizient Bauen“ wurden für den

mit 4,5 Mio. € Baukosten abgerechneten Wohnkomplex bereitgestellt und tragen zu einer bezahlbaren Miete von anfänglich 4,85 €/qm Wohnfläche bei.

Nur unweit von dieser von Beginn an vollständig bezogenen Wohnanlage schafft die Gesellschaft weiteren bezahlbaren und attraktiven Wohnraum und wird dabei gleichzeitig auch den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung gerecht. Das Carré Scheiderstraße/ Stuttgarter Straße/ Schützenstraße mit 29 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 18 Stellplätzen wird mit rund 4,2 Mio. € veranschlagt. Im Herbst 2011 ist mit dem Abbruch der alten Bausubstanz und anschließend mit der Errichtung des neuen Gebäudes begonnen worden, das den Interessenten verschiedene Wohnungsgrundrisse von einem Appartement mit 39 qm Wohnfläche über Zwei- und Dreiraum-Wohnungen bis zur Vierraum-Wohnung mit 97 qm bietet.



Lagebericht

Beide Neubaumaßnahmen stehen sehr positiv für die Themen wie Stadtbild- und Architekturqualität, CO₂-Reduzierung, Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien und sind eine Antwort auf das seit einiger Zeit verstärkte Interesse an städtischem Wohnen.

Im Bestand stellt das Thema „Energie“ die GEWAG Remscheid vor eine besondere Herausforderung. Die Kosten für die Energieeffizienz verbessernden Maßnahmen stellen in Verbindung mit den erhöhten Ansprüchen der Mieter bei gleichzeitig begrenzter Refinanzierungsmöglichkeit über Mieten eine immer schwieriger werdende Aufgabe dar, die noch einmal dadurch verschärft würde, wenn die geplanten Veränderungen der kommenden

Energieeinsparverordnung (EnEv) umgesetzt werden.

Die Gesellschaft übernimmt seit Jahren ökologische Verantwortung und achtet bei den Modernisierungsmaßnahmen auf den schonenden Umgang mit den Ressourcen. Die Aufwertung der energetischen Gebäudequalität und die Anpassung der Wohnungsqualität an die sich verändernden Wünsche der Kunden gehören ebenso zum Leistungskatalog wie die Aufwertung des Wohnumfeldes.

Die vorgenannten Themen hat die GEWAG Remscheid in umfassender Weise beim Sanierungsprojekt Remscheid, Kantstraße 5 – 9 mit 3 Häusern und 21 Wohnungen aufgegriffen und ist seit Juni 2012 dabei sie umzusetzen. Die freigezogenen Gebäude

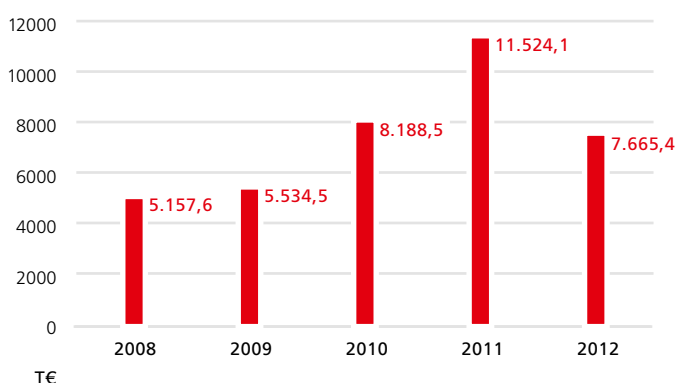
werden in einer zwölfmonatigen Umbauphase entkernt und von Grund auf saniert. Geänderte Wohnungsgrundrisse, großzügige Balkone und attraktive Bäder gehören unter anderem nach Fertigstellung der Maßnahme ebenso zur Ausstattung wie eine Heizversorgung durch Geothermie.

Fertiggestellt wurde die Modernisierungsmaßnahme in den 3 Häusern Remscheid, Birkenstraße 17, 17a, 17b. Neben der energetischen Sanierung in allen Häusern wurde durch Zusammenlegung von Wohnungen in 2 Gebäuden großzügiger Raum für die Nutzung als Mietfamilienhaus geschaffen.

Ende 2012 konnten auch die Arbeiten in Remscheid-Lennep, Bredestraße 2 – 24 abgeschlossen werden.

Modernisierung/ Umbau 2012

7.665,4 T€





Remscheid, „Neue Mitte Honsberg“, Grundsteinlegung

Lagebericht

Das Ensemble mit 12 Häusern und 93 Wohnungen hat durch die Wärmedämmung an den Fassaden sowie Dächern und Kellern ein neues Erscheinungsbild erhalten, das aber den Charakter des bisher vorhandenen Schiefers aufnimmt und den Anblick nicht verfremdet. Die Neugestaltung der Balkonfronten und die Überarbeitung der Außenanlagen kompletieren die Maßnahme.

Im selben Stadtteil wurde nach Freisetzung des Gebäudes Friedrichstraße 44, 46 mit 5 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten im August 2012 mit der siebenmonatigen Umbauphase begonnen. Die Modernisierung der Bäder und der Austausch der Innentüren, Oberböden und weiterer Ausstattungsdetails sowie die Installation einer neuen Heizungsanlage und die Schaffung neuer Grundrisse in Verbindung mit einer effizienten Gebäudeisolierung verbessern ab März 2013 das Immobilienangebot der GEWAG Remscheid.

Mit farbigen Akzenten im Balkon- und Giebelbereich zeigt sich nach Fertigstellung der energetischen Sanierung im Oktober 2012 das Mehrfamilienhaus Remscheid, Ostraße 7 – 9.

Auch außerhalb von Remscheid wurde der wärmetechnische Zustand der Immobilien aufgerüstet. In Burscheid, Bürgermeister-Schmidt-Straße 10 a – d und 12 konnte in 5 Häusern mit 53 Wohnungen die Durchführung der Maßnahme weitestgehend abgeschlossen werden. Eines der Gebäude wurde durch den Anbau eines Aufzuges zusätzlich barrierearm gestaltet. In Erkrath, Eichendorffweg 5 erhielten 31 Wohnungen eine heizkostensparende Gebäudehülle.

Für das Jahr 2013 ist die Durchführung der energetischen Sanierung in 21 Häusern mit 160 Wohnungen in 2 Quartieren geplant. Insgesamt sind hierfür Investitionen in Höhe von 5,9 Mio. € kalkuliert. Gleichzeitig soll das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft im Bereich der Mietwohnungen durch die Errichtung von Wintergärten ein neues Fassadenbild erhalten. Hierfür sind 150 T€ Kosten veranschlagt.

Das Thema Quartiersentwicklung hat für die Gesellschaft im imagebelastenden und strukturschwachen Stadtteil Honsberg eine besondere Bedeutung. Deshalb begrüßte sie es umso mehr, als die Zusage von Zuwendungen

aus Landes- und Bundesmitteln und Mitteln der Europäischen Union kam, um ein Gemeinschaftshaus errichten zu können, das als interkulturelles, interreligiöses sowie generationenübergreifendes Stadtteilzentrum dienen soll. Unter dem Titel „Neue Mitte Honsberg“ wurden das Nutzungskonzept entwickelt und die Bauplanung für das 6,5 Mio. € teure Projekt durchgeführt. Am 24. August 2012 fand die Grundsteinlegung mit großer Beteiligung der Honsberger Bevölkerung statt. Ende 2013 wird die Neubaumaßnahme fertiggestellt sein und anschließend den Nutzern übergeben.

Im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ bleibt es nicht bei dieser Einzelmaßnahme. Die Gesellschaft wird an anderer Stelle nicht mehr zeitgemäß ausgestatteten Wohnraum vom Markt nehmen und gleichzeitig modernisierte Wohnungen zur Verfügung stellen. In 2012 wurde in dem Gebäude Thomasstraße 10 eine umfassende Modernisierung weitestgehend abgeschlossen und in Hausnummer 2 mit der Vollsanierung begonnen.



Remscheid, Bredestraße 8 – 12, Sanierung der Außenfassade

Bestandspflege

Die Kunden der GEWAG Remscheid sind es gewohnt, dass die Bewältigung ihrer Sorgen und Nöte zum Thema Wohnen in guten Händen liegt. Die Mitarbeiter der Objektbetreuung sind in Verbindung mit dem Notdienst 7 Tage in der Woche rund um die Uhr Ansprechpartner für die technischen Belange der Immobilien. Die Behebung von Mängeln und Schäden, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse eintreten, werden mit Unterstützung des internetbasierenden Handwerkerportals „Mareon“ zeitnah und hinsichtlich Auftragsvergabe und Rechnungslegung papierlos abgewickelt.

Zum Leistungsspektrum des Gebäudemanagements im Geschäftsjahr 2012 gehörten neben der laufenden Instandhaltung auch die umfassenden qualitätssichernden Maßnahmen wie die Sanierung von Dächern, die Erneuerung von

Haustüranlagen, der Anstrich von Treppenhäusern und Fassaden sowie die Sanierung von Tiefgaragen und des Kanalnetzes. Ferner wurden im Außenbereich Kinderspielflächen sicherer und attraktiver gestaltet sowie Treppenanlagen, Wege und Stellplätze überarbeitet.

Ein weiterer wichtiger Baustein zur Bestandsoptimierung und Schaffung zukunftsfähigen Wohnraums ist die Einzelmodernisierung bei Mieterwechsel. So sind in den letzten Jahren 1.728 Wohneinheiten mit Mitteln in Höhe von 23,8 Mio. € für die Sanierung von Bädern, Wasser- und Elektroanschlüssen sowie für die Erneuerung der Fußböden und Türen attraktiver und wettbewerbsfähig gemacht worden. Allein in 2012 wurden 182 Wohneinheiten mit einem Budget von rund 3,1 Mio. € qualitativ aufgewertet. Die Ausgaben für bestands-erhaltende Maßnahmen, Verbesserungen der Objekte und die Beseitigung der Folgen

von Brandschäden betragen insgesamt 8,9 Mio. € bzw. 20,38 €/qm Wohn- und Nutzfläche und füllten in nicht unerheblichem Maße die Auftragsbücher des regional ansässigen Handwerks. In den kommenden Jahren werden weiterhin umfangreiche Instandhaltungsinvestitionen von rund 8,0 Mio. € jährlich durchzuführen sein, um eine nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sicherzustellen.



Remscheid, Stuttgarter Straße 1a, moderner Fassadenanstrich

Betreuungstätigkeit

Die Gesellschaft verwaltete am 31.12.2012 für die Stadt Remscheid 156 Wohnungen, 15 Gewerbeeinheiten und 8 Garagenplätze. Für 6 Eigentümer umfasste der Betreuungsbestand 148 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und 29 Garagenplätze. Außerdem wurden 6 Eigentümergemeinschaften mit 223 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und 39 Garageneinstellplätzen verwaltungsmäßig betreut.

Verkaufsmaßnahmen

Die Verkaufsmaßnahmen beschränkten sich in 2012 ausschließlich auf Bestandsimmobilien. Es fand eine sozial verträgliche Privatisierung statt, wobei überwiegend an kaufwillige Mieter und nur bei Leerstand an Dritte veräußert wurde.

Ende 2011 wurde das Privatisierungsprogramm der Gesellschaft erweitert. Wie bereits an verschiedenen anderen Standorten im Remscheider Stadtgebiet geschehen, wurden zur Bildung von Eigentum im Stadtteil Hohenhagen 18 als Mieteigenheim genutzte Häuser in der Birkenstraße 27 – 49 und 32 – 42 in den Vertrieb genommen.

In 2012 gingen 7 Objekte, die eine Wohnfläche von knapp unter 90 qm haben, in den Privatbesitz über.

Zwei seit längerem zum Verkauf anstehende Gebäude wechselten in Remscheid-Lennep in der Hermannstraße und in Remscheid, Westhauser Straße den Eigentümer.

Am Höhenweg in Remscheid-Lennep wurden im letzten Jahr 2 kleine Doppelhaushälften mit jeweils nur rund 72 qm Wohnfläche an neue Eigentümer übergeben.

Durch gezielten Vermögensaufbau und Altersvorsorge schafft sich der ehemalige Mieter der GEWAG Remscheid mehr Sicherheit für die Zukunft. Für die Gesellschaft zeichnet sich insoweit ein positives Bild im Wohnquartier, indem Eigeninitiative bei den Erwerbern mobilisiert und der Standort stabilisiert wird.



Burscheid, Bürgermeister-Schmidt-Straße 10, zentrumsnahe Lage

Lagebericht

Personalentwicklung

Die Gesellschaft beschäftigte am 31.12.2012 38 Vollzeit- und 5 Teilzeitkräfte (davon 2 Arbeitsverhältnisse ruhend), 2 Auszubildende und 18 geringfügig Beschäftigte.

Damit der Erfolgsfaktor Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmen zu einer festen Größe wird, sind Investitionen in die Leistungsfähigkeit des Personals durch Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen, die die Fach- und Sozialkompetenz erhöhen, unabdingbar. Die Gesellschaft

hat ihre Personalpolitik darauf ausgerichtet, Potenziale zu erkennen, auf die individuellen Präferenzen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einzugehen und durch geeignete Bildungsmaßnahmen zu fördern und auch finanziell zu unterstützen.

Die Vergütung der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer erfolgte mit Ausnahme der leitenden Angestellten nach dem Tarif für die Wohnungswirtschaft. Daneben hilft die Gesellschaft den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beim Aufbau einer

zusätzlichen Altersversorgung durch Mitgliedschaft bei der Rheinische Versorgungskassen, Köln.

Aufsichtsrat und Vorstand danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrer Leistungsbereitschaft und ihrem Engagement entscheidend dazu beitragen, dass die Ziele und Strategien erfolgreich in die Tat umgesetzt werden.

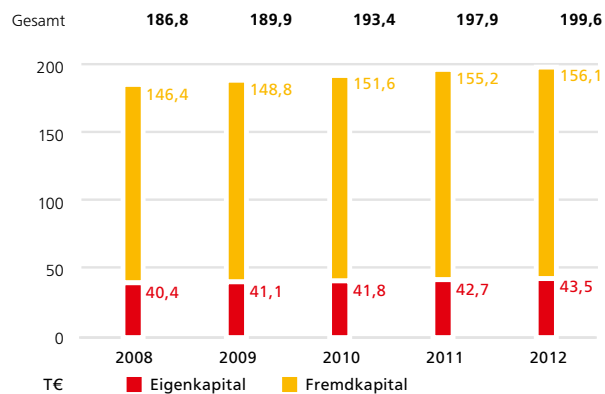
Dank gilt auch den Mitgliedern des Betriebsrates für die stets offene und aktive Zusammenarbeit in einer vertrauensvollen Atmosphäre.

Anzahl der Mitarbeiter am 31.12.2012

	Gesamt	Vollzeit	Teilzeit
Vorstand	1	1	
Technischer Prokurist	1	1	
Kaufmännische Angestellte			
- im kaufmännischen Bereich	27	25	2
- im technischen Bereich	3	1	2
Technische Angestellte			
- Bauleiter	2	2	
- Projektplaner	1		1
- Objektbetreuer	8	8	
	43	38	5
Auszubildende	2	2	
	45	40	5



Langfristiges Kapital 2012 199,6 Mio €



Remscheid, Bredestraße 20 – 24, Balkondetails

Lagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die weitestgehend düsteren Prognosen für die Weltwirtschaft 2012 sind, so können wir zurückblickend feststellen, eingetroffen. Die finanziellen Turbulenzen in Europa, die sich in Form einer seit 2011 anhaltenden Schulden- und Vertrauenskrise darstellen, belasteten die Schwellenländer und hochentwickelten Staaten gleichermaßen. Alle Bemühungen, das Vertrauen der Märkte wieder herzustellen, führten nicht zum Ziel.

Nicht abgeschlossene Anpassungsprozesse im Bereich der hohen Staatsverschuldung drohten eine weitere Finanzkrise auszulösen, die darauf beruht, dass die Bereitschaft der Märkte, die Defizite und fällig werdenden Schulden der Länder zu finanzieren, in starkem Maße sinkt.

Insgesamt verlief das Wachstum der Weltwirtschaft mit 3,1 % äußerst schleppend. Erwiesen sich Schwellenländer wie China, Brasilien, Russland und Indien in den zurückliegenden Jahren noch als Stabilisatoren, so gerieten sie 2012 verstärkt in den Sog der Euro-Krise. Für 2013 liegen die Prognosen für das weltweite Wachstum unter 3,0 %.

Die eingeleiteten Maßnahmen zur Stabilisierung und Konsolidierung der Haushalte in Europa haben noch keine durchgreifende Wirkung erzielt. Die Staatsschuldenkrise sowie die geldpolitischen Schritte seitens der großen Zentralbanken in einem gedämpften konjunkturellen Umfeld prägten das Bild an den Kapital- und Devisenmärkten.

Die gesamtwirtschaftliche Produktion, die nach einer zweijährigen Erholungsphase ab dem Herbst 2011 rückläufig war, sank im Jahresdurchschnitt 2012 um 0,5 %. Betrachtet man die Entwicklung der einzelnen Branchen, so waren neben verschiedenen Bereichen des Dienstleistungssektors auch die Bauwirtschaft und das produzierende Gewerbe durch eine anhaltende Inlandsnachfrage betroffen. Positive Impulse kamen lediglich vom Export in die übrigen Regionen, der sich jedoch wegen der langsamen Gangart der Weltwirtschaft gegenüber dem Jahr 2011 nicht signifikant erhöhen konnte.

Die Mehrzahl der Länder der Europäischen Union (EU) sah sich mit einem Rückgang des realen Bruttoinlandsproduktes konfrontiert. Besonders traf es die Länder Griechenland mit 6,4 % und Portugal mit 6,2 %,

aber auch Zypern, Slowenien und Italien mit über 2,0 %.

Positiv absetzen konnte sich unter anderem Deutschland, dessen Wirtschaftswachstum nach einem Plus von 3,0 % im Vorjahr zwar auf 0,7 % sank, dies aber im Wesentlichen mit einem schwächeren Handel innerhalb der Euro-Zone und mit wichtigen Absatzmärkten in der ganzen Welt begründen kann. Die Exporte stiegen nur noch um 4,1 %, nach annähernd 8,0 % in 2011.

Überwiegend meldeten die Unternehmen jedoch eine gute, zumindest befriedigende Wirtschaftslage, standen doch die zwei vorhergehenden Jahre unter dem Einfluss des Rezessionsjahres 2009 und der damit verbundenen Aufholdynamik einer wieder gesunden Wirtschaft.

Die allgemeine Auftragslage im produzierenden Sektor und die nachgefragten Dienstleistungen haben auch die Arbeitslosenstatistik verbessert. Die Zahl sank um 79.000 auf 2,9 Mio. Personen oder 6,8 % der Erwerbspersonen. Gleichzeitig hielt der positive Trend der in Beschäftigung stehenden Personen an. Die Zahl der erwerbstätigen Menschen nahm um 449.000 beziehungsweise um 1,1 % zu.



Remscheid, Wilhelmstraße 31 – 33

Besonders erfreulich ist die Tatsache, dass im großen Umfang sozialversicherungs-pflichtige Arbeitsverhältnisse geschlossen worden sind.

Zwei wichtige Säulen der Wertschöpfung brachen im Verlauf des Jahres ein. Zum einen wurden die Ausrüstungs-investitionen um 4,8 % gegen-über dem Vorjahr erheblich zurückgenommen, zum anderen reichte ein lebhafter Wohnungsbau nicht aus, um die dämpfenden Einflüsse aus dem gewerblichen und öffentlichen Sektor auszuglei-chen, sodass das Aktivitäts-niveau der Bauwirtschaft um 1,5 % zum Vorjahr fiel. Im Zuge der Abkühlung der Industriekonjunktur weiteten sich auch die Wirtschaftsparten Handel, Verkehr und Gastgewerbe verhaltener aus.

Eine geringe Stimmungseintrübung ist trotz der Vergrößerung des Ausgaben-spielraums im Zuge der ver-besserten Arbeitsmarktlage und spürbarer Tarifabschlüsse auch im Konsumverhalten der privaten Haushalte feststellbar gewesen. Dagegen konnte der Staat den Anstieg der Konsumausgaben gegenüber dem Vorjahr beschleunigen.

Der Waren- und Dienst-leistungsverkehr mit dem Ausland konnte in beiden Richtungen nicht im gleichen Umfang wie in den Vor-jahren gesteigert werden. Mangelnde Investitions-schwäche im Inland beein-flusste die Gesamtnach-frage nach Importprodukten, während die Ausfuhren, die trotz Euro-Krise und schwa-cher Weltkonjunktur die Billionenmarke erstmalig überschritt, nicht mehr die hohen Zuwachszahlen ausweisen konnten.

Für das Jahr 2013 erwartet man in Deutschland eine konjunkturelle Stabilisierung. Für den Jahresdurchschnitt gehen die Institute von einem Zuwachs des Bruttoinlands-produkts um 1,0 % aus. „Die Perspektiven hellen sich allmählich auf. Die Früh-indikatoren deuten auf ein absehbares Ende der aktuellen Schwächephase hin“, prophe-zeite das Bundeswirtschafts-ministerium Anfang Februar 2013.

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Seit dem Jahr 1993 ist der Anteil der vermieteten Woh-nungen an allen bewohnten Wohnungen in Deutschland von 61,2 % auf 54,3 % rück-

läufig. Dabei hat sich die Mieterquote sowohl in den alten wie in den neuen Bundes-ländern nahezu in gleicher Weise entwickelt. Gemäß der Wohnungsbestandsfortschrei-bung des Statistischen Bundes-amtes gibt es im Bundesgebiet Ende 2010 rund 40,4 Mio. Wohneinheiten. Demnach ent-fallen auf das selbstgenutzte Eigentumssegment 18,4 Mio. Einheiten, rund 22 Mio. Woh-nungen stehen zur Vermie-tung zur Verfügung.

Unabhängig davon, ob die Eigennutzung oder die Einkunftserzielung durch Vermietung im Vordergrund stehen, sind die Eigentümer einer Immobilie und die Mieter in den letzten Jahren mit erheblichen Betriebskosten-steigerungen und daneben mit drastisch gestiegenen Kosten für die Heizwärmeversorgung konfrontiert worden. Die professionell-gewerblichen Anbieter von Wohnraum versuchen diesem negativen Trend durch ein wirkungsvolles Betriebskostenmanagement zu begegnen und mögliche Potenziale zur Senkung des Energieverbrauchs wie z.B. durch Energie-Monitoring zu nutzen.

Gefördert wird dieser Prozess zusätzlich durch die ange-strebte gemeinsame Klima-



Remscheid, Bredestraße 14 – 18, begrünte Wohnanlage

Lagebericht

politik zum Erreichen des großen Klimaschutzzieles, die Treibhauskonzentration zu stabilisieren, damit das Klimasystem nicht gestört wird.

Die Steigerung der effizienten Nutzung von Energie und die Schonung von Ressourcen ist zu einer Schlüsselaufgabe unserer Zeit geworden. Durch Verminderung des Einsatzes fossiler Brennstoffe und Verlagerung der Energieerzeugung hin zu den erneuerbaren Energien Wasser, Wind, Sonne, Erdwärme und Biomasse kann die Wohnungswirtschaft, als ein großer Abnehmer von Heizwärme und Strom, ihrer wichtigen Aufgabe im Rahmen des Klimaschutzes gerecht werden.

Die institutionelle Wohnungswirtschaft hat in der Vergangenheit den Ansatz für energetische Ertüchtigungen der Immobilienbestände in den investiven Maßnahmen an der Gebäudehülle und an der Anlagentechnik gesehen und damit bereits einen ganz erheblichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgase und zur Senkung des Energieverbrauchs geleistet.

Doch in der Regel überlagern sich beim Bauen im Bestand oftmals mehrere Maßnahmen, indem zusätzlich wohnwert-

erhöhende Modernisierungen, oftmals auch in Verbindung mit Grundrissveränderungen, durchgeführt werden. Dies führt nicht selten dazu, dass die eingetretene Verkehrswerterhöhung nicht mit den durch die grundlegende Sanierung verursachten Kosten korrespondiert. Andererseits gilt grundsätzlich festzustellen, dass Objekte in einem mangelhaften energetischen Zustand mit nicht zeitgemäßer Ausstattung auf mittlere und lange Sicht nicht zu vermarkten sind.

Die ordnungsrechtlichen Vorgaben, wie z.B. das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) oder die Heizkostenverordnung beeinflussen die Anpassungsprozesse des Gebäudebestandes an veränderte energie- und klimabezogene Vorgaben.

Trotz der im Jahr 2012 historisch niedrigen Hypothekenzinsen sowie der finanziellen Anreize einer direkten Förderung wie dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm oder Subventionsgewährung für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Biogas-BHKW-Anlage) sind die finanziellen Spielräume der Investoren insbesondere aber auch der

Haushalte oftmals ausgereizt. Eine geplante Verschärfung der Richtlinien für das energiesparende Bauen und die Einführung von neuen Nachrüst- und Nutzungspflichten würden kontraproduktiv auf das Erreichen der klimapolitischen Ziele wirken.

Vielmehr sollte ein besonderer Förderschwerpunkt auf quartiersbezogene Sanierungskonzepte im Vordergrund stehen, um die Modernisierung des Gebäudebestandes effizient, qualitätsgesichert und sozialverträglich umzusetzen.

Eine weitere große wohnungswirtschaftliche Herausforderung dieser Zeit ist der demografische Wandel. Insgesamt und auf Dauer wird die Bevölkerungszahl in Deutschland abnehmen und die Gesellschaft älter. Eine demografiefeste Bestandsentwicklungsstrategie darf allerdings den Fokus nicht nur auf die Senioren durch barrierefreie oder barriere-reduzierte Umgestaltung der Wohnanlagen haben, sondern sie muss den vielschichtigen Zielgruppen Wohnperspektiven in einem generationenfreundlichen Quartier eröffnen.

Bei Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung je nach



Remscheid, Wilhelmstraße 31 – 33, Dachterrasse mit Aussicht

Stadt oder Region erfordert letztendlich der Standort der Immobilie unterschiedliche Handlungsstrategien des Unternehmens. Dynamische und stagnierende Räume liegen oftmals nah beieinander. Diese Ausdifferenzierung setzt sich zum Teil bis in die regionalen Wohnungsmärkte fort. Neubautätigkeit und Abbruch von Wohnraum innerhalb eines Stadtteils ist somit kein Widerspruch, sondern Ausdruck für ein nachfrageorientiertes Handeln, das die Kundenwünsche hinsichtlich der Qualität des Wohnraumes und des Umfeldes sowie der Lage des Objektes berücksichtigt. Neben bestandsverbessernden Maßnahmen sind es insbesondere die wenigen Ersatzbauten, die in wirtschaftsschwachen Regionen den Neubau ausmachen.

Doch auch in prosperierenden Gegenden werden zukünftig die Aktivitäten im Neubaubereich deutlich schwächer sein. Dies belegen die bundesweiten Baugenehmigungszahlen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) für das Jahr 2012. Zwar hielt die positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen von Wohnungen mit 239.465 Einheiten an, der Vorjahreswert konnte jedoch nur noch um 11.070 Einheiten bzw. 4,8 % übertroffen werden. Von den in 2012 genehmigten Wohnungen entstanden 211.155 im Neubausektor. Das ist ein Plus von 11.025 Einheiten (5,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum).

Der Anstieg der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 11.264 Einheiten (13,3 %

auf 96.177 Einheiten ist dabei stärker ausgefallen als bei den Zweifamilienhäusern mit 626 Einheiten (3,6 %) auf 17.934 Einheiten. Die Genehmigungen für den Bau von Einfamilienhäusern gingen um 5,8 % zurück. Die Zahl für Eigentumswohnungen nahm dagegen um 8.320 Einheiten bzw. 16,9 % auf 57.548 Einheiten zu.

Mittlerweile hat sich die Neubautätigkeit im Wohnungsbau auf den Mehrfamilienhaussektor verlagert. Dabei handelt es sich in der Regel um Wohnungen im oberen Preissegment, die innerstädtisch und im Einzugsbereich von Ballungszentren liegen dürften. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in 2012 könnte nach Schätzung des deutschen Baugewerbes bei rund 210.000 Einheiten liegen.

Wohnungsbaugenehmigungen im Bundesgebiet

	2012	2011	Veränderung in %
Wohnungen insgesamt	239.465	228.395	4,8
Wohnungsneubau	211.155	200.130	5,5
davon in			
Einfamilienhäusern	88.476	93.952	- 5,8
Zweifamilienhäusern	17.934	17.308	3,6
Mehrfamilienhäusern	96.177	84.913	13,3
darunter Eigentumsmaßnahmen	57.548	49.228	16,9

Quelle: Destatis



Remscheid, Stuttgarter Straße 1a, Innenausbau

Die Erholung des deutschen Wohnungsbaus, die seit 2010 zu beobachten ist, wird sich laut Prognose des ifo Instituts in den nächsten 4 Jahren insbesondere im Segment der Mehrfamilienhäuser fortsetzen.

Dies wird jedoch zu keiner spürbaren Entspannung der Wohnungsmärkte in den Großstädten wie Berlin, Hamburg, München oder Frankfurt am Main führen. Als Folge der ungebremsen Wohnungsnachfrage liegen dort die Mietsteigerungen an der Spitze. Laut Berechnungen des DIW Berlin – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V. würden die Millionenstädte boomen und im Ruhrgebiet sowie in anderen Regionen würden die Wohnungsmärkte stagnieren und das Mietniveau unter dem Bundesdurchschnitt verharren.

Die höchsten Mietpreise der großen deutschen Städte in 2012 würden die Bewohner Münchens bei Neuverträgen mit durchschnittlich über 12 € je qm und Monat gefolgt von Frankfurt am Main mit fast 11 € zahlen, während im Ruhrgebiet zwischen 4,75 € in Gelsenkirchen und 5,80 € in Essen aufzuwenden wären. Die rheinischen Städte Köln und Düsseldorf kämen

mit rund 8,50 € auf einen mittleren Wert.

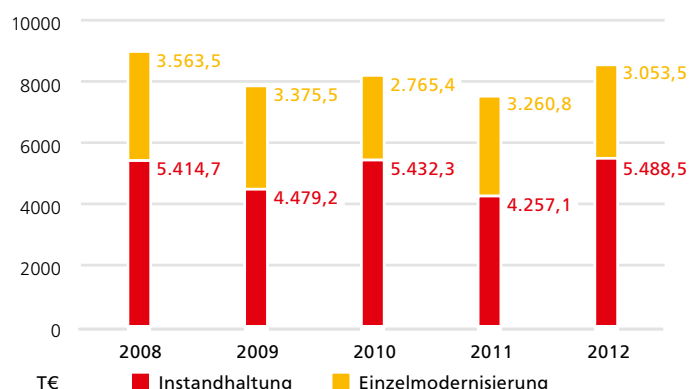
Das Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, kommt zu dem Ergebnis, dass im Berichtsjahr die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt um 2,9 % gestiegen seien. Bei den Neuvermietungsverträgen wäre ein Plus von 2,6 % zu beobachten gewesen, bei den Bestandsverträgen läge der Zuwachs nur bei 0,8 %.

Die Angebots- und Nachfragesituation bei Mietwohnungen in der Region des Bergischen Landes, in der die Gesellschaft überwiegend tätig ist, war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet.

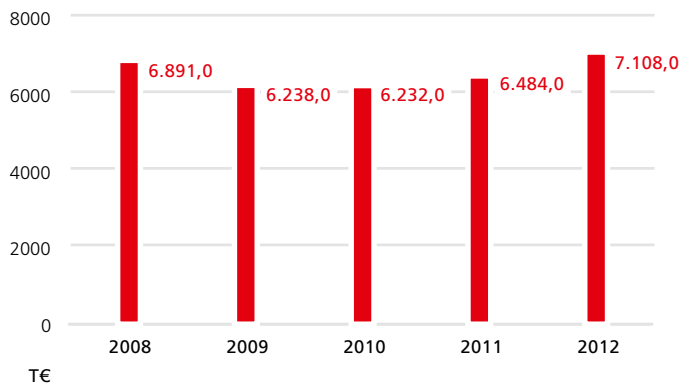
Die Leerstandzahlen haben sich insbesondere in den Quartieren, die in der gesamtstädtischen Wahrnehmung durch ein negatives Image geprägt sind, auf hohem Niveau verfestigt. Gleichzeitig kämpft die Stadt Remscheid auch auf anderen Gebieten mit den Folgen eines drastischen Bevölkerungsrückganges, der deutlich höher ist als in anderen Städten Nordrhein-Westfalens.

Mit dem Handlungsprogramm Wohnen hat die Stadt Remscheid im Jahr 2012 die Grundlage für eine wohnungspolitische Ausrichtung geschaffen, die die qualitative und quantitative Wohnraumversorgung unter Berücksichtigung des anhaltenden Bevölkerungsverlustes und des demografischen Wandels sicherstellen soll.

Instandhaltung/ Einzelmodernisierung 2012 8.542,0 T€



Cashflow 2012 7.108,0 T€



Remscheid, Oststraße 9, Eingangsbereich

Lagebericht

Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde gegenüber dem Vorjahr ein um 32 T€ erhöhter Jahresüberschuss von 1.073 T€ erwirtschaftet, der sich aus dem positiven Betriebsergebnis von 898 T€, aus dem Beteiligungs- und Finanzergebnis von 40 T€ und dem neutralen Ergebnis von 216 T€ abzüglich Steuern vom Einkommen und Ertrag ergibt.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung einschließlich Wärmelieferung für Dritte wurde ein positives Ergebnis in Höhe von 963 T€ erzielt. Der Saldo gegenüber dem Vorjahr in Höhe von -72 T€ resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Instandhaltungskosten um 318 T€, denen insbesondere um 133 T€ höhere Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen sowie um 140 T€ niedrigere Zinsen und ähnliche Aufwendungen gegenüberstehen. Der mit -9 T€ nahezu ausgeglichene Leistungsbereich Betreuungstätigkeit und andere Lieferungen und Leistungen setzte sich aus den Sparten Verwaltungsbetreuung sowie Bereitstellung von Gemeinschaftsantennen und Heizungsanlagen für Dritte zusammen.

Durch die Aktivierung von Eigenleistungen im Rahmen

der Neubau- und Modernisierungsaktivitäten konnte das Ergebnis der Bautätigkeit im Anlagevermögen wie im Vorjahr ausgeglichen dargestellt werden.

Der Verlust im Bereich der Bautätigkeit im Umlaufvermögen von 8 T€ wurde durch nachträgliche Aufwendungen für eine in 2012 vollständig abgeschlossene Erschließungsmaßnahme verursacht.

Das negative Ergebnis der sonstigen betrieblichen Geschäftsvorfälle von 48 T€ war insbesondere durch Gutachter- und Consultinghonorare sowie Teilkosten für eine Mieterzufriedenheitsanalyse, denen Gutschriften, Mengenpreischlässe und Kostenerstattungen gegenüberstanden, geprägt.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis verringerte sich im Saldo aufgrund der allge-

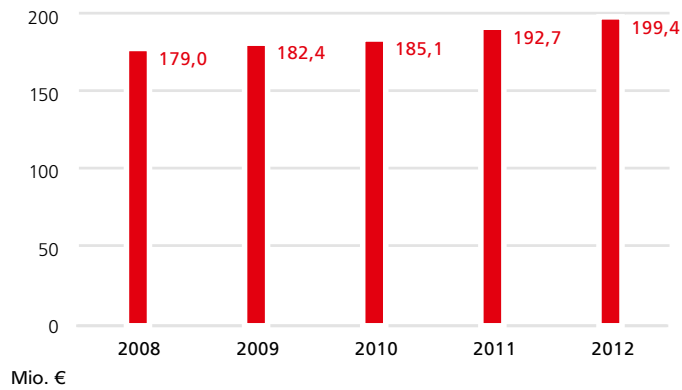
Ertragslage und Leistungsbereiche

	2012 T€	2011 T€
Hausbewirtschaftung und Wärmelieferung an Dritte	963	1.035
Betreuungstätigkeit sowie andere Lieferungen und Leistungen	- 9	- 9
Bautätigkeit im Anlagevermögen	0	0
Bautätigkeit im Umlaufvermögen	- 8	- 26
Finanz- und Beteiligungsbereich	40	52
Sonstige betriebliche Geschäftsvorfälle	- 48	594
Betrieblicher Überschuss	938	1.646
Betriebsneutrales Ergebnis	216	- 524
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.154	1.122
Körperschaft- / Gewerbeertragsteuer	- 81	- 81
Jahresüberschuss	1.073	1.041
Einstellung in Gewinnrücklagen	- 537	- 521
Bilanzgewinn	536	520



Remscheid, Wilhelmstraße 31, Küche

Langfristiges Anlagevermögen 2012 199,4 Mio. €



Lagebericht

meinen Zinssituation auf dem Kapitalmarkt und dem geringeren Anfall von Nebenkosten der Geldbeschaffungskosten nur geringfügig um 12 T€ auf 40 T€.

Das neutrale Ergebnis erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 740 T€ und führte zu einem Gewinn von 216 T€. Erträgen von insgesamt 935 T€ aus im Wesentlichen Anlageverkäufen und aus früheren Jahren stehen Aufwendungen von zusammengefasst 719 T€ für hauptsächlich außerplanmäßige Wohngebäudeabreibung, Abbruchkosten sowie aus Kosten im Zusammenhang mit Objektverkäufen gegenüber.

Das Aufkommen für Steuern vom Einkommen und Ertrag war zum Vorjahr mit 81 T€ unverändert.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich in 2012 um 2.868 T€ auf 213.821 T€ erhöht. Im Saldo stieg das langfristige Anlagevermögen auf 199.422 T€. Dabei standen einem Investitionsvolumen in Höhe von 14.061 T€ ein Abschreibungsaufwand von 5.936 T€ und Abgänge durch Baukostenschüsse von 1.185 T€, Verkauf von 214 T€ und Abbruch von

4 T€ gegenüber. Die langfristigen Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten verringerten sich um 195 T€ auf 561 T€. Die Anlageintensität, die das Verhältnis von Anlagevermögen zur Bilanzsumme widerspiegelt, beträgt 93,5 %.

Das Umlaufvermögen ist im mittelfristigen Bereich mit 2 T€, resultierend aus Herstellungskosten für Verkaufsgrundstücke, unverändert. Dagegen reduzierte sich die kurzfristige Aktiva im Saldo um 3.659 T€ auf 13.836 T€ insbesondere durch Verminderung liquider Mittel um 4.609 T€, der die Erhöhung unfertiger Leistungen aus Betriebs- und Heizkosten um 774 T€ sowie von Forderungen um 176 T€ gegenüberstand.

Das Eigenkapital hat sich um 894 T€ auf 43.544 T€ erhöht und führt zu einer Eigenkapitalquote von 20,4 % (Vorjahr 20,2 %). Mit 156.050 T€ wird das langfristige Fremdkapital, das sich aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 1.538 T€ und Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern von 154.512 T€ zusammensetzt, um 900 T€ höher gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen. Dies ergibt eine Fremdkapitalquote von 73,0 % (Vorjahr 73,6 %). Die langfris-

tige Dauerfinanzierung von insgesamt 154.512 T€ beträgt 72,3 % (Vorjahr 72,9 %) des Gesamtkapitals.

Der kurzfristige Bereich hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.074 T€ auf 14.227 T€ erhöht und beträgt 6,6 % (Vorjahr 6,2 %) der Bilanzsumme.

Die Ermittlung der Finanzlage der Gesellschaft zum Bilanzstichtag zeigt, dass die langfristig angelegten Vermögenswerte weitestgehend durch Eigenmittel und langfristige Verbindlichkeiten, im Wesentlichen sind dies Dauerfinanzierungsmittel, finanziert sind. Es ergibt sich per Saldo eine geringfügige Unterdeckung in Höhe von 389 T€ und eine Kostenvorlage von 2 T€ im mittelfristigen Bereich, die zu einer Stichtagsliquidität in Höhe von -391 T€ führt.

Im Geschäftsjahr wurde ein Cashflow in Höhe von 7.108 T€ erzielt.

Die Vermögens- und die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft ist aufgrund der Ermittlung des erwarteten geldrechnungsmäßigen Zuflusses und des voraussichtlichen Jahresergebnisses für das Geschäftsjahr 2013 gesichert.



Remscheid, Wilhelmstraße 31, großzügiger Wohnbereich

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

anderem die Einführung eines angemessenen Risikomanagements- und Überwachungssystems zur Früherkennung bestandsgefährdender Risiken verlangt, kommt bei der Gesellschaft zur Anwendung.

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.

Finanzielle Leistungsindikatoren

		2012	2011
Eigenkapitalquote	%	20,4	20,2
Eigenkapitalrentabilität	%	2,5	2,6
Cashflow	T€	7.108	6.484
Durchschn. Wohnungsmiete	€/qm/mtl.	4,93	4,87
Instandhaltungskosten	€/qm	17,90	17,21
Fluktuationsquote	%	11,0	10,2
Leerstandsquote	%	15,0	12,9
davon maßnahmebedingt	%	3,7	3,4

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.

Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Jahres 2012 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens führen.

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

Risiken der künftigen Entwicklung

Wesentliche Risiken sind für die GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid im Hinblick auf die künftige Entwicklung des Unternehmens nicht zu erkennen.

Im Kerngeschäft Hausbewirtschaftung werden der demografische Wandel und Abwanderungstendenzen aufgrund mangelnder Arbeit auch in den nächsten Jahren zu einer Belastung der Ertrags-

KonTraG

Das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich, das unter



Remscheid, „Neue Mitte Honsberg“, Bauphase 2012

Lagebericht

lage durch insgesamt hohe Erlösschmälerungen führen. Die andauernde Entspannung am Wohnungsmarkt wird sich trotz wohnraumreduzierender Maßnahmen der Gesellschaft fortsetzen. Mit einem Anstieg der Leerstandszahlen muss in den Quartieren gerechnet werden, in denen aus Gründen der nicht erwarteten Nachhaltigkeit auf Maßnahmen wie die Durchführung eines umfangreichen energetischen Sanierungsprogramms, umfassender Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen sowie Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel bewusst verzichtet wird. In imagebelasteten Quartieren wirkt sich der Prozess des Bevölkerungswegzuges besonders drastisch aus.

Das Bauträgergeschäft ist häufig mit wirtschaftlichen Risiken behaftet. Bei jeder geplanten Maßnahme wird deren Marktfähigkeit individuell geprüft und bei Fortschritt des Projektes gegebenenfalls den veränderten Bedingungen angepasst.

Die offenbaren Risiken sind in der mittelfristigen Wirtschaftsplanung entsprechend berücksichtigt und stellen sich nicht als bestandsgefährdend dar. Danach ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gesichert.

Chancen der künftigen Entwicklung

Der Anteil an relativ preisgünstigen und bezahlbaren Wohnungen nimmt auch zukünftig eine entscheidende Rolle bei der Wohnungsnachfrage in der Region ein. Da sich das Unternehmen als erfahrener und leistungsstarker Partner in der Wohnungswirtschaft überwiegend in diesem Marktsegment bewegt und kontinuierlich seine Bestände durch Investitionen in die Qualität weiterentwickelt, verspricht es sich langfristigen Erfolg auf einem zunehmend schwierigen Wohnungsmarkt.

Da die durchgeführten Modernisierungen und Großinstandhaltungsmaßnahmen im eigenen Wohnungsbestand auf durchgehend positive Resonanz gestoßen sind, wird die Gesellschaft dies als Schwerpunkt ihrer Aufgaben auch in den nächsten Jahren beibehalten und damit eine nachhaltige Vermietbarkeit schaffen. Für ältere und behinderte Menschen bietet sie speziell auf deren Lebenssituation zugeschnittene Wohnraumlösungen und Serviceleistungen in Kooperation mit regional ansässigen Sozialpartnern an.

Die Gesellschaft beabsichtigt, das Bauträgergeschäft

in ausgesuchten Lagen und in begrenzten Stückzahlen auf eigenen Grundstücken bei entsprechender Nachfrage durchzuführen.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen sind damit ebenso Risiken wie Chancen verbunden. Zur langfristigen Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen wurden im Bereich der Dauerfinanzierungsmittel Darlehen mit Laufzeiten von bis zu 10 Jahren abgeschlossen bzw. prolongiert.

Die Zinsentwicklung wird mit den im Absatz „KonTraG“ genannten Instrumenten beobachtet. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Freie Liquidität wird auch zur erhöhten Tilgung von Darlehen eingesetzt. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird



Burscheid, Bürgermeister-Schmidt-Straße 12,
nachträglicher Anbau eines Aufzuges

unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Prognosebericht

Die Aktivitäten der Gesellschaft werden auch zukünftig stark vom Kerngeschäft Wohnungsbewirtschaftung geprägt, bei der die Betreuung der Kunden und Verwaltung der Bestände die Schwerpunkte bilden.

Die Gesellschaft erwartet an den vertretenen Immobilienstandorten mit Ausnahme der wirtschaftlichen Wachstumsregionen weiterhin einen entspannten Wohnungsmarkt. Deshalb wird die Gesellschaft die bisherige strategische Ausrichtung bei Bestandsimmobilien beibehalten und Investitionen ausschließlich dort tätigen, wo lagebedingt nachhaltiges Interesse auf Anmietung bestehen wird.

Die im Rahmen der Portfolioanalyse untersuchten Bestände werden entsprechend ihrer unterschiedlichen Marktfähigkeit und im Hinblick auf Zukunftssicherung, Investitionsbedarf und Identifikation von Risiken und Chancen fortwährend einer intensiven Kritik unterzogen. Für die Gesellschaft bedeutet dies sowohl die Optimierung von Immobilien, insbesondere zur Erhöhung der Qualität und zur Herstel-

lung einer barrierefreien und behindertengerechten Nutzung, als auch den Verkauf im Rahmen der Privatisierung zur Stabilisierung von Wohnquartieren bzw. zur Liquiditätsverbesserung oder den Abriss nicht renditefähiger Altbauten.

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. Daneben übernimmt sie Aufgaben der Sanierung, Erneuerung und Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten sowie die Schaffung von Wohnraum im Rahmen von Eigentumsobjekten. Die Geschäfte der Gesellschaft werden im Sinne der jeweils gültigen Satzung und nach dem Aktiengesetz geführt.

Abhängigkeitsbericht nach § 312 AktG

Die Stadtgemeinde Remscheid hält 50,3 % der Aktien der Gesellschaft. Mit Urteil vom 13.10.1977 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass Körperschaften des öffentlichen Rechts Unternehmen im Sinne von § 312 AktG sein

können. Der Vorstand hat deshalb einen Bericht über Beziehungen zur Stadtgemeinde Remscheid und den damit verbundenen Unternehmen erstellt und diesen zur Überprüfung vorgelegt.

Der Abhängigkeitsbericht enthält folgende Schlusserklärung:

Wir erklären hiermit, dass bei jedem der in diesem Bericht aufgeführten Rechtsgeschäfte unsere Gesellschaft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die im Zeitpunkt des Abschlusses der Rechtsgeschäfte bekannt waren. Weitere berichtspflichtige Maßnahmen haben im Berichtsjahr nicht vorgelegen. Es sind auch keine Rechtsgeschäfte mit Fremden auf Veranlassung oder im Interesse der Stadtgemeinde Remscheid vorgenommen worden.

Remscheid, 28. März 2013

GEWAG
Wohnungsaktiengesellschaft
Remscheid

Hans-Jürgen Behrendt
Vorstand

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva	€	2012 €	2011 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		62.642,00	67.062,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	171.961.265,85		165.484.677,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.927.907,09		23.304.042,89
Grundstücke ohne Bauten	93.259,87		93.259,87
Technische Anlagen und Maschinen	79.090,00		68.392,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.313,00		248.108,04
Anlagen im Bau	3.950.171,40		3.222.051,92
Bauvorbereitungskosten	183.154,47	199.360.161,68	212.730,77
Finanzanlagen			
Beteiligungen		0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		199.422.803,68	192.700.325,39
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke & andere Vorräte			
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.622,00		1.622,00
Unfertige Leistungen	9.919.755,53		9.145.689,99
Andere Vorräte	208.791,71	10.130.169,24	167.543,08
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	353.081,74		286.707,55
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	706,80		1.701,54
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.046,78		46.038,69
Sonstige Vermögensgegenstände	802.383,22	1.172.218,54	891.308,64
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.814.569,24		7.456.161,81
Bausparguthaben	201.226,82	3.015.796,06	169.276,28
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	80.190,30		85.235,76
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	80.190,30	1.499,65
Bilanzsumme		<u>213.821.177,82</u>	<u>210.953.110,38</u>



Remscheid, Wilhelmstraße 31, Stadtkernaussicht von der Dachterrasse

Passiva	€	2012 €	2011 €
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	<u>16.966.216,21</u>	38.835.352,63	16.088.131,03
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.072.858,80		1.041.331,55
Einstellungen in Rücklagen	536.429,40	536.429,40	520.665,77
Eigenkapital insgesamt		<u>43.722.518,42</u>	<u>42.828.669,62</u>
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.538.257,00		1.455.873,00
Steuerrückstellungen	85.130,69		134.417,73
Sonstige Rückstellungen	<u>122.626,16</u>	1.746.013,85	163.933,33
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	112.443.038,98		103.694.246,67
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.069.143,42		50.012.266,19
Erhaltene Anzahlungen	11.159.167,40		11.068.749,98
Verbindlichkeiten aus Vermietung	600.571,46		287.405,73
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.158,12		39.827,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.041.490,44		1.151.404,73
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>33.075,73</u>	168.352.645,55	116.315,87
davon aus Steuern: 0,00 €			(58.786,72)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(291,40)
Bilanzsumme		<u><u>213.821.177,82</u></u>	<u><u>210.953.110,38</u></u>



Gewinn- und Verlustrechnung

Remscheid, Wilhelmstraße 31, Treppenhaus

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012

GuV	€	2012 €	2011 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	32.164.164,22		32.558.019,29
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		370.718,00
c) aus Betreuungstätigkeit	153.431,68		153.711,96
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>831.740,35</u>	33.149.336,25	846.968,45
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)		774.065,54	-999.966,75
Andere aktivierte Eigenleistungen		511.128,00	591.903,50
Sonstige betriebliche Erträge		2.076.553,33	1.146.014,71
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.495.195,49		17.686.524,24
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>23.560,50</u>	<u>19.518.755,99</u>	<u>29.700,88</u>
Rohergebnis		16.992.327,13	16.951.144,04
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.085.070,38		2.054.055,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>546.722,69</u>	2.631.793,07	581.157,56
davon für Altersversorgung: 183.636,81 €			(225.210,66)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.936.311,54	5.843.439,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.399.384,88	1.409.483,73
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		68.430,28	104.608,69
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.894.283,39	5.028.013,53
davon aus der Aufzinsung: 93.327,00 €			(88.844,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.198.984,53	2.139.602,95
Außerordentliche Aufwendungen		31.305,00	31.305,00
davon aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG: 31.305,00 €			(31.305,00)
Außerordentliches Ergebnis		31.305,00	31.305,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		80.937,37	80.936,69
Sonstige Steuern		<u>1.013.883,36</u>	<u>986.029,71</u>
Jahresüberschuss		1.072.858,80	1.041.331,55
Einstellung in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen		<u>536.429,40</u>	<u>520.665,77</u>
Bilanzgewinn		<u>536.429,40</u>	<u>520.665,78</u>



Remscheid, Wilhelmstraße 31, Aufzuganlage



Remscheid, Wilhelmstraße 33, Eingangsbereich

Anhang des Jahresabschlusses 2012

Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach dem Handelsgesetzbuch in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) und des Aktiengesetzes.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2012 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2012 wurden aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 25. Mai 2009, nach den Anwendungsformblättern für Kapitalgesellschaften gegliedert. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen Lizenzen und EDV-Anwenderprogramme erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich linearer Abschreibung (20 %). Abschreibungen auf Zugänge erfolgen zeitanteilig.



Remscheid, Oststraße 7 – 9, Fassadensanierung mit Balkondetail

Sachanlagen

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

Für die Sachanlagenzugänge 2012 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 erhaltenen Zuschüsse von 1.185 T€ werden als Abgänge ausgewiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohngebäude und Garagenanlagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 75 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 ermittelt. Für das im

Jahr 2004 bezogene Dienstleistungszentrum 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. Aktivierte Kosten für Umbau mit umfassender Modernisierung werden, soweit es sich um im Geschäftsjahr abgeschlossene Maßnahmen handelt, mit vollen Jahresätzen abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear nach Maßgabe der in den AfA-Tabellen veröffent-

lichten Restnutzungsdauer abgeschrieben. Abschreibungen auf Zugänge erfolgen zeitanteilig. Für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von netto über 150,00 € bis 1.000,00 € wurde im Wirtschaftsjahr der Anschaffung bzw. Herstellung nach § 6 Abs. 2a EStG ein jahrgangsbezogener Sammelposten gebildet, der im Jahr der Bildung und den folgenden vier Jahren zu jeweils 20 % abgeschrieben wird.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von 438 T€ auf Wohngebäude vorgenommen.

In 2012 bestand kein Wertaufholungsbedarf.



Remscheid, Bredestraße 14 – 18, Grünanlage

Anhang des Jahresabschlusses 2012

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten

Die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Unfertige Leistungen

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

Andere Vorräte

Die hier ausgewiesenen Brennstoffvorräte sind mit den Anschaffungskosten nach dem Fifoverfahren bewertet. Die Heizkosten werden durch Umlage abgerechnet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Aktive Rechnungs- abgrenzungsposten

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

Gezeichnetes Kapital

Der am 31. Dezember 2012 im Handelsregister eingetragene Betrag des gezeichneten Kapitals beträgt 3.525.000,00 €.



Remscheid, Wilhelmstraße 31 – 33, Glaseingang

Rückstellungen

Sie wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Bei der Rückstellungsbewertung werden zukünftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Pensionen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens auf Basis der „Projected-Unit-Credit-Methode“ mit dem Barwert ermittelt. Als Rechnungsgrundlagen dienen die „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 5,06 % (Vorjahr 5,13 %). Die Gehalts- und Rentendynamik wurde

mit jeweils 2,5 % p.a. berücksichtigt. Es wurde auf die individuelle Restlaufzeit abgestellt.

Der Wertansatz der Pensionsverpflichtungen zum Bilanzstichtag beinhaltet nicht den Unterschiedsbetrag aus der durch das BilMoG geänderten Bewertung von 375.653,00 €.

Für 2012 wurde ein Fünftel des Zuführungsbetrages von 31.305,00 € als außerordentlicher Aufwand ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Sie sind einschließlich der geflossenen Aufwendungsdarlehen zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Anhang des Jahresabschlusses 2012

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Position „Unfertige Leistungen“ (9.919.755,53 €) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
2. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	€	€	(Vorjahr) €
Sonstige Vermögensgegenstände	802.383,22	481.497,50	671.147,50

3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.



Remscheid, Wilhelmstraße 31 – 33, beleuchtete Zuwegung

4. Rücklagenspiegel:

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	16.088.131,03	341.655,78	536.429,40	16.966.216,21

5. Für Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Sonstige Rückstellungen	T€
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	77
Urlaubsansprüche	35

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

8. Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“, „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ und „Rückstellungen für Pensionen“ resultieren aktive latente Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n. F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.



Remscheid, Wilhelmstraße 31,
energetisch gedämmte Fassade mit Balkonen



Anhang des Jahresabschlusses 2012

Remscheid, Wilhelmstraße 31, Balkondetail

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Sicherung Grundpfandrechte	Sicherung Bürgschaften
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	112.443.038,98	2.274.009,61	10.586.885,85	99.582.143,52	111.657.417,10	785.621,88
	103.694.246,67	2.346.989,86	9.386.792,37	91.960.464,44	102.826.727,73	867.518,94
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.069.143,42	1.373.583,55	6.090.659,56	34.604.900,31	42.069.143,42	-
	50.012.266,19	1.435.239,36	6.347.773,02	42.229.253,81	50.012.266,19	-
Erhaltene Anzahlungen	11.159.167,40	11.159.167,40	-	-	-	-
	11.068.749,98	11.068.749,98	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	600.571,46	600.571,46	-	-	-	-
	287.405,73	287.405,73	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.158,12	6.158,12	-	-	-	-
	39.827,53	39.827,53	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.041.490,44	2.041.490,44	-	-	-	-
	1.151.404,73	1.151.404,73	-	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	33.075,73	33.075,73	-	-	-	-
	116.315,87	116.315,87	-	-	-	-
Gesamtbetrag	168.352.645,55	17.488.056,31	16.677.545,41	134.187.043,83	153.726.560,52	785.621,88
	166.370.216,70	16.445.933,06	15.734.565,39	134.189.718,25	152.838.993,92	867.518,94



Remscheid, Wilhelmstraße 31,
großzügiger Wohnbereich mit Dachterrasse

Anhang des Jahresabschlusses 2012

10. Entwicklung des Anlagevermögens:

Anschaffungs-/ Herstellungskosten

	01.01.2012	Zugänge 2012	Abgänge 2012	Umbuchungen 2012	31.12.2012
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	206.892,41	15.789,44	1.921,06	0,00	220.760,79
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	276.891.505,55	7.091.225,66	437.263,15	4.662.855,72	288.208.323,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.131.742,68	735.022,85	449.041,22	61.231,58	30.478.955,89
Grundstücke ohne Bauten	356.052,01	0,00	0,00	0,00	356.052,01
Technische Anlagen und Maschinen	487.461,35	27.503,79	8.768,30	0,00	506.196,84
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	966.942,64	20.439,27	59.169,91	0,00	928.212,00
Anlagen im Bau	3.222.051,92	6.139.733,54	748.758,34	-4.662.855,72	3.950.171,40
Bauvorbereitungskosten	212.730,77	31.655,28	0,00	-61.231,58	183.154,47
	312.268.486,92	14.045.580,39	1.703.000,92	4.724.087,30	324.611.066,39
				-4.724.087,30	
Finanzanlagen					
Beteiligungen	7.732,54	0,00	0,00	0,00	7.732,54
				4.724.087,30	
Gesamt	312.483.111,87	14.061.369,83	1.704.921,98	-4.724.087,30	324.839.559,72



Remscheid, Wilhelmstraße 31, geräumiges und helles Bad

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
€	€	€	€	€	€
139.830,41	20.209,44	1.921,06	158.118,79	62.642,00	67.062,00
111.406.827,65	5.060.171,77	219.941,49	116.247.057,93	171.961.265,85	165.484.677,90
6.827.699,79	735.890,23	12.541,22	7.551.048,80	22.927.907,09	23.304.042,89
262.792,14	0,00	0,00	262.792,14	93.259,87	93.259,87
419.069,35	16.805,79	8.768,30	427.106,84	79.090,00	68.392,00
718.834,60	103.234,31	59.169,91	762.899,00	165.313,00	248.108,04
0,00	0,00	0,00	0,00	3.950.171,40	3.222.051,92
0,00	0,00	0,00	0,00	183.154,47	212.730,77
119.635.223,53	5.916.102,10	300.420,92	125.250.904,71	199.360.161,68	192.633.263,39
7.732,54	0,00	0,00	7.732,54	0,00	0,00
119.782.786,48	5.936.311,54	302.341,98	125.416.756,04	199.422.803,68	192.700.325,39



Remscheid, „Neue Mitte Honsberg“, feierliche Grundsteinlegung

Anhang des Jahresabschlusses 2012

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Die außerordentlichen Aufwendungen beinhalten die Auswirkungen aus der Umstellung der Rechnungslegung zum 1. Januar 2010 auf die Vorschriften nach dem BilMoG. Sie resultieren aus neu bewerteten Pensionsrückstellungen (Zuführungsbetrag 31 T€). Außerordentliche Erträge sind 2012 nicht entstanden.
- In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge	T€
Erträge aus Anlagenabgängen	858

Wesentliche periodenfremde Aufwendungen sind nicht angefallen.

Sonstige Angaben

- Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse: Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung gemäß § 416 BGB 4.090,34 €.

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

Ausgaben für Investitionen nach dem Bilanzstichtag (in Durchführung befindliche und geplante Baumaßnahmen), die in der Bilanz noch nicht berücksichtigt sind, werden durch noch nicht valutierte und noch aufzunehmende langfristige Darlehen und Zuschüsse sowie vorhandene Liquiditätsreserven gedeckt. Wesentliche außerbilanzielle Geschäfte wurden nicht getätigt.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufm. Mitarbeiter	26,0	2,0
Technische Mitarbeiter	11,0	3,0
	37,0	5,0

In 2012 wurden 2 Auszubildende beschäftigt.

- Gesamtbezüge
 - des Aufsichtsrates 24.750,00 €
 - frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen 95.095,00 €

Die Bezüge des Aufsichtsrates teilen sich wie folgt auf:

- Aufsichtsratsvorsitzender 3.000,00 €
- Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender 2.250,00 €
- übrige Aufsichtsratsmitglieder 1.500,00 €

- Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen:

Für laufende Pensionen sind Rückstellungen mit 875.235,00 € gebildet. In dem Wertansatz der Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen nicht enthalten sind 201.336,00 € Unterschiedsbetrag gemäß Artikel 67 Abs. 1 EGHGB.

- Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstandes oder des Aufsichtsrates eingegangen.



**Remscheid, Stuttgarter Straße 1a,
Treppenaufgang mit Aufzug**

- 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 1.586 T€.
- 9. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind Honorare des Abschlussprüfers in Höhe von insgesamt 49 T€ enthalten. Davon entfallen auf Prüfungskosten des Jahresabschlusses 43 T€ und auf Steuerberatungsleistungen 6 T€.
- 10. Auf die Angabe der Vorstandsgehälter wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.
- 11. Mitglied des Vorstandes

Hans-Jürgen Behrendt
Staatl. gepr. Betriebswirt
der Wohnungswirtschaft
- 12. Mitglieder des Aufsichtsrates

Lothar Sill, Vorsitzender
Kfm. Angestellter

Markus Kötter
Stellvertr. Vorsitzender
Gärtnermeister

- Rosemarie Stippekoehl,
Stellvertr. Vorsitzende
Hausfrau
(bis 29.08.2012)
- Günter Bender
Elektroinstallateur
(ab 29.08.2012)
- Waltraud Bodenstedt
Dipl.-Finanzwirtin
(ab 29.08.2012)
- Luigi Costanzo
BR-Vorsitzender
(bis 29.08.2012)
- Markus von Dreusche
Geschäftsführer
(ab 29.08.2012)
- Gabriele Eschbach
Kfm. Angestellte
- Georg Famulla
Prokurist
- Monika Hein
Bürgermeisterin
(bis 29.08.2012)
- Prof. Dr. Thomas Hoffmann
Geschäftsführer
- Kai Kaltwasser
Historiker
(bis 29.08.2012)
- Dipl.-Betriebswirt Peter Krack
Kfm. Angestellter
- Gabriele Leitzbach
Dipl.-Sozialpädagogin
(ab 29.08.2012)
- Uwe Manthei
Kfm. der Grundstücks- u.
Wohnungswirtschaft
- Andreas Martin
Staatl. gepr.
Elektrotechniker
- Christoph Pilz
Fachwirt für Gebäude-
management
(ab 29.08.2012)

- Norbert Schmitz
Werbekaufmann
(ab 29.08.2012)
- Jochen Seidel
Kfm. Angestellter
(bis 29.08.2012)
- Beate Wilding
Oberbürgermeisterin
- Sven Wolf
Mdl, Rechtsanwalt
(bis 29.08.2012)
- 13. Sitz der Gesellschaft

Hochstraße 1 – 3,
42853 Remscheid

Weitere Angaben

Gezeichnetes Kapital

Der im Handelsregister eingetragene Betrag des Grundkapitals der Gesellschaft beträgt am 31. Dezember 2012 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.

Remscheid, 28. März 2013

GEWAG
Wohnungsaktiengesellschaft
Remscheid

Hans-Jürgen Behrendt
Vorstand



Remscheid, Wilhelmstraße 31 – 33, Flurbereich

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid, Remscheid, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.



Remscheid, Oststraße 7 – 9, nach energetischer Sanierung

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Düsseldorf, den 24. April 2013

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

Hubert Schiffers
Wirtschaftsprüfer

Hans-Jörg Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer





Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Remscheid, Wilhelmstraße 31 – 33, helle Tiefgarage

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2012 beträgt 536.429,40 €.

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

Verwendung	€
1. Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,60 € je Stückaktie auf die dividendenberechtigten 68.850 Stückaktien	179.010,00
2. Einstellung in andere Gewinnrücklagen in Höhe von	357.419,40
Bilanzgewinn	<u>536.429,41</u>

Remscheid, 28. März 2013

GEWAG
Wohnungsaktiengesellschaft
Remscheid



Hans-Jürgen Behrendt
Vorstand



Remscheid, Wilhelmstraße 31, bodentiefe Fenster

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2012 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 2012, den Lagebericht 2012 und den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2012 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 24. April 2013, 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 2012 hat der Aufsichtsrat gebilligt, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist. Er schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns 2012 an.



Remscheid, Wilhelmstraße 31, barrierefreie Badgestaltung

Den Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG für das Geschäftsjahr 2012 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, 5. Juni 2013

Der Aufsichtsrat

Lothar Sill
Vorsitzender

Impressum

GEWAG

Wohnungsaktiengesellschaft
Remscheid
Hochstraße 1 – 3
42853 Remscheid

Telefon

02191 / 4644-0

Telefax

02191 / 4644-200

Internet

www.gewag.de

E-Mail

info@gewag.de

Konzeption

MARXBÖHMER

GmbH
Werbeagentur
Hindenburgstraße 60
42853 Remscheid

Internet

www.marxboehmer.de

Fotos

MARXBÖHMER Werbeagentur

Wiltrud Willing

„Neue Mitte Honsberg“:
Klaus-Dieter Wiedenhoff und
pbr Planungsbüro Rohling AG

Farbabweichungen sind
reproduktions- und druck-
technisch bedingt.