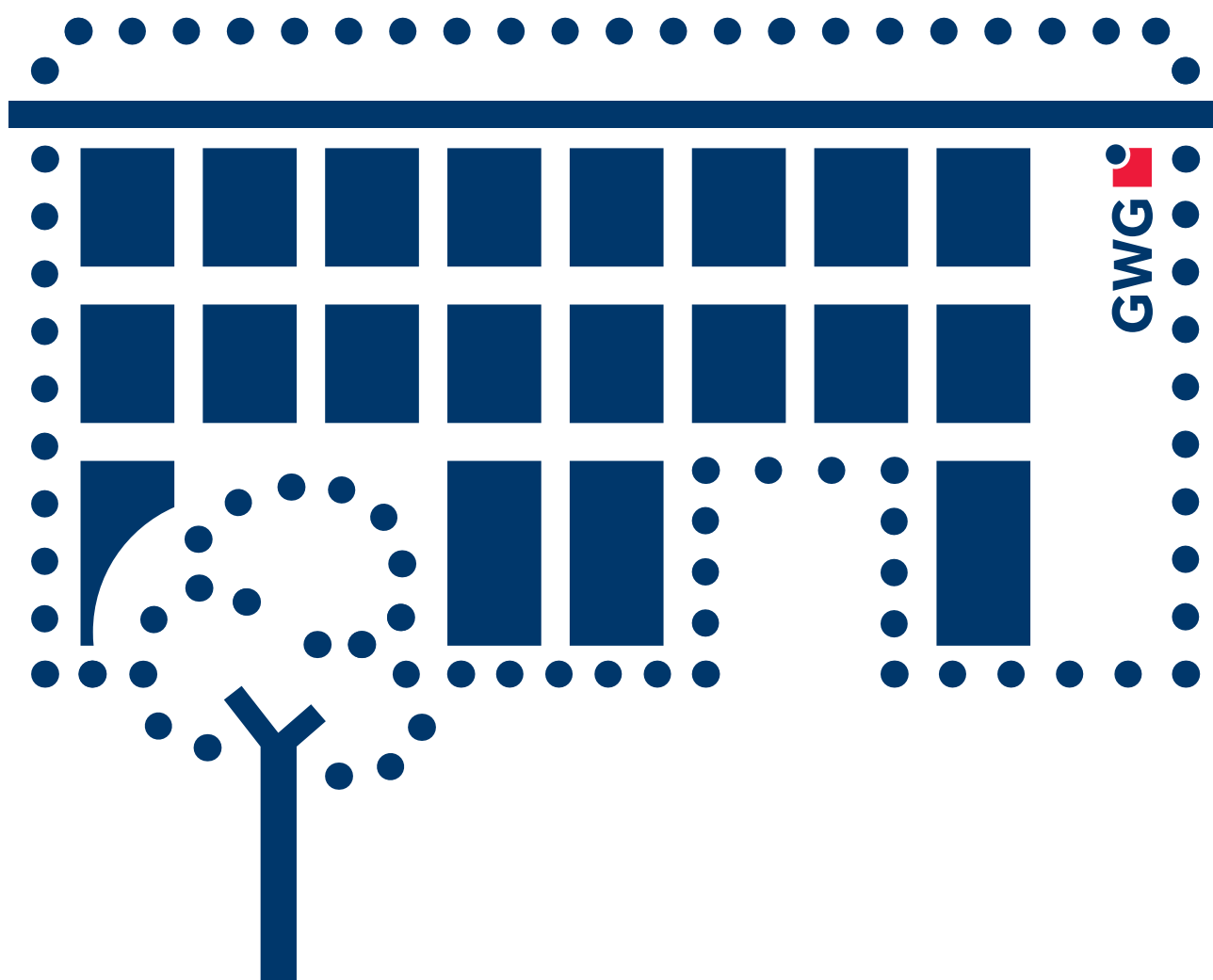


DER BERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025



LIEBE LESERINNEN UND LESER,

in diesem Jahr begeht die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ihr 125-jähriges Jubiläum. Mit Stolz kann sie auf eine große Tradition zurückblicken. Trotz ihres hohen Alters ist die Genossenschaft aber kein bisschen müde und verweilt nicht in der Nostalgie der Vergangenheit.

Die Genossenschaft gestaltet aktiv die Zukunft, sie war und ist für ihre Mitglieder da. Über 7.000 Menschen bietet die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ein sicheres und schönes Zuhause in guten Nachbarschaften, in den Städten Neuss und Kaarst ist sie ein Garant für bezahlbaren Wohnraum. Und sie präsentiert sich mit diesem Bericht für das Geschäftsjahr 2025 auch wirtschaftlich kerngesund. Die im Wirtschaftsplan gesetzten Ziele wurden deutlich übertroffen, die wirtschaftlichen Eckdaten sind positiv.

Schon häufiger stand die Genossenschaft in ihrer langjährigen Geschichte enormen Herausforderungen gegenüber. Herausforderungen, denen sie sich gestellt und welche sie dann auch mit großen Kraftanstrengungen gemeistert hat: Nach dem Zweiten Weltkrieg waren 156 Häuser der Genossenschaft völlig zerstört und 83 unbewohnbar. Nur noch 343 Häuser galten als einigermaßen intakt, die Jahressollmiete hatte sich halbiert. Die Chronik der Genossenschaft vermeldet, dass bereits 1955 die letzten Kriegsschäden beseitigt waren. Was für eine unglaubliche Leistung!

Wenn auch nicht vergleichbar, so sind auch unsere Zeiten seit einigen Jahren zunehmend unruhig: Coronapandemie, Ukrainekrieg, Energiekrise. Eine langjährig verlässliche und sicher geglaubte internationale Sicherheitsarchitektur bröckelt. Ende Februar 2026 beginnt der Irankrieg. Diese Entwicklungen bringen so viel menschliches Leid vor allem für die Menschen in den Kriegsgebieten



Olaf Peters und Stefan Zellnig

mit sich. Sie haben aber auch Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und die wirtschaftliche Situation Deutschlands. Auswirkungen, die als Herausforderungen auch in unserem Tagesgeschäft auftauchen.

Neu zu bauen ist seit Jahren so aufwendig und teuer, dass am Ende kein bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Die Bestandsimmobilien sind ebenfalls einem enormen Kostendruck ausgesetzt. Gleichzeitig muss vorhandener Wohnraum bezahlbar bleiben und wird neuer bezahlbarer Wohnraum dringend benötigt. Gut zu wohnen, ein sicheres Zuhause zu haben, das ist ein menschliches Grundbedürfnis. Kann dieses Bedürfnis auf Dauer nicht befriedigt werden, sind gesellschaftliche Verwerfungen zu befürchten, soziale Stabilität ist gefährdet.

Wohnen muss aber nicht nur bezahlbar sein. Wohnraum muss energetisch effizient und klimaneutral sein. Wohnraum sollte barrierefrei sein. Wohnraum muss und sollte so vieles. Noch nie zuvor war Bauen so reguliert, so komplex und damit so aufwendig und teuer. Zeit, dass sich etwas ändert.

Die Probleme sind adressiert und auch erkannt. Mit einer Vielzahl von Gesetzen versucht der Gesetzgeber zu helfen und den Investitionsrahmen zu verbessern. Bauland soll schneller ausgewiesen, Bauen soll deutlich einfacher, schneller und kostengünstiger werden. Auch die Städte unterstützen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Hoffen wir und seien wir zuversichtlich, dass all diese Maßnahmen bald greifen und Wirkung entfalten.

Waren die vorangegangenen Geschäftsjahre der Genossenschaft noch von außergewöhnlich hohen Investitionen in Neubauprojekte und in den vorhandenen Wohnungsbestand geprägt, trat ab 2024/2025 eine Konsolidierung ein. Größere Maßnahmen wurden abgeschlossen, der Beginn neuer Baumaßnahmen ist wegen der schwierigen Rahmenbedingungen problematisch. Hinzu kommt, dass die dringend benötigten Fördermittel aus der eigentlich sehr guten Wohnraumförderung des Landes NRW überzeichnet sind und damit Investoren nicht verlässlich zur Verfügung stehen.

In der aktuellen Konsolidierungsphase bereitet die Genossenschaft künftige Neubau- und größere Modernisierungsmaßnahmen vor. Zu nennen sind hier insbesondere das Neubauprojekt „Augustinusstraße“ in Neuss und das Projekt „Soziales Wohnen Am Commerhof“ in Kaarst. Wir hoffen, dass für diese Neubaumaßnahmen und andere bereits wartende Modernisierungsmaßnahmen kurzfristig Fördermittel bereitstehen, so dass sie in die Umsetzung kommen können.

Jenseits dieser größeren Projekte nimmt die Genossenschaft weiterhin in erheblichem Umfang Bestandsinvestitionen vor. Dies gilt auch im Hinblick auf die Umsetzung der Klimaschutzziele. 2025 waren bereits 25 % der Bestände der Genossenschaft klimaneutral. Zahlreiche weitere Investitionsmaßnahmen werden dazu führen, dass die Genossenschaft auf ihrem Klimapfad zügig voranschreitet. Auch wenn es sich überwiegend um kleinere Maßnahmen handelt, führt die Summe dieser Einzelmaßnahmen zu erheblichen CO₂-Einsparungen. Dies wird insbesondere über den Einsatz von Luftwärmepumpen erreicht, die zunehmend mit batteriespeichergestützten Photovoltaik-Anlagen kombiniert werden. Durch selbst erzeugten Strom steigt die Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen. Die aktuellen Entwicklungen zeigen, wie wichtig das ist. 2025 wurden bereits 375 kWp installierte Leistung erreicht.

Auch der Beitrag der Genossenschaft zur Elektromobilität, insbesondere durch die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur, wird ständig erweitert. So sind aktuell 59 Wallboxen und 36 Vorrüstungen

für Wallboxen vorhanden. Schon kurzfristig wird das Ziel, in jeder Tiefgarage Lademöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, erreicht.

Einen großen, innovativen Schritt auf ihrem Klimapfad plant die Genossenschaft gemeinsam mit den Stadtwerken Neuss. Zahlreiche Gebäude im Kolpingviertel sollen über ein neu entstehendes Nahwärmenetz mit Wärme versorgt werden. Als Wärmequelle soll unvermeidbare Abwasserwärme von Industriebetrieben aus dem Hafengebiet im Zusammenspiel mit Wärmepumpen dienen. Sollte dieses Vorhaben gelingen, könnten künftig weitere rund 50.000 m² Wohnfläche klimaneutral mit Wärme versorgt werden.

Nicht nur die Genossenschaft entwickelt sich positiv. Auch unsere Tochtergesellschaft kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurückblicken. Neben ihrer Tätigkeit als WEG-Verwalterin hat sie sich in den vergangenen Jahren insbesondere als Anbieterin von Kita-Plätzen in den Städten Neuss und Kaarst etabliert. 2025 wurde eine neuerrichtete fünfgruppige Kita an die Stadt Kaarst übergeben. Seit Errichtung der ersten Kindertageseinrichtung 2017 haben Genossenschaft und Tochtergesellschaft für rund 700 Kinder Kitaplätze geschaffen, eine schöne Bilanz.

Die erfolgreiche Arbeit der Genossenschaft und ihrer Tochtergesellschaft wäre nicht möglich ohne den Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie wäre nicht möglich ohne eine gute Zusammenarbeit mit unserem Aufsichtsrat und ohne das Engagement unserer Vertreterinnen und Vertreter. Schließlich wäre die Genossenschaft ohne die Treue und Verbundenheit ihrer Mitglieder nicht denkbar. Ihnen allen danken wir sehr.

Bei der Lektüre des Geschäftsberichts wünschen wir Ihnen viel Vergnügen.

Stefan Zellnig und Olaf Peters

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bilanzsumme	T€	185.676	195.628	202.537	207.896	220.327	231.135	242.451	255.055	275.092	278.456
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	T€	23.418	24.011	24.463	24.669	25.472	26.121	28.123	29.058	29.934	30.163
Bauleistungen	T€	11.913	15.627	13.624	18.899	22.887	18.130	20.068	23.584	20.418	9.892
Geschäftsguthaben	T€	9.378	9.479	9.477	9.558	9.584	9.659	9.679	9.711	9.625	9.691
Eigenkapital	T€	62.509	65.241	67.382	68.869	71.322	73.772	75.850	78.094	80.363	83.019
Jahresüberschuss	T€	2.527	2.978	2.506	1.772	2.794	2.742	2.426	2.585	2.730	2.960
Zahl der bewirtschafteten eigenen Wohnungen		3.434	3.468	3.505	3.529	3.594	3.656	3.660	3.660	3.716	3.754
Zahl der bewirtschafteten eigenen Garagen		1.322	1.387	1.371	1.432	1.488	1.571	1.622	1.628	1.672	1.710
Zahl der Mitglieder		4.212	4.255	4.260	4.269	4.346	4.429	4.482	4.510	4.549	4.615
Zahl der Geschäftsanteile		58.728	59.177	59.325	59.302	59.626	60.220	60.617	60.712	60.421	60.852

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2025 seine Aufgaben nach den einschlägigen Gesetzen und der Satzung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. wahrgenommen. In insgesamt sechs Sitzungen, die gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt wurden, hat sich der Aufsichtsrat ausführlich über die Geschäftstätigkeit und die Entwicklung der Genossenschaft Bericht erstatten lassen, Beschlüsse gefasst, aktuelle Fragestellungen diskutiert und die strategische Ausrichtung der Genossenschaft erörtert.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat im Berichtsjahr 2025 eine Sitzung durchgeführt, in welcher der Jahresabschluss 2024 eingehend erörtert und die Beschlüsse des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung zum Jahresabschluss 2024 vorbereitet worden sind.

Die Berichte des Vorstandes im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand betrafen u.a.:

- die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Genossenschaft,
- die Geschäftslage der Genossenschaft und die Einhaltung des Wirtschaftsplanes für das laufende Geschäftsjahr,
- den Umfang und die Ursachen von Wohnungsleerständen (Vermietungsbericht), die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen sowie die Vermietungssituation der Gästewohnungen und Gemeinschaftsräume,
- die Entwicklung der Wohnungskaltmieten und der Betriebskosten,
- den Stand laufender und die Planung künftiger Modernisierungen sowie die Durchführung von Neubaumaßnahmen und die Entwicklung künftiger Projekte,
- die Durchführung von Einzelmodernisierungen, die Einhaltung des laufenden Instandhaltungsplanes sowie die Vorstellung eines Instandhaltungsplanes für das Geschäftsjahr 2026,
- Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele und Fortschritte auf dem Klimapfad der Genossenschaft,
- Ergebnisse von Mitgliederbefragungen sowie daraus abzuleitende Aufgabenstellungen,
- die Unternehmenskommunikation, insbesondere Marketing- und PR-Aktivitäten der Genossenschaft.

Ferner hat der Vorstand kontinuierlich über die Umstellung auf ein neues EDV-Hauptsystem (ERP-System, Enterprise Resource Planning), welches zum 01.01.2025 produktiv gegangen ist, berichtet.

Aufsichtsrat und Vorstand waren mehrfach mit der Mietpreisgestaltung der Genossenschaft befasst. The-

matisiert wurden in diesem Zusammenhang beispielsweise die Erstellung eines neuen Mietpreisspiegels für die Stadt Neuss und die Umsetzung der Grundsteuerreform, die über die Betriebskostenabrechnung mietrelevant ist.

Schließlich hat sich der Aufsichtsrat über den Ablauf der Vertreterwahlen und die Vorbereitungen für das 125jährige Jubiläum der Genossenschaft informiert.

Eine detaillierte Risikopotenzialanalyse, welche alljährlich erstellt wird, wurde gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand ausführlich erörtert.

Vom 13. bis zum 16.11.2025 hat der Aufsichtsrat eine Informationsfahrt nach Brüssel unternommen. Dort hat sich der Aufsichtsrat insbesondere über die europäische Gesetzgebung im Hinblick auf Nachhaltigkeits- und Klimaziele informiert. Der Aufsichtsrat hat das Europäische Parlament und das Parlamentarium besucht. Ferner hat sich der Aufsichtsrat im Brüsseler Büro des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vom dortigen Leiter, Herrn Dr. Öner, über aktuelle Entwicklungen informieren lassen. Schließlich hat der Aufsichtsrat im Rahmen einer architekturgeschichtlichen Stadtrundführung den Brüsseler Wohnungsmarkt kennengelernt.

In der Sitzung am 16.09.2025 wurde der Aufsichtsrat durch Herrn Patrick Köhler, Wirtschaftsprüfer, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., detailliert über das Ergebnis der Pflichtprüfung für den Jahresabschluss 2024 informiert. Hierbei wurde ausführlich die Ertragslage der Genossenschaft anhand der einzelnen Leistungsbereiche dargestellt. Bilanzierung und Bewertung wurden mit dem Wirtschaftsprüfer erörtert. Veränderungen gegenüber dem Vorjahr wurden analysiert. Den Kennzahlen der Genossenschaft wurden Vergleichswerte anderer Wohnungsunternehmen gegenübergestellt.

Das Ergebnis der Pflichtprüfung (Prüfungs-Nr. RW-91576-0101-2024) des Jahresabschlusses 2024 nebst Lagebericht des Vorstandes durch den gesetzlichen Prüfungsverband – den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. – ist entgegengenommen und beraten worden. Der Prüfungsbericht enthält keine Beanstandungen.

Aufsichtsrat hat ferner

- den Wirtschaftsplan 2026 eingehend beraten und diesem zugestimmt,
- den Finanz-, den Investitions- und den Instandhal-

tungsplan für 2026 zustimmend zur Kenntnis genommen,

- die notwendigen satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst und Gegenstände, die nach § 28 der Satzung der Genossenschaft der gemeinsamen Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat bei getrennter Abstimmung zugewiesen sind, beraten und beschlossen.

In der Sitzung des Prüfungsausschusses am 11.05.2026 wurden der Jahresabschluss 2026 mit Anhang und der Lagebericht des Vorstandes eingehend erörtert und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung empfohlen.

In der nachfolgenden Sitzung am 11.05.2026 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss mit Anhang, den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025 beraten. Aufgrund des vom Prüfungsausschuss erstatteten Berichtes billigte der Aufsichtsrat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2025 nebst Anhang und Lagebericht sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes. Er folgte mithin der Empfehlung des Prüfungsausschusses, der Vertreterversammlung vorzuschlagen:

- a) den Jahresabschluss 2025 nebst Anhang festzustellen,
- b) den Lagebericht des Vorstandes und
- c) den Bericht des Aufsichtsrates zur Kenntnis zu nehmen,
- d) die Verteilung des Bilanzgewinnes unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen wie vorgeschlagen zu beschließen und
- e) Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Vertreterinnen und Vertretern, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die geleistete Arbeit. Bei den Mitgliedern der Genossenschaft bedankt sich der Aufsichtsrat für ihre Treue und Verbundenheit, die Neumitglieder heißt er herzlich willkommen.

Neuss, im Mai 2026
Der Aufsichtsrat

Heinz Runde
Vorsitzender

Weckhovener Straße 62-78, Neuss



LAGEBERICHT DES VORSTANDES



GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS



Gemäß § 2 Abs. 1 der Satzung ist Zweck der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Hauptgeschäftsfelder der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. sind daher die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in den Städten Neuss und Kaarst. Mit ihrer 100%igen Tochtergesell-

schaft, der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH, realisiert sie zudem Bauträgermaßnahmen und bietet Leistungen für den Bereich der Wohnungseigentums- und Mietverwaltung an. Darüber hinaus betätigt sich die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH auch als Vermieterin von Wohn- und Gewerbeeinheiten, insbesondere von Kindertageseinrichtungen.

GESCHÄFTSVERLAUF



a) Rahmenbedingungen

Mit ihrer Lage in der Rheinschiene und der Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf bieten die Städte Neuss und Kaarst ein gutes Umfeld für die Vermietung von Genossenschaftswohnungen.

Zum 31.12.2024 lebten in Neuss nach dem Kommunalprofil des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW, Stand 15.01.2026) 154.317 Einwohner/-innen. Für das Jahr 2050 prognostiziert IT.NRW eine Bevölkerungszahl von 145.514, also eine leichte Abnahme der Bevölkerung. Die Anzahl der Personen

älterer Bevölkerungsgruppen (65 Jahre und älter) nimmt in diesem Zeitraum zu.

In Kaarst lebten am 31.12.2024 gemäß IT.NRW (Stand 15.01.2026) 43.295 Einwohner/-innen. Für das Jahr 2050 prognostiziert IT.NRW eine Bevölkerungszahl von 41.352 bei einer leichten Zunahme der älteren Bevölkerung (65 Jahre und älter) aber auch der 18 bis unter 25jährigen.

b) Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2025 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2024	3.716	1.672	17	755
Zugang 2025	38	38	1	4
Bestand am 31.12.2025	3.754	1.710	18	759

Der gesamte Objektbestand befindet sich in den Städten Neuss und Kaarst. Der Belegungsbin-

dung unterliegen am 31.12.2025 1.484 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

c) Grundstücksverkehr

Die Genossenschaft hat 2024 ein Grundstück in Neuss (Augustinusstraße) zur Realisierung einer Baumaßnahme erworben. Der wirtschaftliche Übergang des Grundstücks ist in der ersten Jahreshälfte 2026 vorgesehen. In Zusammenhang mit dem im Geschäftsjahr 2023 erworbenen Grundstück in Neuss-Grimlinghausen wurden für Grundstücksankäufe 382 T€ aktiviert (Vorjahr: 2.980 T€).

d) Neubau

Für Neubauten wurden 2025 4.064 T€ aktiviert (Vorjahr: 11.089 T€).

e) Modernisierung, Um- und Ausbau

Für Modernisierung, Um- und Ausbauten wurden 2025 5.730 T€ aktiviert (Vorjahr: 7.842 T€). Zur Umsetzung der Klimastrategie der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr folgende Maßnahmen umgesetzt:

Projekte		Maßnahmen zur Umsetzung der Klimastrategie
1	Viktoriastraße 49	Umbau von Gasetagenheizungen auf zentrale Luft-Wärmepumpen / Installation von PV-Anlagen und Batteriespeicher
2	Rheydter Straße 59-63	Umbau von Gasetagenheizungen auf zentrale Luft-Wärmepumpen / Installation von PV-Anlagen und Batteriespeicher
3	Weißberger Weg 100	Ersatzneubau mit Erdwärmepumpen und PV-Anlagen
4	Weißberger Weg 160-164	Umbau von Gashybridheizung auf Luft-Wärmepumpe
5	Weißberger Weg 166-170	Umbau von Gashybridheizung auf Luft-Wärmepumpe
6	Römerstraße 85-89	Umbau von Gashybridheizung auf Erd-Wärmepumpe
7	Römerstraße 91-95	Umbau von Gashybridheizung auf Erd-Wärmepumpe

f) Instandhaltung

Für die Instandhaltung wurden 2025 insgesamt 5.312 T€ (Vorjahr: 5.592 T€) aufgewandt. Hiervon entfielen 2025 1.454 T€ (Vorjahr: 1.713 T€) auf die Einzelmodernisierung bzw. Instandhaltung von 544 Wohnungen (Vorjahr: 489). 482 T€ wurden im Rahmen von Maßnahmen des Klimapfades der Genossenschaft investiert (Vorjahr: 794 T€).

g) Vermietung

Zum 31.12.2025 standen bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. 54 Wohnungen leer (Vorjahr: 78). Dies entspricht 1,4 % (Vorjahr: 2,1 %) des Wohnungsbestandes. 11 Wohnungen

standen aufgrund von Modernisierungen (Vorjahr: 63) und 30 Wohnungen wegen späterer Vermietung (bereits vereinbarte Mietverhältnisse, die zu einem späteren Zeitpunkt beginnen; Vorjahr: 15) leer. Wie im Vorjahr gab es keine Wohnung, die aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer stand. 2025 waren 333 Mieterwechsel (Vorjahr: 254) zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote für das Geschäftsjahr 2025 lag bei 8,87 % (Vorjahr: 6,84 %). In den vorgenannten Mieterwechseln enthalten sind 38 Erstvermietungen von Neubauwohnungen/Gewerbereinheiten (Vorjahr: 57). Ohne diese Vermietungen ergäbe sich eine Fluktuationsquote von 7,86 % (Vorjahr: 5,30 %).

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren insbesondere der Umzug von Mieterinnen und Mietern innerhalb des Wohnungsbestandes der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. (Wohnungstausch), Sterbefälle, Alter und Krankheit sowie geänderte Lebenssituationen von Mieterinnen und Mietern.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. betrug zum 31. Dezember 2025 482,35 € (Vorjahr: 477,84 €). Die je

Quadratmeter Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 6,91 €/m² (Vorjahr: 6,88 €/m²). Die Erhöhung beruht auf angepassten Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen gemäß II. Berechnungsverordnung, Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen, auf höheren Mieten bei Erst- und Wiedervermietungen sowie auf Staffelmieten bei diversen öffentlich geförderten Objekten.

GWG - GESELLSCHAFT FÜR WOHNUNGS- UND GEWERBE-BAU GMBH



Die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH wurde im Jahr 1990 als 100%ige Tochtergesellschaft der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. gegründet. Geschäftsfelder der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH sind das Bauträgergeschäft sowie die Wohneigentums- und Mietverwaltung. Darüber hinaus vermietet die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH Wohn- und Gewerbeeinheiten. Hierzu zählt seit einigen Jahren vermehrt die Vermietung von Kindertageseinrichtungen an die Städte Neuss und Kaarst. Schließlich erbringt die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages Leistungen (z.B. Bau- und Objektbetreuungsleistungen) für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Im Geschäftsjahr 2025 erwirtschaftete die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 337 T€ (Vorjahr: 583 T€).

a) Bauträgertätigkeit

Bauträgertätigkeit fand im Geschäftsjahr 2025 nicht statt.

b) Grundstücksverkehr

2023 hat die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH zwei Grundstücke in

Neuss-Grimlinghausen an die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. veräußert. Der Eigentumsübergang fand 2024 bzw. Anfang 2025 statt.

c) Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung betreute die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH im Geschäftsjahr 2025 28 Eigentümergemeinschaften (Vorjahr: 29) mit 649 Wohnungen (Vorjahr: 656) und 577 Garagen bzw. Stellplätzen (Vorjahr: 577). In der Mietverwaltung werden 21 Wohnungen fremdverwaltet (Vorjahr: 23). Die Umsatzerlöse aus der Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung betrugen im Geschäftsjahr 2025 282 T€ (Vorjahr: 286 T€).

d) Vermietungstätigkeit

Die durch Vermietungstätigkeit erwirtschafteten Umsatzerlöse betrugen im Geschäftsjahr 2025 1.101 T€ (Vorjahr: 968 T€). Dieses Geschäftsfeld wurde insbesondere durch den Bau und die Vermietung von Kindertageseinrichtungen in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut. So wurde zum 01.04.2025 die neu errichtete Kindertageseinrichtung Charlotte-Bachmann-Straße in Kaarst bezugsfertig.



DARSTELLUNG DER LAGE DER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS-GENOSSENSCHAFT E.G.

a) Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2025 T€	Vorjahr T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Bewirtschaftungstätigkeit (inkl. Bestandsveränderung)	30.911	30.140	771
Andere aktivierte Eigenleistungen	280	514	-234
Gesamtleistung	31.191	30.654	537
Andere betriebliche Erträge	766	1.000	-234
Betriebsleistung	31.957	31.654	303
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.135	13.296	-161
Personalaufwand	3.969	4.360	-391
Abschreibungen (planmäßig)	6.595	6.313	282
Andere betriebliche Aufwendungen	2.117	2.049	68
Zinsaufwand	2.754	2.722	32
Gewinnunabhängige Steuern	557	717	-160
Aufwendungen für die Betriebsleistung	29.127	29.457	-330
Betriebsergebnis	2.830	2.197	633
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-32	-72	40
Neutrales Ergebnis	162	605	-443
Jahresüberschuss	2.960	2.730	230

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2025 T€	Vorjahr T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Bewirtschaftungstätigkeit	2.825	2.142	683
Bau- und Modernisierungstätigkeiten	0	0	0
Sonstige betriebliche Tätigkeiten	5	55	-50
Betriebsergebnis	2.830	2.197	633

Die Veränderung des Ergebnisses aus der Bewirtschaftungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Mieterlösen (+876 T€) sowie gesunkene Aufwendungen für die Instandhaltung (-188 T€), denen gestiegene planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen (+347 T€) gegenüberstanden.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2025 T€	Vorjahr T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Erträge			
Verzinsung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11	12	-1
Zinserträge	24	30	-6
Abzinsung von Rückstellungen	67	0	67
	102	42	60
Aufwendungen			
Aufzinsung von Rückstellungen	0	112	-112
Zinsen für laufenden Konten u.a.	134	2	132
	134	114	20
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-32	-72	40

Das neutrale Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2025 T€	Vorjahr T€	Veränderung zum Vorjahr in €
Erträge aus			
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	0	1
der Auflösung von Rückstellungen	41	338	-297
Erbbauszinsen	21	21	0
Sonstigem	125	276	-151
	188	635	-447
Aufwendungen			
Abbruchkosten	2	0	2
Abschreibung auf sonstige Vermögensgegenstände	10	9	1
Sonstige	14	21	-7
	26	30	-4
Neutrales Ergebnis	162	605	-443

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft als gut im gegebenen Marktumfeld.

b) Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	2025 T€	Vorjahr T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Vermögensstruktur			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	4	16	-12
Sachanlagen	255.703	255.360	343
Finanzanlagen	7.052	7.112	-60
	262.759	262.488	271
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
Langfristig			
• Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	1	44	-43
Kurzfristig			
• Unfertige Leistungen und andere Vorräte	8.090	7.339	751
• Flüssige Mittel	6.724	3.354	3.370
• Übrige Aktiva	882	1.867	-985
	15.697	12.604	3.093
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	278.456	275.092	3.364
Kapitalstruktur			
Eigenkapital			
Langfristig			
• Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	9.429	9.362	67
• Rücklagen	72.868	70.282	2.586
• Bilanzgewinn (ohne Dividende)	86	85	1
	82.383	79.729	2.654
Kurzfristig			
• Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen sowie Dividende	636	634	2
	83.019	80.363	2.656
Fremdkapital			
Langfristig			
• Pensionsrückstellungen	18.095	18.409	-314
• Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	148.388	148.236	152
• Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	13.113	8.647	4.466
Kurzfristig			
• Übrige Rückstellungen	587	556	31
• Erhaltene Anzahlungen	12.080	9.949	2.131
• Übrige Verbindlichkeiten	3.174	8.932	-5.758
	195.437	194.729	708
Bilanzsumme - Gesamtkapital	278.456	275.092	3.364

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.364 T€ (=rd. 1,2 %) erhöht. Das Anlagevermögen erhöhte sich durch Investitionen von 6.926 T€, denen planmäßige Abschreibungen von 6.595 T€ und Tilgungen von Ausleihungen von 60 T€ gegenüberstehen, um 271 T€.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich zum größten Teil mit 7.051 T€ um Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen.

Unter den unfertigen Leistungen und anderen Vorräten sind mit 8.084 T€ gegenüber den Mieterinnen und Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen

Teils des Jahresüberschusses um 2.654 T€ auf 82.383 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 29,6 % (Vorjahr: 29,0 %).

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung vermehrten sich im Vergleich zum Vorjahr um 152 T€. Der Neuvaluierung von 10.709 T€ im Rahmen von Neubaumaßnahmen, Modernisierungen und Umschuldung stehen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 4.594 T€ sowie die Verrechnung von Tilgungsnachlässen in Höhe von 5.962 T€ gegenüber.

In den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.010 T€ enthalten.

c) Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2025 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2025 T€	Vorjahr T€	Veränderung zum Vorjahr in T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	262.760	262.531	229
Finanzierungsmittel	261.979	255.020	6.959
Unterdeckung	-781	-7.511	6.730
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	6.724	3.354	3.370
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	8.972	9.206	-234
	15.696	12.560	3.136
Kurzfristige Verpflichtungen	16.477	20.071	-3.594
Stichtagsliquidität	-781	-7.511	6.730

Die in der Bilanz zum 31.12.2025 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind bis auf 781 T€ durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2025 gegeben.

Die negative Stichtagsliquidität von 781 T€ kann durch Eigenkapital und durch noch nicht valuiertes langfristiges Fremdkapital gedeckt werden.

d) Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	in	2025	2024	2023
Langfristige Eigenkapitalquote	%	29,6	29,0	30,0
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	3,6	3,4	3,3
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	2,1	1,9	2,0
Cashflow	T€	8.795	9.022	7.906
Durchschnittliche Wohnungs-Nettomiete am Bilanzstichtag	€ p.m./m²	6,91	6,88	6,78
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.m./m²	2,06	2,21	2,48
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	711	742	642
Fluktuationsquote	%	8,9	6,8	7,1
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,4	2,1	1,8

Die nach branchenüblichen Regelungen erstmalig für das Kalenderjahr 2018 erstellte Emissionsbilanz wurde regelmäßig fortgeschrieben. Aufgrund der Abrechnungszeiträume sind die Werte des Vorjahres die letzten verfügbaren Daten. Die Emissionsbilanz 2025 weist für den bewirtschafteten Gebäudebestand einen Ener-

gieverbrauch von ca. 86,9 kWh/m² und Emissionen von ca. 15,56 kg/m² CO₂ aus. Hierbei wurden die Wärmeerzeugung und die Warmwasseraufbereitung für Scope 1 und 2 ohne Klimabereinigung berücksichtigt sowie die vermietete Wohn-/Nutzfläche als Bezugsgröße verwandt.

a) Risiko der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem und Compliance

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. Es ist unter anderem darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zur Mietminderung führen könnten, ermittelt und bewertet.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Compliance-Regelungen. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance-Management-Systems. Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance-Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

Der Aufsichtsrat wird in turnusmäßig gemeinsam mit dem Vorstand stattfindenden Sitzungen über die Entwicklungen in zentralen Geschäftsbereichen unterrichtet. Hinzu kommt ein dauerhafter Informationsaustausch zwischen dem Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrates. Hierdurch werden ein ständiger Informationsfluss und ein hoher Informationsgrad des Kontrollorgans gewährleistet.

Risikoanalyse

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. profitiert im besonderen Maße von der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsraums Düsseldorf/Neuss/Kaarst.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 waren keinerlei Entwicklungen erkennbar, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden oder dessen Entwicklungen wesentlich negativ beeinträchtigen können.

Das Risiko gravierender Leerstände wird für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. als eher gering bewertet. So sind gravierende Leerstände seit einigen Jahren, so auch zum Ende des Geschäftsjahres 2025, nicht zu ver-

zeichnen. Am 31.12.2025 stand keine Wohnung aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer. Dem Risiko gravierender Leerstände wird auch durch eine maßvolle Mietpreisgestaltung begegnet. Die Durchschnittskaltmiete aller Wohnungen der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist moderat. Sie lag im Dezember 2025 bei 6,91 €/m²/Monat (Vorjahr: 6,88 €/m²/Monat). Hierbei handelt es sich im Verhältnis zum Marktumfeld um einen niedrigen Wert, was auch bei einem Vergleich mit den Mietspiegeln für die Städte Neuss und Kaarst deutlich wird. Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieterinnen und Mieter. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Uneinbringliche Forderungen bestanden im Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 91 T€ (Vorjahr: 125 T€). Dies entspricht 0,33 % des Jahresmietsolls (Vorjahr: 0,57 %).

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. investiert in ihre Bestandsgebäude. Die Immobilienbestände weisen insofern keinen erhöhten Modernisierungstau auf. Auch befinden sich nahezu alle Gebäude in guten und mittleren Wohnlagen. Die bebauten Grundstücke der Genossenschaft sind mit einem durchschnittlichen Buchwert in Höhe von 938 €/m² (Vorjahr: 887 €/m²) weit unterhalb derzeitiger Marktwerte bewertet und weisen insofern erhebliche stille Reserven auf. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine besonderen Vermietungsrisiken ab.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt.

Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des bestehenden Abstands zum örtlichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet zudem perspektivische Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Angesichts des Mangels an bezahlbaren Neubaumietwohnungen in den Städten Neuss und Kaarst und der positiven Resonanz auf Neubauvorhaben wird auch das Risiko aus freigezoge-

nen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet. Es ist vielmehr eine zunehmende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu verzeichnen. So liegen der Genossenschaft nach einer im Jahr 2025 durchgeführten Bereinigung der Bewerberdatenbank aktuell knapp 3.500 Wohnungsgesuche vor. Die angespannte wirtschaftliche Situation in der Wohnungs- und Immobilien- sowie in der Bauwirtschaft hat dazu geführt, dass insgesamt deutlich weniger Neubauwohnungen errichtet werden als geplant. Auch die Realisierung von Immobilien-Eigentumswünschen ist infolge der stark gestiegenen Bauzinsen für viele Interessentinnen und Interessenten deutlich erschwert worden, was ebenfalls zusätzlichen Druck auf den Mietwohnungsmarkt erzeugt.

Die Umsetzung der Klimaschutzziele ist eine enorme Herausforderung für die Wohnungswirtschaft und auch für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Die Genossenschaft hat hierzu eine langfristige Klimastrategie erstellt und in das bestehende Risikomanagementsystem eingebunden. Erstmals für das Berichtsjahr 2018 hat die Genossenschaft ihre CO₂-Emissionen bilanziert. Beispielsweise durch energetische Modernisierungen werden CO₂-Emissionen immer weiter gesenkt. Als Zwischenziel sind 2025 rund 25 % der Bestände der Genossenschaft klimaneutral (ohne Berücksichtigung des Strommixes). Nach und nach errichtet die Genossenschaft PV-Anlagen auf Dächern, um insbesondere Wärmepumpen mit grünem Strom zu beliefern. Im Laufe des Jahres 2025 wurden insgesamt 375 kWp installierte Leistung erreicht. Auch der Ausbau der Ladeinfrastruktur mit Wallboxen für Elektrofahrzeuge wird durch die Genossenschaft vorangetrieben. Aktuell sind 59 Wallboxen und 36 Vorrüstungen montiert.

Die ambitionierten nationalen Klimaschutzziele sind nur mit erheblichen Anstrengungen und bei Verfügbarkeit der notwendigen finanziellen, materiellen und personellen Ressourcen umsetzbar. Für Wohnungsunternehmen besteht zudem der Zielkonflikt, dass neben dem Erreichen der Klimaschutzziele auch auf die künftige Be-

zahlbarkeit von Wohnraum und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen zu achten ist.

Im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 der Bundesregierung wurde eine CO₂-Bepreisung beschlossen. Der CO₂-Preis wurde ab Januar 2021 zunächst auf 25 € pro Tonne festgelegt und dann schrittweise bis auf 55 € pro Tonne im Jahr 2025 erhöht. Für die Jahre 2026 und 2027 soll ein Preiskorridor von mindestens 55 € bis höchstens 65 € pro Tonne gelten. Die ursprünglich für 2027 vorgesehene freie Preisbildung nach dem europäischen Brennstoffemissionshandel (ETS 2) wird für ein Jahr ausgesetzt und auf das Jahr 2028 verschoben.

Für Abrechnungsperioden, die nach dem 01.01.2023 begonnen haben, wurde erstmalig die CO₂-Bepreisung zwischen Vermieterinnen/Vermieter und Mieterinnen/Mieter nach einem Stufenmodell gemäß CO₂-Kostenaufteilungsgesetz abhängig vom Energieverbrauch des Gebäudes aufgeteilt. Im Geschäftsjahr 2025 sind bei der Genossenschaft CO₂-Kosten in Höhe von rund 196 T€ angefallen, von denen die Genossenschaft als Vermieterin ca. 39 T€ gemäß Kostenaufteilungsgesetz zu übernehmen hat. Für 2026 wird von CO₂-Emissionen in Höhe von 3.734 Tonnen (Stand März 2026) ausgegangen, so dass sich bei einer Bepreisung in Höhe von 65 €/t eine Belastung in Höhe von insgesamt rund 194 T€ ergäbe. Hiervon entfällt nach dem vorgenannten Stufenmodell auf die Genossenschaft ein Anteil in Höhe von ca. 18 %, also in Höhe von rund 35 T€.

Zukünftig werden einerseits die Kosten der CO₂-Bepreisung pro Tonne zunehmen. Andererseits wird infolge umfangreicher Investitionen der Genossenschaft die Menge der zu bepreisenden CO₂-Emissionen abnehmen. Sowohl die CO₂-Bepreisung als auch die notwendigen erheblichen Investitionen in energetische Modernisierungen, welche nicht allein über modernisierungsbedingte Mieterhöhungen finanziert werden können, werden zu einer erheblichen Belastung der Ertragssituation der Genossenschaft führen. Der Immobilienbestand und die ständigen Investitionen in Modernisierungen werden lang-

fristig finanziert. So handelt es sich bei den Fremdmitteln überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Hinblick auf die Realisierbarkeit von Neubaumaßnahmen und Modernisierungen und auf die Prolongation bzw. Umfinanzierung auslaufender Darlehen. Soweit sich das Zinsniveau der Bauzinsen 2022 im Verhältnis zu der vorherigen Niedrigzinsphase erheblich erhöht hat, führt dies zu negativen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Tätigkeit und Situation der Genossenschaft.

Neubaumaßnahmen und Modernisierungen werden ständig auf ihre wirtschaftliche Realisierbarkeit überprüft. Bei noch nicht begonnenen Maßnahmen wird im Einzelfall geprüft, ob diese wirtschaftlich darstellbar sind. Problematisch ist hierbei, dass „bezahlbare Mieten“ ohne staatliche Förderprogramme insbesondere bei Neubaumaßnahmen nicht zu erreichen sind. Gleichzeitig besteht im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Fördermitteln erhebliche Planungsunsicherheit.

Gegen ein Zinsänderungsrisiko bei der Prolongation bzw. Umfinanzierung auslaufender Darlehen hat sich die Genossenschaft insofern abgesichert, als während der langen Zeitphase historisch niedriger Bauzinsen besonders langfristige Finanzierungen abgeschlossen worden sind. Vielfach wurden Zinsen bis zur endgültigen Tilgung von Darlehen festgeschrieben. Auch die steigenden Tilgungsanteile bei den gewählten Annuitätendarlehen wirken einem Zinsänderungsrisiko entgegen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend beobachtet, Handlungsalternativen werden geprüft.

Der Klimapfad der Genossenschaft ist Teil einer größeren Nachhaltigkeitsstrategie. Erstmals für

das Berichtsjahr 2018 hat die Genossenschaft eine Erklärung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex erarbeitet. Die Nachhaltigkeitserklärung wird in turnusmäßigen Abständen überarbeitet. Die letzte Überarbeitung erfolgte 2024 für das Berichtsjahr 2023. Die Nachhaltigkeitserklärung ist Grundlage für die Entwicklung und Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien. Nachdem zwischenzeitlich die Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung durch Einführung des neuen EU-Standards VSME angepasst wurden, wird die Genossenschaft den nächsten Nachhaltigkeitsbericht voraussichtlich im Jahr 2027 erstellen.

b) Chancen der zukünftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl den Neubau barrierearmer und -freier Wohnungen als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen.

Die Investitionen der Genossenschaft in die energetische Modernisierung ihres Gebäudebestandes dienen einer nachhaltigen Vermietbarkeit der Objekte. Der energetische Zustand von Immobilien wird künftig ein immer wichtigeres Vermietungskriterium sein.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Quartierstreffpunkte werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen.



PROGNOSEBERICHT

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten. Sie wird den Bestand in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Die

energetische Modernisierung der Immobilienbestände und die damit einhergehende Reduzierung der CO₂-Emissionen ist ein wesentlicher Aspekt dieser Investitionen.

Zur Umsetzung der Klimaschutzstrategie sind im folgenden Geschäftsjahr u.a. die nachfolgenden Maßnahmen geplant:

Projekte		Maßnahmen zur Umsetzung der Klimastrategie
1	An der Eiche 29, 31, Johanna-Etienne Straße 38-44	Umbau von Gaszentralheizung auf zentrale Luft-Wärmepumpen / Installation von PV-Anlagen und Batteriespeicher
2	Kamillianerstraße 20, 22	Umbau von Gaszentralheizung auf zentrale Luft-Wärmepumpen
3	Kamillianerstraße 21, 23, Rheydter Straße 165	Umbau von Gaszentralheizung auf zentrale Luft-Wärmepumpen
4	Kamillianerstraße 4-10	Umbau von Gasetagenheizungen / Zentralheizung auf zentrale Luft-Wärmepumpen
5	Plankstraße 64-66	Umbau von Gaszentralheizung auf zentrale Luft-Wärmepumpen / Installation von PV-Anlagen und Batteriespeicher
6	Kolpingviertel und Barbaraviertel	Planung eines Nahwärmenetzes mit den Stadtwerken Neuss. Wärmequelle: unvermeidbaren Abwasserwärme von Industriebetrieben aus dem Hafengebiet im Zusammenspiel mit Wärmepumpen

Die hierzu erforderlichen Investitionen sind im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2026 berücksichtigt. Die Umsetzung der Investitionsmaßnahmen soll den Endenergieverbrauch und die Emissionen wesentlich reduzieren.

Auch in Zukunft wird die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hohe Investitionen in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes tätigen. Diese Investitionen sind nicht zuletzt aufgrund der für die kommenden Jahre erwarteten positiven Jahresergebnisse möglich.

Soweit der Wirtschaftsplan 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.325 T€ vorsah, wurde

diese vorsichtige Prognose mit dem vorliegenden Jahresüberschuss in Höhe von 2.960 T€ deutlich übererfüllt.

Gründe hierfür sind vor allem niedrigere Personalaufwendungen als ursprünglich geplant (- 1.031 T€).

Ausweislich des Wirtschaftsplans 2026 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.335 T€ bei Umsatzerlösen in Höhe von über 32 Mio. € prognostiziert. Auch hierbei handelt es sich um einen vorsichtigen Ansatz. Aus heutiger Sicht sind keine Gründe ersichtlich, warum der Wirtschaftsplan 2026 nicht eingehalten werden könnte.

JAHRES- ABSCHLUSS UND ANHANG

9

5

8

7

4

6

0

123

☐☐☐☐☐☐☐☐☐

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
AKTIVA			
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		3.671,00	15.837,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	243.455.960,74		228.077.700,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.729.376,08		3.906.685,08
Grundstücke ohne Bauten	3.424.669,17		3.016.379,79
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.027.997,61		1.027.997,61
Technische Anlagen und Maschinen	1.254.064,00		1.177.423,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	212.094,00		283.043,00
Anlagen im Bau	747.146,09		16.251.298,46
Bauvorbereitungskosten	1.721.415,69		1.468.365,28
Geleistete Anzahlungen	130.714,47	255.703.437,85	151.024,21
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	6.341.000,00		6.341.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	710.000,00		770.000,00
Andere Finanzanlagen	1.340,00	7.052.340,00	1.340,00
Anlagevermögen insgesamt		262.759.448,85	262.488.093,77
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	8.083.584,55		7.334.606,30
Andere Vorräte	5.839,45	8.089.424,00	4.723,61
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	265.001,54		209.855,14
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	27.621,85		27.743,67
Sonstige Vermögensgegenstände	256.247,15	548.870,54	1.489.490,60
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.724.015,40		3.353.747,00
Bausparguthaben	303.585,43	7.027.600,83	148.650,38
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		31.001,68	34.748,32
BILANZSUMME		278.456.345,90	275.091.658,79

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
PASSIVA	EURO	EURO	EURO
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus- geschiedenen Mitglieder	261.795,00		262.570,00
der verbleibenden Mitglieder	9.429.537,54	9.691.332,54	9.362.247,79
Rückständige fällige Einzahlungen			
auf Geschäftsanteile (€ 2.522,46)			(€ 3.007,21)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	9.557.000,00		9.257.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 300.000,00)			(€ 274.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00		9.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	54.310.639,49	72.867.639,49	52.025.226,44
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt (€ 85.413,05)			(€ 51.200,12)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 2.200.000,00)			(€ 2.000.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.960.215,13		2.730.122,34
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.500.000,00	460.215,13	2.274.000,00
Eigenkapital insgesamt		83.019.187,16	80.363.166,57
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	18.030.898,00		18.346.034,00
Sonstige Rückstellungen	650.669,55	18.681.567,55	619.374,50
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	133.878.467,19		139.696.485,98
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.537.059,79		13.723.659,15
Erhaltene Anzahlungen	12.080.375,40		9.948.988,76
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	384.958,53		441.002,59
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.010.180,95		2.589.523,61
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	182.059,65		142.343,96
Sonstige Verbindlichkeiten	567.817,52	163.640.919,03	565.782,93
davon aus Steuern (€ 56.838,00)			(37.079,75)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (€ 10.980,65)			(10.295,98)
Rechnungsabgrenzungsposten		13.114.672,16	8.655.296,74
BILANZSUMME		278.456.345,90	275.091.658,79

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)
Barwert € 259.755,14 (Einzelangaben im Anhang)

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
UMSATZERLÖSE			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	30.163.313,16		29.934.166,63
b) aus Betreuungstätigkeit	93.500,00		97.472,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.174,00	30.282.987,16	96.378,96
Erhöhung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		748.978,25	181.698,91
Andere aktivierte Eigenleistungen		280.390,74	513.788,47
Sonstige betriebliche Erträge		831.897,32	1.463.914,72
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		13.135.275,60	13.295.567,19
		19.008.977,87	18.991.852,62
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.840.349,55		2.734.602,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	1.128.529,37	3.968.878,92	1.625.046,23
davon für Altersversorgung (€ 611.675,80)			(1.119.095,32)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.594.939,26	6.313.444,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.145.681,94	2.079.071,19
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		11.165,50	11.859,71
davon von verbundenen Unternehmen (€ 11.137,50)			(11.812,50)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		90.708,27	29.733,84
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen (€ 66.605,00)			(0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.888.397,20	2.836.198,63
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen (€ 491,00)			(111.638,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,31	-6,30
Ergebnis nach Steuern		3.512.954,63	3.445.089,18
Sonstige Steuern		552.739,50	714.966,84
Jahresüberschuss		2.960.215,13	2.730.122,34
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.500.000,00	2.274.000,00
Bilanzgewinn		460.215,13	456.122,34

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hat ihren Sitz in Neuss und ist beim Amtsgericht Neuss unter Nummer GnR 217 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist eine mittelgroße Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB in Verbindung mit § 336 Abs. 2 HGB. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände

Hierunter sind die EDV-Anwenderprogramme (Software) enthalten; die Bewertung erfolgte mit Anschaffungskosten abzüglich einer Abschreibung von 33 1/3 %.

Sachanlagen

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

Sachanlagenzugänge sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bei Neubau- und Ausbaumaßnahmen wurden außerdem Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) angesetzt. Die Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet. Kosten zu Einzelmodernisierungen werden als Kosten für Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 HGB aktiviert.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit

Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Planmäßige Abschreibungen

Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 33 bis 80 Jahren sowie Garagen entsprechend den dazu gehörenden Wohnbauten planmäßig linear abgeschrieben. Eigenständige Tief- und Einzelgaragen werden zwischen 1,25 % und 2,5 %, Außenanlagen mit 10% linear abgeschrieben. Technische Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen von 5 % bis 33 1/3 % linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Anschaffungswert von € 800,00 werden sofort abgeschrieben.

Finanzanlagen

Beteiligungen und andere Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen aktiviert. Ausleihungen sind zu den Nominalbeträgen abzüglich Tilgungen bzw. notwendiger Wertberichtigung angesetzt.



Anteile an verbundenen Unternehmen

GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH,
Markt 36 · 41460 Neuss € 6.341.000,00

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH,
Markt 36 · 41460 Neuss € 710.000,00

Andere Finanzanlagen

Mitgliedschaften bei Genossenschaftsbanken € 1.340,00

Unfertige Leistungen	Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten - ohne Ausfallrisikozuschlag - ausgewiesen.
Andere Vorräte	Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Pellets Vorräten erfolgt nach der FiFo-Methode.
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit Nominalbeträgen bewertet. Ausfallrisiken bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen werden durch Abschreibungen oder pauschalierte Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	Der Kassenbestand, die Guthaben bei Kreditinstituten und die Bausparguthaben sind mit ihren Nominalwerten angesetzt.
Rückstellungen	Sie werden für Pensionsverpflichtungen und andere ungewisse Verbindlichkeiten entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet und zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Der Ausweis der Pensionsrückstellung entspricht dem in einem versicherungsmathematischen Gutachten gemäß dem modifizierten Teilwertverfahren bei einem Rechnungszinsfuß von 2,06 % ermittelten Erfüllungsbetrag. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Ferner flossen in die Berechnung ein Einkommenstrend von 3 % und ein Rententrend von 2,5 % ein. Der Ausweis der Jubiläumsrückstellung entspricht dem in einem versicherungsmathematischen Gutachten gemäß dem modifizierten Teilwertverfahren bei einem Rechnungszinsfuß von 2,22 % ermittelten Erfüllungsbetrag. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Ferner floss in die Berechnung ein Einkommenstrend von 3 % ein. Ferner wurden Rückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung gebildet, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden. Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.
Verbindlichkeiten	Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 Abs. 3 II. WobauG sind nicht passiviert, sondern ausnahmslos nachrichtlich zur Bilanz mit dem Barwert vermerkt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01. des Geschäfts- jahres €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen + / - €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12. des Geschäfts- jahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	420.012,39	0,00	0,00	0,00	420.012,39
	420.012,39	0,00	0,00	0,00	420.012,39
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	342.772.470,01	5.592.050,25	0,00	16.003.579,58 0,00	364.368.099,84
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.192.843,15	0,00	0,00	0,00	7.192.843,15
Grundstücke ohne Bauten	3.016.379,79	381.610,00	0,00	26.679,38 0,00	3.424.669,17
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.027.997,61	0,00	0,00	0,00	1.027.997,61
Technische Anlagen und Maschinen	1.337.836,77	45.828,44	0,00	113.063,82 0,00	1.496.729,03
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.088.058,37	34.894,57	18.155,21	0,00	1.104.797,73
Anlagen im Bau	16.251.298,46	498.688,71	0,00	0,00 -16.002.841,08	747.146,09
Bauvorbereitungskosten	1.468.365,28	366.852,73	0,00	-113.802,32	1.721.415,69
Geleistete Anzahlungen	151.024,21	6.369,64	0,00	-26.679,38	130.714,47
	374.306.273,65	6.926.294,34	18.155,21	16.143.322,78 -16.143.322,78	381.214.412,78
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	9.330.748,86	0,00	0,00	0,00	9.330.748,86
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	770.000,00	0,00	60.000,00	0,00	710.000,00
Andere Finanzanlagen	1.340,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00
	10.102.088,86	0,00	60.000,00	0,00	10.042.088,86
Anlagevermögen insgesamt	384.828.374,90	6.926.294,34	78.155,21	16.143.322,78 -16.143.322,78	391.676.514,03

kumulierte Abschreibungen 01.01. des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen €	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12. des Geschäfts- jahres €	Buchwert 31.12. des Geschäfts- jahres €	Buchwert 31.12. des Vorjahres €
404.175,39	12.166,00	0,00	0,00	416.341,39	3.671,00	15.837,00
404.175,39	12.166,00	0,00	0,00	416.341,39	3.671,00	15.837,00
114.694.769,67	6.217.369,43	0,00	0,00	120.912.139,10	243.455.960,74	228.077.700,34
3.286.158,07	177.309,00	0,00	0,00	3.463.467,07	3.729.376,08	3.906.685,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.424.669,17	3.016.379,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.027.997,61	1.027.997,61
160.413,77	82.251,26	0,00	0,00	242.665,03	1.254.064,00	1.177.423,00
805.015,37	105.843,57	18.155,21	0,00	892.703,73	212.094,00	283.043,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	747.146,09	16.251.298,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.721.415,69	1.468.365,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	130.714,47	151.024,21
118.946.356,88	6.582.773,26	18.155,21	0,00	125.510.974,93	255.703.437,85	255.359.916,77
2.989.748,86	0,00	0,00	0,00	2.989.748,86	6.341.000,00	6.341.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	710.000,00	770.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00	1.340,00
2.989.748,86	0,00	0,00	0,00	2.989.748,86	7.052.340,00	7.112.340,00
122.340.281,13	6.594.939,26	18.155,21	0,00	128.917.065,18	262.759.448,85	262.488.093,77

2. In der Position Unfertige Leistungen sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Dem gegenüber werden die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen unter der Position Erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.
3. In der Position Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.
4. Die Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		31.12.2025	31.12.2024
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	265.001,54	0,00	42.680,40
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	27.621,85	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	256.247,15	1.032,81	1.032,81
	548.870,54	1.032,81	43.713,21

5. Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	9.257.000,00	0,00	300.000,00	9.557.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00	0,00	0,00	9.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	49.025.226,44	85.413,05	2.200.000,00	51.310.639,49
Zweckgebundene Rücklagen	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00
	70.282.226,44	85.413,05	2.500.000,00	72.867.639,49

Die zweckgebundene Rücklage besteht für eventuelle Höherverzinsungen bei prolongierten Darlehen nach Ablauf der Zinsfestschreibungsfrist.

6. Für zugesagte Pensionen bestehen Rückstellungen in voller Höhe. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ -394 (Vorjahr: T€ -155). Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags - mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.
7. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Unterlassene Instandhaltung	T€ 300
Personalbereich	T€ 210
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	T€ 65
Straßenausbaubeiträge gem. § 8 KAG	T€ 45

8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstanden sind.
9. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

10. Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel (Vorjahresbeträge in Klammern):

	Gesamt €	bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon mehr als 5 Jahre €	gesichert €	Art der Siche- rung ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	133.878.467,19 (139.696.485,98)	4.495.342,99 (9.212.098,23)	129.383.124,20 (130.484.387,75)	17.490.556,30	111.892.567,90	133.878.467,19	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.537.059,79 (13.723.659,15)	430.937,59 (448.552,09)	14.106.122,20 (13.275.107,06)	1.684.909,69	12.421.212,51	14.537.059,79	GPR
Erhaltene Anzahlungen	12.080.375,40 (9.948.988,76)	12.080.375,40 (9.948.988,76)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	384.958,53 (441.002,59)	384.958,53 (441.002,59)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.010.180,95 (2.589.523,61)	2.010.180,95 (2.589.523,61)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	182.059,65 (142.343,96)	182.059,65 (142.343,96)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	567.817,52 (565.782,93)	567.817,52 (565.782,93)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
	163.640.919,03 (167.107.786,98)	20.151.672,63 (23.348.292,17)	143.489.246,40 (143.759.494,81)	19.175.465,99	124.313.780,41	148.415.526,98	

¹⁾ GPR = Grundpfandrechte

II. Gewinn - und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind wesentliche periodenfremde und außergewöhnliche Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 41) sowie aus der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten und früheren Jahren (T€ 106) und keine wesentlichen periodenfremden und außergewöhnlichen Aufwendungen enthalten. In der Position Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 341 mit Zinserträgen aus der Zinssatzänderung im Zusammenhang mit der Bewertung der Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 408 saldiert erfasst.

- D. Sonstige Angaben**
- Es besteht bei einer Bank ein gesamtschuldnerischer Kreditrahmen der Genossenschaft und der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH in Höhe von T€ 1.000 (Vorjahr: T€ 1.000), der zum 31.12.2025 nur von der Genossenschaft mit T€ 137 (Vorjahr: T€ 297) in Anspruch genommen ist. Bei der Genossenschaft besteht für die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH für einen Kreditrahmen eine Grundschuld über T€ 1.900 (Vorjahr: T€ 1.900), sowie für einen weiteren Kreditrahmen eine Patronatserklärung über T€ 3.000 (Vorjahr: T€ 3.000). Das Risiko der Inanspruchnahme der Genossenschaft wird als nicht wahrscheinlich eingestuft, jedoch ist ein völliger Ausschluss nicht möglich.

2. Am 31.12.2025 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Neubau- und Modernisierungsvorhaben in Höhe von T€ 1.240.

3. Die Genossenschaft besitzt 100 % der Kapitalanteile an der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH mit Sitz in Neuss.

Das Eigenkapital stellt sich am 31. Dezember 2025 wie folgt dar:

Gezeichnetes Kapital	€	100.000,00
Kapitalrücklage	€	9.230.748,86
Gewinnrücklagen	€	7.899,11
Gewinnvortrag	€	1.331.627,41
Jahresüberschuss	€	337.233,50
	€	11.007.508,88

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2025	2024
Kaufmännische Prokuristen	3	3
Kaufmännische Angestellte (davon 5,5 Teilzeit)	21	21,75
Technische Angestellte	5	5
Hauswarte, Handwerker	6	6
	35	35,75

Darüber hinaus wurden zwei Auszubildende und zwei Teilzeitkräfte (zwei zur Betreuung der Gästewohnungen sowie eine für die Reinigung des Bürogebäudes) beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2025	4.549
Zugänge	244
Abgänge	178
Ende 2025	4.615

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 67.289,75 vermehrt.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 68.355,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 9.433.610,00

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

7. Mitglieder des Vorstandes:

Dipl.-Ing. (FH) Olaf Peters, hauptamtlich
Stefan Zellnig, Vorsitzender, hauptamtlich

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Heinz Runde	Vorsitzender	Assessor jur.
Karsten Mankowsky	Vorsitzender (stellvertr.)	Dipl. Verwaltungswissenschaftler
Alfred Feuchthofen		Oberbrandmeister
Dr. Jörg Geerlings		Rechtsanwalt

Arno Jansen
 Gudrun Jüttner
 Jessica Köster
 Stefan Meuser
 Petra Schumacher

Beigeordneter der Stadt Grevenbroich
 Dipl. Sozialarbeiterin
 Betriebswirtin/Bankkauffrau
 Beigeordneter der Stadt Grevenbroich
 Kauffrau für Büromanagement

9. Am 26.06.2025 hat die ordentliche Vertreterversammlung stattgefunden, die u.a. folgende Beschlüsse gefasst hat:
- Verwendung des Bilanzgewinns 2024
 - Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat

10. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Seit dem 28.02.2026 findet eine kriegerische Auseinandersetzung zwischen den Vereinigten Staaten von Amerika (USA) und dem Staat Israel einerseits und der Islamischen Republik Iran andererseits statt. Dadurch ist eine negative wirtschaftliche Entwicklung nicht auszuschließen. Von dieser sind Wohnungsunternehmen insbesondere durch steigende Energiekosten betroffen. Das Ausmaß dieses negativen Einflusses lässt sich derzeit noch nicht beurteilen.

E. Weitere Angaben

1. Nicht passivierte Aufwendungsdarlehen nach § 88 Abs. 3 II. WobauG.

Nominalwert €	Barwert €	Vorjahr €	Tilgungssatz %	Tilgungsbeginn	Grundbuchabsicherung T€
188.010,21	50.136,16	53.896,36	2,00	01.06.1989	205,50
571.467,02	159.458,85	171.032,44	2,00	01.04.1990	592,50
235.054,17	50.160,13	56.102,96	2,00	01.12.1990	418,10
994.531,40	259.755,14	281.031,76			1.216,10

2. Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinns:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 2.960.215,13 einen Betrag von € 2.500.000,00 in die Ergebnisrücklagen einzustellen, davon € 300.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 2.200.000,00 als Vorwegzuweisung gemäß § 40 IV der Satzung in die anderen Ergebnisrücklagen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 460.215,13 wie folgt zu verteilen:

a) Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	€ 86.457,72
b) Gewinnausschüttung (4 % Bardividende)	€ 373.757,41

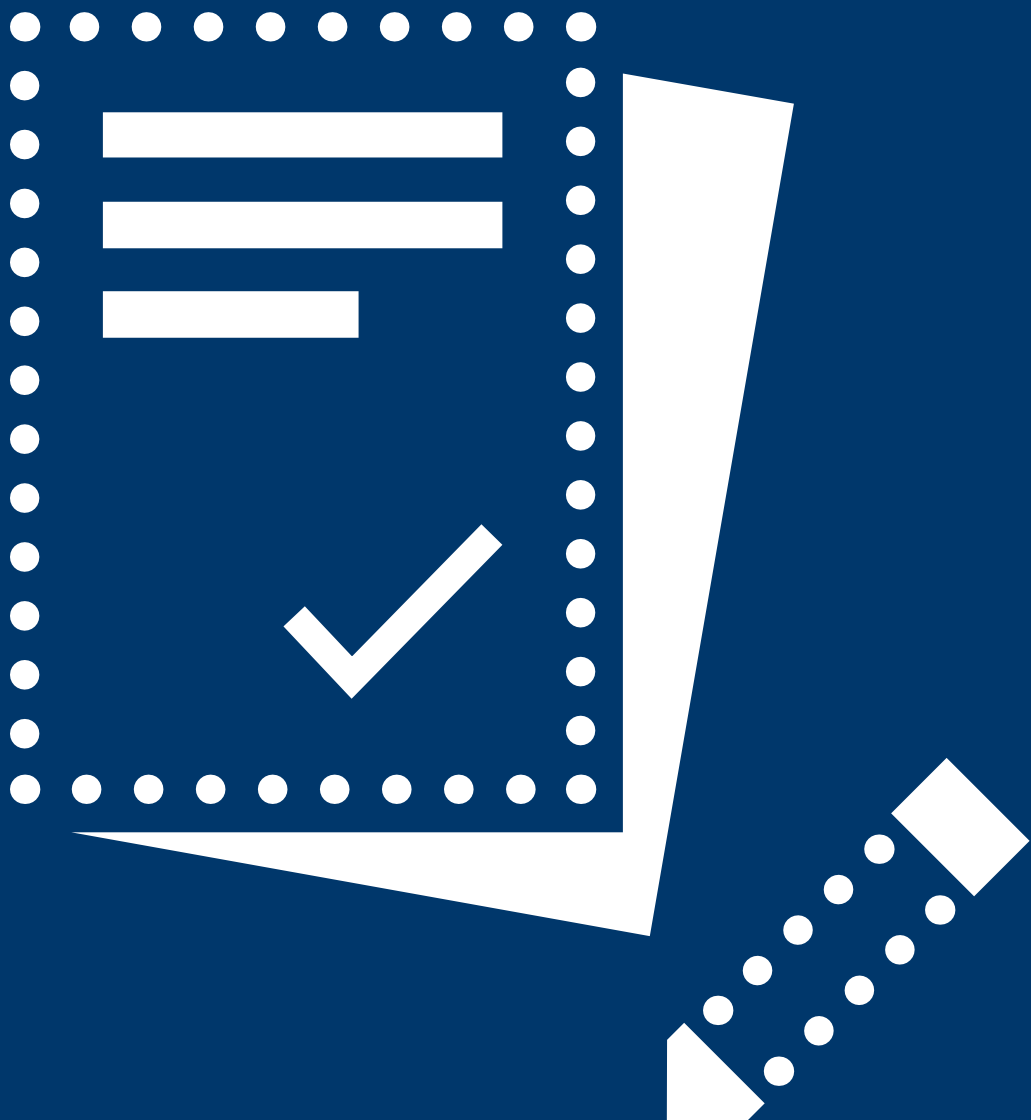
Neuss, 27. April 2026

Der Vorstand

Stefan Zellnig

Dipl.-Ing. (FH) Olaf Peters

BESTÄTIGUNGS- VERMERK



PRÜFUNG DES GESCHÄFTSJAHRES 2024 DURCH DEN VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT RHEINLAND WESTFALEN E.V.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die Prüfung des Geschäftsjahres 2024 in der Zeit vom 7. April bis 16. Mai 2025 überwiegend in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis lautet: „Gemäß unserem gesetzlichen Prüfungsauftrag nach § 53 GenG haben wir die Prüfung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G., Neuss, durchgeführt. Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Die Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 755 Häuser mit 3.716 Wohnungen, 17 gewerbliche Einheiten sowie 1.672 Garagen und Tiefgaragenstellplätze bewirtschaftet.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie die Buchführung entsprechen in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Der Jahresabschluss ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliedervorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben. Die ergänzenden Bestimmungen der Satzung wurden beachtet.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.730, der hauptsächlich aus dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit von T€ 2.142 resultiert.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH, Neuss, mit einem Stammkapital von T€ 100.

Die Gesellschaft wurde im Wesentlichen für die Erstellung und den Verkauf von Eigentumsmaßnahmen sowie die Wohnungseigentumsverwaltung im Jahr 1990 gegründet. In 2024 erstreckte sich die Geschäftstätigkeit im Wesentlichen auf die abschließende Projektierung einer Bau-trägermaßnahme in Bergisch Gladbach, die Betreuungstätigkeit und die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungs- und Gewerbebestandes.

Der Jahresabschluss der GWG GmbH weist zum 31. Dezember 2024 bei einer Bilanzsumme von

T€ 14.390 einen Jahresüberschuss von T€ 583 aus. Bei einem Gewinnvortrag von T€ 748 beträgt das Eigenkapital T€ 10.670.

Es besteht bei einer Bank ein gemeinsamer gesamtschuldnerischer Kreditrahmen für die Genossenschaft und die Tochtergesellschaft in Höhe von T€ 1.000. Ein weiterer Kreditrahmen für die Tochtergesellschaft über T€ 1.900 ist ebenfalls über eine bei der Genossenschaft eingetragene Grundschuld abgesichert. Außerdem besteht für einen Kreditrahmen der Tochtergesellschaft eine Patronatserklärung über T€ 3.000.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, 16. Mai 2025

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

Wahlbezirk 1

Vertreter/innen

Corinna Cetin
René Dienstbier
Norbert Funkel
Dieter Denecke
Heinrich Mainz
Jürgen Kaules
Josef Bebber
Mathias Bölling
Bastian Bölling
Elisabeth Düllberg
Martina Jansen
Astrid Hälbig
Eva-Maria Siegert
Jürgen Bornschein
Kornelia Runge

Ersatzvertreter/innen

Wolfgang Kahlen
Melanie Schenk
Adem Senol
Joana Kries

Wahlbezirk 4

Vertreter/innen

Silke Plöttner
Christa Lachmann
Gabriele Brüning
Ulrike Jansen
Christiane Werther
Anke Gose
Tina Schulze
Moritz Peters
Thomas Pies
Arnold Schmitz
Maria Reinprecht-Kokkinis
Dr. Stefan Pollitz
Anton Weber
Harald Frosch
Christel Asmus
Dr. Florian Diehl
Marvin Feuchthofen
Norbert Bongartz

Ersatzvertreter/innen

Hilda Langebeckmann
Martin Schulz
Winfried Pelzer
Alvina Singer
Bodo Tillmann
Jan Swart

Wahlbezirk 2

Vertreter/innen

Ingrid Lenz
Marianne Kallen
Thorsten Lützenrath
Thekla Blinken
Hannelore Staps
Chiara-Michelle Abel
Horst Helle
Siegfried Weimann
Michael Heitland
Theodora Giorgantzoglou
Karin Hill
Michael Thiel
Heinrich Vossen
Wilhelm Anderhalden
Soultana Lepidou
Franz-Xaver Barth
Jessica Schmidt

Ersatzvertreter/innen

Sofia Anastasiou
Alexandra Veiser-Sender
Horst Lübke
Martina Lansen
Wladimir Schneider
Jan Zähres

Wahlbezirk 5

Vertreter/innen

Sarah Mylord
Monika Mocken
Anke Janssen
Manfred Galka
Susanne Nohles
Cornelius van der Bend
Helmut Wefers
Cornelia Schwarz
Bettina Rauschenberger
Wolfgang Gerhard
Maria Papadopoulou
Michael Schmitz
Kai Halffter
Nils Dürrfeld

Ersatzvertreter/innen

Frank Sieberg
Simon Frentzen
Astrid Schwabenthan
Dieter Leicht
Jörg Münks
Jürgen Jesch

Wahlbezirk 3

Vertreter/innen

Horst Bischoff
Waltraud Zehner
André Stammen
Irene Kaiser
Adelheid Barth
Ludwig Binder
Alexandra Hall
Regina Krebs
Jürgen Wenning
Joanna Patolla
Henning Hörster

Ersatzvertreter/innen

Refik Salii
Melanie Akbulut
Heike Schmidt-Freytag
Andreas Mette
Rita Maria Wennmacher

Wahlbezirk 6

Vertreter/innen

Ulrich Brombach
Theo Porten
Klaus Karl Kaster
Dirk Bongards
Günter Lebeda
Ingrid Fabricius
Birgit Homburger
Silvia Lebeda
Susanne Brügge
Peter Schumacher
Horst Winzen
Ingeborg Schwarzfeller
Marina Bertram
Kornelia Heidlauf
Michael Hohlmann
Marianne Stratmeyer
Silke Imkamp
Johannes Ries
Stephan Kiener
Marikka Weimann-Cossaeth

Ersatzvertreter/innen

Armin Esser
Kai Helbig
Aneta Sobieszczuk
Peter Scholz
Rolf Hermann Schulze

Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.
Markt 36 · 41460 Neuss · Postfach 100548 · 41405 Neuss
Telefon 02131.5996-0 · Telefax 02131.549566
info@gwg-neuss.de · www.gwg-neuss.de

