



Geschäftsbericht 2025

(77. Geschäftsjahr)

GWS

Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G.

Issumer Tor 6

47608 Geldern



Geldern, Ecke Markt / Heilig-Geist-Gasse

Bestehend aus

A) Bericht des Vorstandes

B) Jahresabschluss

1. Bilanz 2025

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2025

3. Anhang des Jahresabschlusses 2025

C) Bericht des Aufsichtsrates

A) Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025

Gliederung

1. Zweck und Gegenstand des Unternehmens

2. Geschäftsverlauf

- 2.1. Rahmenbedingungen
- 2.2. Mitgliederversammlung
- 2.3. Bestandsbewirtschaftung
- 2.4. Grundstücksgeschäfte
- 2.5. Neubau- und Modernisierungstätigkeit
- 2.6. Instandhaltung und außerordentliche Instandhaltung
- 2.7. Vermietung
- 2.8. Geplante Investitionstätigkeit für das Jahr 2026

3. Darstellung der Lage

- 3.1. Ertragslage
- 3.2. Vermögenslage
- 3.3. Finanzlage
- 3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

4. Risiko- und Chancenbericht

- 4.1. Risiken der künftigen Entwicklung
- 4.2. Chancen der künftigen Entwicklung
- 4.3. Finanzinstrumente

5. Prognosebericht

1. Zweck und Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig die Förderung einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

2. Geschäftsverlauf

2.1. Rahmenbedingungen

Unser Immobilienbestand befindet sich in den Städten und Gemeinden Geldern, Issum, Kerken, Kevelaer, Rheurdt, Straelen, Wachtendonk und Weeze. Diese Gebietskörperschaften sind allesamt Mitglied unserer Genossenschaft und decken damit regional den südlichen Teil des Kreises Kleve ab.

In unserer Region steigt die Einwohnerzahl weiterhin an. Nach einer Veröffentlichung von IT.NRW zur Bevölkerungsentwicklung vom 15.01.2026 betrug die Zahl der Einwohner im Kreis Kleve am 31.12.2024 322.018 und lag damit um 527 höher als noch ein Jahr zuvor. Damit war das Wachstum bei der Bevölkerungszahl zwar zuletzt etwas schwächer als in den Jahren zuvor, aber immer noch deutlich höher als in der langfristigen Vorausberechnung von IT.NRW ermittelt. Die gegenüber dem Vorjahr nachlassende Zunahme bei der Einwohnerzahl hängt sicherlich damit zusammen, dass im Jahr 2024 die Zahl der Flüchtlinge, die aufgenommen werden mussten, erneut geringer war als ein Jahr zu vor.

Wegen des weiteren Wachstums bei der Bevölkerungszahl dürfte der Bedarf an neuen Wohnungen unverändert höher sein, als tatsächlich fertig gestellte Wohnungen zur Verfügung stehen. Nach dem Wohnungsmarktgutachten, welches vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen im September 2021 veröffentlicht worden ist, ergibt sich ein jährlicher Neubaubedarf bis zum Jahr 2040 von durchschnittlich 830 Wohneinheiten im Kreis Kleve.

In den Jahren 2022 und 2023 sind mit 1.078 bzw. 1.508 Wohnungen gemäß der Veröffentlichung vom 29.05.2024 von IT.NRW tatsächlich deutlich mehr Wohnungen im Kreis Kleve fertig gestellt worden als nach dieser Prognose benötigt werden. Aber bereits im Jahr 2024 ist die Zahl der im Kreis Kleve fertig gestellten Wohnungen nach einer Veröffentlichung vom 28.05.2025 wieder auf 1.231 Wohnungen gesunken. Und wie aktuell bekanntgegeben worden ist, sind im Jahr 2025 sogar nur 837 Wohnungen im Kreis Kleve fertiggestellt worden. Also nochmals rund 400 Wohnungen weniger als im Vorjahr.

Darüber hinaus muss man davon ausgehen, dass sich neben dem stärkeren Bedarf durch den Bevölkerungszuwachs in den vorherigen Jahren bereits ein erheblicher Bedarf wegen zu geringer Bautätigkeit aufgestaut hatte.

Ergänzend wirkt sich der unverändert anhaltende Trend zu kleineren Haushaltszahlen bei der Nachfrage nach Wohnraum aus. Nach einem Gutachten der InWIS Forschung & Beratung GmbH aus Bochum, das im Auftrag des Kreises Kleve erstellt und im März 2020 vorgestellt worden ist, besteht insbesondere im Segment der preiswerten und kleineren Mietwohnungen bis ca. 50 m² auch zukünftig eine erhebliche Nachfrage. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass dieser Trend auch weiterhin Gültigkeit hat.

Nach allen Prognosen wird die Gruppe der Senioren im Kreis Kleve noch erheblich wachsen. Daher wird der Wohnungsbedarf auch qualitativ beeinflusst. So werden zukünftig noch vermehrt seniorengerechte und zentral gelegene Wohnungen benötigt.

Bis einschließlich 2025 war auch die Zahl der neu genehmigten Wohnungen rückläufig. Zuletzt ist zwar mit steigenden Genehmigungszahlen ein leicht gegenläufiger Trend erkennbar. Aufgrund der ausgesprochen schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau ist allerdings zu erwarten, dass viele genehmigte Bauvorhaben zunächst verschoben werden oder auch gar nicht ausgeführt werden.

In der Interpretation ist also davon auszugehen, dass auch weiterhin ein hoher Mietwohnungsbedarf besteht, der das Angebot an Wohnungen deutlich übersteigt. Insofern wird das Leerstandsrisiko dauerhaft gering bleiben.

Nach dem die Auswirkungen, die sich nach dem Überfall Russlands auf die Ukraine am 24.02.2022 mit der Störung von Lieferketten im Bereich des Welthandels ergeben hatten, sich zuletzt normalisiert hatten, ist es seit Anfang des Jahres der Konflikt der USA mit dem Iran. Die seither geltende Sperrung der Straße von Hormus hat zu einer deutlichen Verteuerung von Rohöl und anderen Rohstoffen geführt, die sich direkt auf das Preisgefüge im Welthandel auswirkt. Einige Baustoffe, insbesondere Dämmmaterialien haben sich deutlich verteuert. Zuverlässige Kostenkalkulation von Bauvorhaben sind derzeit nicht erstellbar.

Neben den Preissteigerungen gelten unverändert aufwändige Anforderungen im Bereich Klimaschutz und CO²-Einsparungen. In Verbindung mit den deutlich gestiegenen Kapitalkosten bei der Finanzierung von Wohnungsbauvorhaben führen die Preissteigerungen dazu, dass viele Investitionen nicht mehr umgesetzt werden können oder aber zu Mietpreisen führen, die für große Teile der Bevölkerung nicht mehr tragbar sind.

Diese Entwicklung hat auch erhebliche Auswirkungen auf die Geschäftspolitik der Genossenschaft. In Abwägung zwischen der Wirtschaftlichkeit von Investitionen und der Tragfähigkeit von Mietpreiskalkulationen sind einige Neubaumaßnahmen derzeit nicht realisierbar. Zur Finanzierung von wünschenswerten Sanierungs- und

Modernisierungsmaßnahmen sind deutliche Mietanpassungen im Wohnungsbestand der Genossenschaft erforderlich.

2.2. Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung hat am 18. Juni 2025 stattgefunden. Die Tagesordnung hatte folgenden Inhalt:

1. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2023
2. Zerlegungsmaßstab für den Gewerbesteuermessbetrag und die Gewerbesteuer
3. Bericht des Prüfungsausschusses
4. Vorlage des Geschäftsberichtes 2024
-Bericht des Vorstandes, Bericht des Aufsichtsrates-
5. Feststellung des Jahresabschlusses 2024
-Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang-
6. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2024
7. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
8. Verschiedenes

2.3. Bestandsbewirtschaftung

Der im Anlagevermögen bilanzierte Grundbesitz der Genossenschaft, in dem Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von unverändert 1.298 m² enthalten sind, teilt sich flächenmäßig wie folgt auf:

	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	Grundstücke ohne Bauten	Anlagen im Bau
Bestand am 31.12.2024	159.439,56 m ²	39.253,92 m ²	3.833 m ²	0 m ²
Zugang 2025	2.197,43 m ²	0 m ²	748 m ²	1.469 m ²
Abgang 2025	708,05 m ²	2.396,00 m ²	1.469 m ²	0 m ²
Bestand am 31.12.2025	160.928,94 m ²	36.857,92 m ²	3.112 m ²	1.469 m ²

Der bewirtschaftete Haus- und Wohnungsbestand hat sich in 2025 wie folgt verändert:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbliche Objekte	Garagen / Carports / Stellplätze	Wohn- und Nutzfläche in m ²
Bestand am 31.12.24	290	1.362	111	905	110.044,61
Zugang 2025	3	15	4	3	1.524,28
Abgang 2025	2	4	8	0	825,31
Bestand am 31.12.25	291	1.373	107	908	110.743,58

Der gesamte Objektbestand verteilt sich auf die Städte und Gemeinden Geldern, Issum, Kerken, Kevelaer, Rheurdt, Straelen, Wachtendonk, Weeze.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2025 insgesamt 122 (Vorjahr 164) öffentlich geförderte Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr sind die Bindungsfristen von insgesamt 42 Wohneinheiten ausgelaufen.

2.4. Grundstücksgeschäfte

Im Geschäftsjahr 2025 wurden zwei Immobilienverkäufe umgesetzt: Zum einen wurde in Weeze eine Eigentumswohnung auf der Königsberger Str. 2 verkauft und zum anderen wurde in Issum das Wohn- und Geschäftshaus auf der Kapellener Str. 33 verkauft. Weiterhin wurde das Grundstück Bahnstr. 27 in Weeze in zwei Flurstücke geteilt und das unbebaute Flurstück wurde verkauft.

Die aus den Verkäufen resultierenden Buchgewinne belaufen sich auf 224.603,14 €.

Für das Jahr 2025 wurden Anschaffungskosten in Höhe von insgesamt 2.034.495,05 € aktiviert, die für den Kauf von Wohn- und Geschäftshäusern in Geldern (Hartstr. 4-6, Gelderstr. 37 und Hartstr. 24) aufgewendet wurden.

2.5. Neubau- und Modernisierungstätigkeit

Im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurde ein Betrag von insgesamt 3.793.502,70 € investiert.

Nachdem im letzten Jahr das Grundstück Am Apothekengarten in Aldekerk erworben wurde, konnte im Geschäftsjahr mit dem Neubau des Ärztehauses begonnen werden. Dort entstehen 3 Gewerbeeinheiten in Form von (z.T. Gemeinschafts-) Praxisräumen. Die ersten Investitionen in Höhe von 149.142,83 € für Planungskosten wurden im Verlauf des Projekts getätigt, gefolgt von weiteren Ausgaben in Höhe von 1.773.742,39 € im Geschäftsjahr. Die Fertigstellung ist für Jahresende 2026 geplant.

Die Eröffnung der Systemgastronomie „Café Extrablatt“ wurde im Geschäftsjahr erfolgreich umgesetzt. Im Zusammenhang mit dieser Umbaumaßnahme wurden auch Sanierungsarbeiten an der Immobilie insgesamt, den darüber liegenden Wohneinheiten und an der Außenanlage durchgeführt, so dass nun auch das Erscheinungsbild des Wohn- und Geschäftshauses im Ganzen zur neuen Gastronomie passt. Die Gesamtkosten für diese Maßnahmen belaufen sich insgesamt auf 3.413.106,05 €.

Die Umbau- und Sanierungsmaßnahme am Harttor 29 in Geldern wurde ebenfalls fertig gestellt. Die IT für Caritas hat zum 01.10.2025 einen neuen Mietvertrag über die neuen Flächen abgeschlossen. Im Zuge dieser Umbaumaßnahme wurde auch der Wärmeschutz der Immobilie insgesamt verbessert. So wurde beispielsweise das Dach saniert, der Innenhof inklusive neuer Fenster zum Innenhof modernisiert und die Fassade wurde erneuert. Im Geschäftsjahr sind nochmal Kosten von 308.283,49 € investiert worden.

Da viele Innenstädte mit Leerständen in Ladenlokalen oder Gewerbeeinheiten zu kämpfen haben, gehört es auch zur Aufgabe der GWS, dafür zu sorgen, dass die Innenstädte belebt bleiben. So wurden auch in diesem Jahr einige schon länger leerstehende Ladenlokale umgebaut, damit potentielle Gewerbemietler dort ihr Geschäft eröffnen. So konnte die GWS für zwei Ladenlokale in der Glockengasse in Geldern Mieter finden. Zum 01.07.2025 wurde der Mietvertrag für das „Kanelkaffe“ (ein schwedisch angehauchtes Café) und zum 01.11.2025 wurde der Mietvertrag für „Törtchens Naschwerk“ (Patisserie-Produkte auf Bestellung) geschlossen. Weiterhin konnte sich ein Nachfolger für das Ladenlokal „van den Brand“ auf der Hartstr. 4-6 in Geldern finden. Seit dem 01.10.2025 ist das Tourismusbüro der Stadt Geldern dort ansässig. Einige Umbau- und Sanierungsmaßnahmen waren auch in den beiden Pizzerien „Antonello“ (Markt 24) und „La Piccola Napoli“ (Issumer Str. 41) fällig. In Summe sind für die Umbaukosten in diversen Gewerbeeinheiten der GWS im Geschäftsjahr 402.872,43 € investiert worden.

Die Immobilie am Ostwall 7+9 in Geldern wurde ebenfalls umfangreich saniert. Die dort durchgeführte Dachsanierung und der Fensteraustausch in den Dachgauben waren Maßnahmen, die die BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) mit insgesamt knapp 37T€ gefördert hat. Zusätzlich wurde auch die Heizungsanlage erneuert. Nach Abzug der Förderung wurden hier Kosten in Höhe von 173.752,27 € aktiviert.

Im vergangenen Jahr wurde der Erwerb der Immobilie Markt 24 in Geldern umgesetzt. Um die Vermietbarkeit einer dortigen Wohnung zu verbessern, wurden hier in Summe 48.068,01 € verausgabt. So ist dort aus einer großen 1-Zimmer-Wohnung eine 3-Zimmer-Wohnung entstanden. Die Wohnung ist zum 01.04.2025 vermietet worden.

Im Geschäftsjahr wurden außerdem die Modernisierungsmaßnahmen Harttor 66, Veert (Kernsanierung), Jahnstr. 13, Geldern (Trennung einer WE in zwei WE), An der Barriere 1, Veert (Umbau GE in WE), Gelderstr. 37, Geldern (Umbau GE in WE), Issumer Str. 40, Geldern (Umbau / Sanierung Gaststätte in Küche mit Lieferservice) und Kita Am Rodenbusch, Veert (div. Sanierungsarbeiten) begonnen oder weitergeführt. Die Investitionskosten in 2025 für diese Maßnahmen beläuft sich auf 56.003,62 €.

Nachtragskosten für bereits fertig gestellte Bauten belaufen sich auf 72.835,37 € und sind für die Projekte Vernumer Str. 54 in Geldern, Kapuziner Str. 38 in Geldern, Pappelstr. 22 in Issum und das Kinder- u. Jugendhaus, Bormig 2 in Straelen noch angefallen.

Bauvorbereitungskosten insbesondere in Form von Baunebenkosten von insgesamt 150.670,15 € fielen in 2025 für diverse Planungen, u.a. für die Sanierung der denkmalgeschützten Immobilie an der Klosterstraße in Straelen und dem Umbau der ehemaligen Gaststätte „Zur Brille“ in Geldern an.

2.6. Instandhaltung und außerordentliche Instandhaltung

In 2025 hat die GWS für Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt 1.972.779,55 € (Vorjahr 1.778.835,12 €) investiert.

Für 2026 beläuft sich die Instandhaltungsplanung unverändert auf ca. 2.250.000 €.

2.7. Vermietung

Die Vermietungssituation war im Geschäftsjahr durch 96 Mieterwechsel (Vorjahr 118) gekennzeichnet. Die Fluktuationsquote lag bei rund 6,99 % (Vorjahr 8,66 %) des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Umzug nach außerhalb, Versterben des Mieters, Umzug innerhalb des Bestandes.

Bei der Neuvermietung ergaben sich keine wesentlichen Schwierigkeiten. Wohnungen mit unzureichendem Ausstattungsstandard wurden vor ihrer Weitervermietung zeitgemäß modernisiert.

Leerstände bei der Wohnraumvermietung waren in Höhe von 31.595,57 € zu verzeichnen. Dies entspricht einer Quote von 0,49 % der Nettokaltmieten. Im Bereich der gewerblichen Vermietung waren Leerstände in Höhe von 71.590,32 € zu verbuchen, damit betrug die Quote hier 5,51 % der Nettokaltmieten. Allerdings entfällt hier ein Anteil von 20.206,32 € auf Gewerbeeinheiten, die aufgrund von einer Modernisierung leer standen.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der GWS Wohnungsgenossenschaft betrug zum 31.12.2025 ca. 393 € (Vorjahr: 375 €).

Durchschnittsmieten je Wohnung und Monat (€):

	2025 € p.m. WE	2025 € p.m. GE	2024 € p.m. WE	2024 € p.m. GE	2023 € p.m. WE	2023 € p.m. GE
Nettokaltmiete	392,69	994,03	374,99	826,28	353,65	747,09
Kalte Betriebskosten	128,57	206,73	122,25	155,01	119,19	126,45
Bruttokaltmiete	521,26	1.200,76	497,24	981,29	472,84	873,54

Die je m² Wohnfläche zu zahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 5,87 €/m² (Vorjahr: 5,62 €/m²). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (€/m²):

	2025 €/m ² p.m. WE	2025 €/m ² p.m. GE	2024 €/m ² p.m. WE	2024 €/m ² p.m. GE	2023 €/m ² p.m. WE	2023 €/m ² p.m. GE
Nettokaltmiete	5,87	5,67	5,62	4,96	5,41	4,82
Kalte Betriebskosten	1,92	1,18	1,83	0,93	1,82	0,82
Bruttokaltmiete	7,79	6,85	7,45	5,89	7,23	5,64

2.8. Geplante Investitionstätigkeit für das Jahr 2026

Für das Geschäftsjahr 2026 sind gemäß Wirtschaftsplan, der im Dezember 2025 vom Aufsichtsrat verabschiedet worden ist, Investitionen in einer Größenordnung von zunächst ca. 15,33 Mio. € ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes zeichnete sich aber bereits ab, dass die vorsorglich veranschlagten Investitionen im Jahr 2026 aus verschiedenen Gründen nicht oder nicht in dem Maße umgesetzt werden können, wie zunächst beabsichtigt. Dennoch verbleibt nach der nachfolgenden Auflistung der Vorhaben noch eine Investitionssumme von ca. 11,097 Mio. €:

2.8.1. Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit

Geldern, Glockengasse, Tiefgarage	150.000€
Weeze, Matthias-Claudius 14-16, Heizung, WC-Anlagen Kita	120.000€
Veert, Am Rodenbusch 19, Kita, Fensteranlagen	130.000€
Geldern, Lindenallee 21-23, Modernisierung / Dachausbauten	200.000€
Veert, an der Barriere 2-2a, Dachausbau	500.000€
Veert, Harttor 31, Ausbau Dachgeschoss	20.000€
Geldern, Issumer Tor 18, Modernisierung und Ausbau	440.000€

2.8.2. Neubau

Kerken-Aldekerk, Am Apothekengarten	2.000.000€
Straelen, Klosterstraße / Westwall, Neubau und Sanierung	517.000€

2.8.3. Ankauf und Ausbau von Objekten

Geldern, Issumer Tor 49/49a, Sanierung	150.000€
Geldern, Harttor 66, Kernsanierung	400.000€
Geldern, Gelderstraße 37	90.000€
Veert, an der Barriere 1-3, Umbau GE zu WE, Teilsanierung	85.000€
Geldern, Bahnhofstraße 9 / Südwall, Ausbau	200.000€
Ankauf und Modernisierung diverser Immobilien	6.095.000€

Da die einzelnen Investitionsvorhaben zum Teil in mehrere Bauabschnitte aufgeteilt werden, erstrecken sich die geplanten Maßnahmen über mehrere Geschäftsjahre. In der Darstellung werden lediglich die voraussichtlich anteiligen Investitionskosten für das Geschäftsjahr 2026 aufgeführt.

Die erhebliche Summe der Investitionsvorhaben ergibt sich aus dem dringenden Wunsch der Mitgliedskommunen durch zusätzlichen Wohnraum mit kostengünstigen Mieten zu einer Entlastung auf dem Wohnungsmarkt beizutragen. Gleiches gilt auch für den Ankauf von Immobilien, um damit langfristig günstige Mieten zu sichern. Ermöglicht wird die Ausweitung der Investitionen durch die Bereitschaft der Mitglieder mit Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile an der Finanzierung der Vorhaben teilzunehmen.

3. Darstellung der Lage

3.1. Ertragslage

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

	2025 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung) Gesamtleistung	11.672	10.980
Verkaufstätigkeit (inkl. Bestandsveränderung)	0	0
Andere betriebliche Erträge	197	182
Betriebsleistung	11.869	11.162
Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit	5.584	5.237
Aufwendungen für die Verkaufstätigkeit	0	0
Personalaufwand	1.214	1.146
Abschreibungen	2.703	2.494
Andere betriebliche Aufwendungen	454	334
Zinsaufwand	1.640	1.539
Gewinnunabhängige Steuern	244	289
Aufwendungen für die Betriebsleistung	11.839	11.039
Betriebsergebnis	30	123
Finanzergebnis	7	5
Neutrales Ergebnis	363	104
Ergebnis vor Ertragssteuern	400	232
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-111	-3
Jahresüberschuss	289	229

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 288.514,79 € (Vorjahr 229.316,39 €) ab.

Die Ertragslage wird im Wesentlichen durch das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit bestimmt. Der Hauptposten der Erlöse sind die Mieterträge, die insgesamt 11.479.194,91 € betragen und damit um ca. 810.909 € gegenüber dem Vorjahr angestiegen sind. Weiterhin werden auch in diesem Jahr Bestandserhöhungen aus der Abrechnung der Nebenkosten von ca. 192.462 € ausgewiesen.

Die Instandhaltungskosten stellen eine der wesentlichen Aufwandspositionen dar. Sie belaufen sich auf 1.972.779 € und haben sich damit um ca. 193.944 € gegenüber dem Vorjahreswert von 1.778.835 € erhöht.

Die Höhe der Abschreibungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 208.536 € angestiegen. Sie belaufen sich auf ca. 2.702.928 €. Dies ist zum einen daraus resultierend, dass einige Baumaßnahmen zum Jahresende 2024 fertig gestellt wurden und sich nun die ganzjährige Abschreibung im Geschäftsjahr 2025 bemerkbar macht, und zum anderen resultierend aus den Zugängen in 2025.

Die Zinsaufwendungen steigen aufgrund der Neufinanzierungen im Geschäftsjahr um 101.231 € auf ca. 1.640.297 €.

Der Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag beträgt im Geschäftsjahr ca. 111.363 €.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2026 weist eine gesicherte Ertragslage aus.

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

	2025 T€	Vorjahr T€
Erträge		
aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	225	19
Gestattungsgebühren	26	34
Eingang auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen	8	10
aus der Auflösung von Wertberichtigungen	15	17
aus der Auflösung von Rückstellungen	74	1
aus früheren Jahren	36	6
Sonstiges	3	44
Summe	387	131
Aufwendungen		
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0
Freiwillige soziale Aufwendungen u.a.	21	21
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0	4
Abbruchkosten	0	0
Sonstiges	3	2
Summe	24	27
Ergebnis	363	104

3.2. Vermögenslage

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

	2025 T€	Vorjahr T€
VERMÖGENSSTRUKTUR		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	12	19
Sachanlagen	102.904	100.943
Finanzanlagen	13	14
Summe	102.929	100.976
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten		
Langfristig		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1	0
Kurzfristig		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	31	31
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	3.666	3.471
Flüssige Mittel	776	6
Übrige Aktiva	272	546
Summe	4.746	4.054
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	107.675	105.033
KAPITALSTRUKTUR		
Eigenkapital		
Langfristig		
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	15.142	12.006
Ergebnisrücklagen	13.092	12.967
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	69	25
Summe	28.303	24.998
Kurzfristig		
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	120	104
Summe	28.423	25.102
Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten		
Langfristig		
Verbindlichkeiten	72.991	73.492
Kurzfristig		
Rückstellungen	489	580
Zwischenfinanzierungskredit	1.500	1.500
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47	72
Erhaltene Anzahlungen	3.635	3.294
Übrige Passiva	590	993
Summe	6.261	6.439
Gesamtkapital / Bilanzsumme	107.675	105.033

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um 2.642 T€ auf 107.675 T€ gestiegen.

Bei den Sachanlagen standen Investitionen von 1.961 T€ den planmäßigen Abschreibungen von 2.703 T€ gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen mit 3.616 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von 3.635 T€ gegenüber.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 3.305 T€ auf 28.303 T€. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 26,5 % im Vergleich zum Vorjahr mit 24,0 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie übrige Verbindlichkeiten) haben sich gegenüber dem Vorjahr durch Valutierungen von 3.717 T€, denen planmäßige Tilgungen (3.160 T€) und außerplanmäßige Tilgungen (1.146 T€) gegenüberstehen, um insgesamt 501 T€ gesenkt.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 442 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie 134 T€ aus Verbindlichkeiten aus Vermietung. Bei weiteren 12 T€ handelt es sich um sonstige Verbindlichkeiten, aus Steuern. Dazu kommen noch Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 2 T€.

3.3. Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2025 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2025 T€	Vorjahr T€
Langfristiger und mittelfristiger Bereich		
Vermögenswerte	102.930	100.978
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	31	31
Finanzierungsmittel	101.581	98.957
Unter-/Überdeckung	-1.380	-2.052
Kurzfristiger Bereich		
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	776	6
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögenswerte	3.938	4.018
	4.714	4.024
Kurzfristige Verpflichtungen	6.094	6.076
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf/-vermögen)	-1.380	-2.052

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2025 enthaltenen mittel- und langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind bis auf 1.380 T€ durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Es wurden im Jahr 2025 insgesamt 6 neue wesentliche Finanzierungspakete über insgesamt ca. 6,0 Mio. € abgeschlossen, von denen in 2025 ein Anteil von 2,9 Mio. € abgerufen wurde. Neben den Fremdkapitalanteilen diverser Ankäufe, wurde u.a. auch Umfinanzierungen und diverse Sanierungen finanziert. Ebenfalls wurden die Geldmarkkkredite bei der LBBW und der Sparkasse Krefeld in Anspruch genommen.

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

	2025	2024
Gesamtkapitalrentabilität in %	1,8	1,7
Eigenkapitalrentabilität in %	1,0	0,9
Eigenkapitalquote in %	26,5	24,0
Durchschnittliche Miete in EUR/m²/mtl.	5,84	5,51
- Mietwohnungen:	5,87	5,62
- Gewerbeeinheiten:	5,67	4,96
Leerstandsquote am Bilanzstichtag in %	0,15	0,00
Fluktuationsquote in %	6,99	8,66
Cashflow in T€ (= Jahresergebnis + Abschreibungen + Veränderungen langfristiger Rückstellungen)	2.992	2.724

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

4.1.1. Risikomanagementsystem und Compliance

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

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind teilweise unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems, das regelmäßig überprüft und derzeit aktualisiert wird.

Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

4.1.2. Risikoanalyse

Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung unserer Städte und Gemeinden, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung, sind in den nächsten beiden Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten. Veränderung in der Bevölkerungsstruktur wirken sich nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Immobilien aus.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsminimierung durch aktives Immobilienmanagement ein strategisches Ziel dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotentiale. Durch die aktive Bestandsmieterpflege sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Weiterhin sind weder eine Entwicklung sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfelds zu beobachten. Da es keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen gibt, welche von der Entwicklung städtebaulicher Missstände bedroht sind, ist auch in Zukunft eine stabile, gefestigte Struktur innerhalb des Bestandes zu erwarten. Die Genossenschaft wird diese Prozesse weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können.

Wegen des hohen Fremdfinanzierungsanteiles bei Immobilieninvestitionen ist im Rahmen des Risikomanagementsystems eine fortlaufende Beobachtung und Überprüfung der Zinsentwicklung erforderlich. Angesichts der deutlich gestiegenen Kapitalmarktkonditionen steigt die Bedeutung der mittelfristigen Finanzierungsplanung zur Sicherung optimaler Fremdkapitalkonditionen. Dabei wird der Kontakt zu den ortsansässigen Kreditinstituten gepflegt, aber auch mit überregionalen Finanzdienstleistern findet ein regelmäßiger Austausch statt.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Zinsänderungsrisiken bestehen im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Bei Neufinanzierungen wie auch bei Prolongationen werden in der Regel langfristige Zinsbindungen vereinbart, um das vorhandene Zinsänderungsrisiko zu mindern. Mit Blick auf die deutlich gestiegenen Zinskosten zeigt sich die Richtigkeit der Vereinbarung hoher Tilgungsraten in der Vergangenheit. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund hoher Tilgungsanteile bei den bestehenden Darlehen in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen.

Zur Stärkung der Liquidität ist weiterhin eine deutliche Steigerung der Mieterträge erforderlich und auch beabsichtigt. Aufgrund des vielfach bestehenden Abstandes zum ortsüblichen Mietpreinsniveau ergeben sich kurz und mittelfristig erhebliche Mieterhöhungsmöglichkeiten. Insbesondere bei Neuvermietungen in Folge von

Mieterwechseln können die Steigerungspotentiale bei den Mieten genutzt werden. Damit können etwaige Liquiditätsrisiken gemindert werden.

Die Genossenschaft ist aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen auch keinen wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnraum in unserem Geschäftsgebiet nicht.

Risiken für die Zukunft ergeben sich auch durch die Zielsetzungen der Energiewende und der künftig gesetzgeberisch geforderten deutlichen CO₂-Minderung des Immobilienbestandes. Abhängig von der tatsächlichen Ausgestaltung der entsprechenden gesetzlichen Vorgaben ergibt sich für die Genossenschaft ein erheblicher Investitionsbedarf zur Ertüchtigung der eigenen Immobilien. Zur Finanzierung wird auch die Inanspruchnahme der durch den Gesetzgeber bereitzustellenden Fördermöglichkeiten erforderlich sein. Eine Inanspruchnahme wird allerdings nur erfolgen können, sofern die damit verbundenen Auflagen überhaupt zu wirtschaftlich tragfähigen Bedingungen umsetzbar sind.

Darüber hinaus ist auch für die Finanzierung der Energiewende hin zu regenerativen Energiequellen eine deutliche Anpassung der Bestandsmieten erforderlich. Ergänzend ist beabsichtigt, auch einzelne Bestandsobjekte zu veräußern, um damit verstärkt Investitionen in die energetische Sanierung anderer Bestandsobjekte zu refinanzieren.

Neben den finanziellen Ressourcen ist aber auch eine Stärkung der personellen Ressourcen für diesen Bereich notwendig. Daher ist die organisatorische Anpassung einzelner Aufgabenbereiche bei der Genossenschaft eingeleitet worden.

4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand 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 die Erstellung barrierearmer und -freier Wohnungen, aber auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Investitionen in den eigenen Bestand sind Teil der Strategie des Portfolio-Managements. Dazu gehören insbesondere energetische Modernisierungen. Die bereits eingeleiteten Maßnahmen zur Ausweitung der Investitionen für CO₂ reduzierende Maßnahmen im Bestand sowie die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen diesen Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte.

Als Zielsetzung für die Wohnungswirtschaft gilt es, die eigenen Immobilien bis zum Jahr 2045 soweit energetisch zu modernisieren, dass der CO²-Ausstoß insgesamt in der CO²-Bilanz auf null reduziert wird. Für die eigene CO²-Bilanzierung wird das vom Verband zur Verfügung gestellte Tool genutzt.

Anhand der Daten aus der CO²-Bilanzierung soll ein Klimapfad mit einer Priorisierung von Maßnahmen bei gleichzeitiger Hinterlegung der dadurch bedingten Kosten erstellt werden. Die Quantifizierung der Kosten für die CO²-Reduzierung im eigenen Immobilienbestand wird Auswirkungen auf die zukünftige Mietpreisgestaltung haben und auch zur Veräußerung einzelner Objekte führen, die als nicht bestandsrelevant identifiziert sind.

Der Blick auf die bisherige Mietpreisgestaltung zeigt jedoch, dass der eigene Wohnungsbestand noch weiterhin ein erhebliches Mieterhöhungspotenzial zur Stärkung der Ertragssituation bietet. Die Nutzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten wird erforderlich sein, um die vielfältigen Herausforderungen zur Verbesserung der CO²-Bilanz des Gebäudebestandes anzugehen.

4.3. Finanzinstrumente

Die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommenen langfristigen Darlehen sind ganz überwiegend dinglich gesichert. Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird im Zuge der Finanzplanung laufend überwacht. Weitere Beleihungsspielräume stehen zur Verfügung. Verträge über Finanzderivate bestehen nicht. Weitere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

5. Prognosebericht

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende energetische Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und sich damit den sich ändernden Marktgegebenheiten entsprechend anpassen. Mit zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen. Somit baut die Genossenschaft mit ihren sozialverträglichen Mieten ihre Position im Wettbewerb langfristig aus. Dank der unverändert deutlich unterhalb des Marktumfeldes liegenden eigenen Mieten ist darüber hinaus erheblicher Spielraum für angemessene Erhöhungen zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit gegeben.

Neben dem anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten werden neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte auch Neubaumaßnahmen, soweit diese sich wirtschaftlich tragbar darstellen, durchgeführt. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage. Die Genossenschaft wird also weiterhin eine hohe Reinvestitionsquote ausweisen.

Das erwartete Wachstum der Bevölkerungszahlen in unserer Region wie auch der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten wird auch zukünftig für eine rege Wohnungsnachfrage sorgen. Darüber hinaus reichen schon die aktuellen Fertigstellungszahlen nicht aus, um den angestauten Nachfrageüberhang aus früheren Jahren bei Neubauwohnungen auszugleichen.

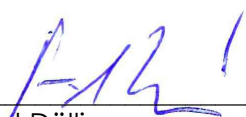
Angeichts des prognostizierten Bedarfs an Wohnraum in unserem Geschäftsgebiet, der guten Ertragslage und der geplanten Bau- und Investitionstätigkeit, steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2026 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 115 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2026 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2026 in T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	12.429
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.622
Instandhaltungsaufwendungen	2.250
Abschreibungen	2.950
Zinsaufwendungen	1.761
Personalaufwand	1.268

Geldern, 31.05.2026

Der Vorstand


Paul Düllings


Sven Kaiser


Tim van Hees-Clanzett

B) Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

1. Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		12.200,24	19.412,07
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.377.072,19		76.294.181,62
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.850.232,72		19.905.007,42
Grundstücke ohne Bauten	589.249,93		881.194,23
Technische Anlagen und Maschinen	92.306,92		54.311,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.426,45		138.331,40
Anlagen im Bau	1.240.280,50		3.081.849,19
Bauvorbereitungskosten	583.041,40		581.919,08
Geleistete Anzahlungen	56.188,15	102.903.798,26	5.878,63
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	12.245,82		13.284,97
Andere Finanzanlagen	900,00	13.145,82	900,00
Anlagevermögen insgesamt		102.929.144,32	100.976.270,45
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere			
Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	30.805,81		30.805,81
Unfertige Leistungen	3.616.273,34		3.423.810,92
Andere Vorräte	49.219,64	3.696.298,79	47.209,34
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	92.395,88		88.560,03
Sonstige Vermögensgegenstände	176.888,09	269.283,97	457.440,11
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		776.107,91	6.361,40
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.220,45	2.563,30
Bilanzsumme		107.675.055,44	105.033.021,36

Treuhandvermögen

Kautionskonto Volksbank an der Niers 922.090,84 € (Vorjahr: 910.475,39 €)

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der verbleibenden Mitglieder		15.141.640,00	12.005.680,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.853.400,00		1.803.400,00
Bauerneuerungsrücklage	6.519.400,00		6.494.400,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.719.600,00	13.092.400,00	4.669.600,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	103,01		52,02
Jahresüberschuss	288.514,79		229.316,39
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-100.000,00	188.617,80	-100.000,00
Eigenkapital insgesamt:		28.422.657,80	25.102.448,41
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	75.802,21		171.798,40
Sonstige Rückstellungen	413.592,60	489.394,81	408.436,50
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.427.202,96		75.042.585,95
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.133,63		18.407,17
Erhaltene Anzahlungen	3.634.842,78		3.294.032,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	134.336,02		98.167,05
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen u. Leistungen	534.801,46		884.768,34
Sonstige Verbindlichkeiten	11.663,98	78.760.980,83	10.260,04
davon aus Steuern:			
(11.623,98 €)			(10.260,04)
Rechnungsabgrenzungsposten		2.022,00	2.116,91
Bilanzsumme		107.675.055,44	105.033.021,36

Treuhandverbindlichkeiten
Kautionskonten der Mieter 922.090,84 € (Vorjahr: 910.475,39 €).

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1.2025 bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	11.479.194,91		10.668.285,44
b) Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.942,45	11.505.137,36	34.379,51
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		192.462,42	311.768,06
Sonstige betriebliche Erträge		558.315,07	278.555,15
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-5.583.965,90		-5.236.637,45
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	-5.583.965,90	0,00
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-931.709,82		-883.738,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung: 70.757,22 €	-282.006,26	-1.213.716,08	-261.806,46 (66.850,76 €)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.702.928,07	-2.494.391,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-477.479,19	-359.395,49
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagenvermögens	755,85		398,63
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.359,35	8.115,20	13.192,92
Abschreibungen auf Finanzanlagen u. Wertpapiere des UV	0,00		-8.049,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.640.297,39	-1.640.297,39	-1.539.066,06
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-111.362,81	-3.739,48
Ergebnis nach Steuern		534.280,61	519.755,52
Sonstige Steuern		-245.765,82	-290.439,13
Jahresüberschuß		288.514,79	229.316,39
Gewinnvortrag		103,01	52,02
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnismrücklagen		- 100.000,00	- 100.000,00
Bilanzgewinn		188.617,80	129.368,41

3. Anhang des Jahresabschlusses 2025 (Genossenschaften)

- A. Allgemeine Angaben
- B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
- D. Sonstige Angaben

der GWS Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G.
Issumer Tor 6, 47608 Geldern
Postfach 1150, 47591 Geldern

A. Allgemeine Angaben

Die GWS Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G. hat ihren Sitz in Geldern und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Kleve (GenR. Nr. 123).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes.

Die GWS Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G. ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Position beinhaltet die Kosten für neu benötigte zusätzliche Lizenzen einiger vorhandener Programme.

Zugänge werden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Im Zugangsjahr ist der Monat der Anschaffung maßgebend.

Sachanlagen

Zugänge zu Sachanlagevermögen erfolgen zu Anschaffungskosten beziehungsweise Herstellungskosten. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit werden nicht aktiviert.

Die Abschreibung auf Gebäudekosten wird mit 2 % bei Wohnbauten, 4 % bei den Geschäfts- und anderen Bauten (reine Geschäftsbauten und Garagen), 10 % auf Herstellungskosten für Carports und 20 % bei den Außenanlagen berechnet. Gemischt genutzte Gebäude werden seit dem 01.01.2022 mit einheitlichen 3 % abgeschrieben. Hier wird nicht mehr nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche unterschieden. Beim Gewerbeanteil –Aktivierung: „Grundstücke mit Wohnbauten“ – werden für den Gebäudewert 3 % und für Sonderausstattungen 10 % Abschreibungssätze angesetzt. Im Zugangsjahr ist der Monat der Fertigstellung maßgebend.

Die technischen Anlagen und Maschinen, sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattungsgegenstände ab 1.000,00 € netto werden planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer (laut Afa-Tabelle) pro rata temporis abgeschrieben.

Der bisherige jahresbezogene Abschreibungspool für Wirtschaftsgüter von 150,00 € bis 1.000,00 € netto wurde seit dem 01.01.2023 an die aktuell gültigen Grenzen angepasst. Für alle Wirtschaftsgüter von 250,00 € bis 1.000,00 € netto wird ein jahresbezogener Abschreibungspool gebildet; der dann einheitlich über einen Zeitraum von jeweils fünf Jahren mit 20 % jährlich abgeschrieben wird. Zugänge von geringwertigen Wirtschaftsgütern (bis 250,00 € netto) werden direkt in den Aufwand gebucht.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist. Unverzinsliche Ausleihungen sind mit ihrem Barwert angesetzt.

Umlaufvermögen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

Die Zugänge im Umlaufvermögen erfolgen zu Anschaffungskosten beziehungsweise Herstellungskosten.

Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen.

Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken wurden durch Wertberichtigung bzw. durch Abschreibung Rechnung getragen.

Flüssige Mittel

Liquide Mittel werden mit dem Nennwert ausgewiesen.

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen wurden nach § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie wurden in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Aufwendungsdarlehen im Sinne des § 88 II. WoBauG wurden passiviert.

2. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

C.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

Posten	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Abschreibungen							
	AK / HK Stand 01.01.	Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Wert am 31.12.2025	Kumulierte Afa Stand 01.01.	Afa im Gj.	Veränderungen i. Z. m. Zug. Abg. Umb.			Zuschr.	Kumulierte Afa 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025
	€	€	€	€	€	€		€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene Lizenzen	76.557,02	4.681,64	2.071,79		79.166,87	57.144,95	11.893,47		2.071,79			66.966,63	12.200,24
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.401.664,80	2.497.779,51	200.856,89	+3.871.802,29	111.570.389,71	29.107.483,18	2.094.284,96		36.193,98	+27.743,36		31.193.317,52	80.377.072,19
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.397.180,50	373.419,76	119.617,37	-453.647,69 +671.429,17	22.868.764,37	2.492.173,08	563.695,41		9.593,48	-27.743,36		3.018.531,65	19.850.232,72
				+1.235,08									
Grundstücke ohne Bauten	881.194,23	21.127,62		-314.307,00	589.249,93								589.249,93
Technische Anlagen u. Maschinen	56.214,74	43.025,20			99.239,94	1.902,91	5.030,12					6.933,03	92.306,92
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	296.143,25	5.063,33	15.898,45		285.308,13	157.811,85	27.968,28		15.898,45			169.881,68	115.426,45
Anlagen im Bau	3.081.849,19	1.779.516,70		-4.084.535,22 +463.449,83	1.240.280,50								1.240.280,50
Bauvorbereitungskosten	581.919,08	150.670,15		-149.547,83	583.041,40								583.041,40
Geleistete Anzahlungen	5.878,63	56.188,15		-5.878,63	56.188,15								56.188,15
				+5.007.916,37						+27.743,36			
	132.702.044,42	4.926.790,42	336.372,71	-5.007.916,37	137.292.462,13	31.759.371,02	2.690.978,77		61.685,91	-27.743,36		34.388.663,88	102.903.798,26
Finanzanlagen													
Sonstige Ausleihungen	21.125,00		1.750,00		19.375,00	7.840,03					710,85	7.129,18	12.245,82
Andere Finanzanlagen	900,00				900,00								900,00
	22.025,00		1.750,00		20.275,00	7.840,03					710,85	7.129,18	13.145,82
Anlagevermögen insgesamt:	132.800.626,44	4.931.472,06	340.194,50	+5.007.916,37 -5.007.916,37	137.391.904,00	31.824.356,00	2.702.872,24		63.757,70	+27.743,36 -27.743,36	710,85	34.462.759,69	102.929.144,32

Umlaufvermögen

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten beinhalten die Anschaffungskosten der erworbenen Grundstücke, die Erschließungskosten der eigenen Erschließung und der Abgang des Buchwerts eines zuvor verkauften Grundstücks.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.616.273,34 € (Vorjahr 3.423.810,92 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

FORDERUNGEN	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	1.129,36	1.429,36
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Gesamtbetrag	1.129,36	1.429,36

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung während des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Kapitalrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüber- schuß des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Ergebnisrücklagen					
(1) gesetzliche Rücklage	1.803.400,00	0,00	50.000,00	0,00	1.853.400,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	6.494.400,00	0,00	25.000,00	0,00	6.519.400,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	4.669.600,00	25.000,00	25.000,00	0,00	4.719.600,00

Sonstige Rückstellungen

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

Prüfungskosten 2024	21.000,00 €
Prüfungskosten 2025	26.000,00 €
Urlaubsreste 2025	52.696,00 €
interne Jahresabschlusskosten 2025	25.240,00 €
Endausbau „Reintjesfeld“, Weeze	287.800,00 €
	<u>412.736,00 €</u>

Verbindlichkeiten

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

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden **Verbindlichkeitsspiegel**:

	Gesamt	Restlaufzeiten				Gesichert	Art der Sicherung 1)
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon mehr als 5 Jahre		
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.427.202,96	4.959.025,79	69.468.177,17	14.148.753,04	55.319.424,13	72.880.497,54	GPR
Vorjahr	75.042.585,95	5.453.028,93	69.589.557,02	13.071.401,03	56.518.155,99	73.470.224,88	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.133,63	273,54	17.860,09	1.094,16	16.765,93	14.009,32	GPR
Vorjahr	18.407,17	273,54	18.133,63	1.094,16	17.039,47	14.213,84	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.634.842,78	3.634.842,78					
Vorjahr	3.294.032,59	3.294.032,59					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	134.336,02	134.336,02					
Vorjahr	98.167,05	98.167,05					
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	534.801,46	442.709,21	92.092,25	92.092,25			
Vorjahr	884.768,34	809.130,83	75.637,51	75.637,51			
Sonstige Verbindlichkeiten	11.663,98	11.663,98					
Vorjahr	10.260,04	10.260,04					
Gesamtbetrag	78.760.980,83	9.182.851,32	69.578.129,51	14.241.939,45	55.336.190,06	72.894.506,86	

1) GPR = Grundpfandrecht, SU = Sicherungsübereignung, Zess = Forderungsabtretung, Bü = Bürgschaft, PF = Verpfändung

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine periodenfremden Erträge oder periodenfremden Aufwendungen angefallen.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse gemäß §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Am Bilanzstichtag besteht ein erhebliches Bauvolumen sowie Kaufpreisfälligkeiten, aus dem nicht in der Bilanz enthaltene finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt ca. 6,89 Mio. € resultieren.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	<u>11</u>	<u>4</u>
Technische Mitarbeiter	<u> </u>	<u> </u>
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte , etc. ¹	<u> </u>	<u>14</u>

Außerdem wurden: **2** Auszubildende beschäftigt

Die Mitarbeiter haben eine zusätzliche Altersversorgung durch Mitgliedschaft der Genossenschaft bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse. Die Höhe des Umlagensatzes beträgt 4,25 % zzgl. eines Sanierungszuschlages von 3,50 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt in 2025 insgesamt 905 T €.

5. Mitgliederbewegung			
Anfang	<u>2025</u>	<u>23</u>	
Zugang	<u>2025</u>	<u> </u>	
Abgang	<u>2025</u>	<u> </u>	
Ende	<u>2025</u>	<u>23</u>	

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr **vermehrt** / vermindert um¹ € 3.135.960,00

Die Haftungssummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt / vermindert um¹ €

Der Gesamtbetrag der Haftungssummen beläuft sich auf €
Vermerk: (Es besteht keine Nachschusspflicht lt. § 16 der Satzung)

¹ Zutreffendes fett schreiben

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

7. Mitglieder des Vorstandes: ¹

Düllings, Paul, Issum
Van Hees-Clanzett, Tim, Geldern
Kaiser, Sven, Geldern

Betriebswirt grad.
Erster Beigeordneter der Stadt Geldern
Bürgermeister der Stadt Geldern

8. Mitglieder des Aufsichtsrates: ^{1 2}

Gleißner, Guido, Weeze
Miltner, Britta, Straelen
Delbeck, Franz-Josef, Wachtendonk
Vester, Stefan, Issum
Hufschmidt, Rainer, Kerken
Ingenhaag, Bernd, Kevelaer
Knorrek, Thomas, Geldern
Dahl, Friedrich, Geldern
Clancett, Norbert, Geldern
Spengel, Ralf, Rheurdt
Kühle, Sabrina, Geldern
Krause, Thomas, Geldern

Soldat
Zollbeamtin ²
Kommunalbeamter
Bankkaufmann
Bankbetriebswirt
Verwaltungsfachwirt
Verwaltungsangestellter
gepr. Automobilverkäufer
Vertriebsleiter
Verwaltungsfachwirt
Bankfachwirtin
Disponent

9. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

Mitglieder des Vorstandes

0,00 €

Mitglieder des Aufsichtsrates

0,00 €

10. Nachtragsbericht:

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2025 nicht eingetreten.

Geldern, 31. Mai 2026

Der Vorstand

Paul Düllings

Sven Kaiser

Tim van Hees-Clanzett

¹Einschließlich im Geschäftsjahr oder später ausgeschiedener Mitglieder

² Unter gesonderter Bezeichnung der Aufsichtsratsvorsitzenden

C) Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2025 insgesamt sechs Sitzungen durchgeführt. Durch Anfragen und anhand mündlicher und schriftlicher Berichte und Vorlagen hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand umfassend über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie über die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat befasste sich insbesondere mit dem Jahresabschluss 2024, dem Prüfungsbericht für das Jahr 2024, dem Wirtschaftsplan, mit dem Ankauf und der Veräußerung von Immobilien, sowie dem Stand der laufenden Investitionsvorhaben insbesondere zur Schaffung von zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum.

Wesentliche Risiken, die das Unternehmen nachteilig beeinflussen könnten, wurden nicht vorgetragen und festgestellt. Die Kennzahlen weisen auch weiterhin eine insgesamt zufriedenstellende Entwicklung auf. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden nach eingehender Beratung gefasst.

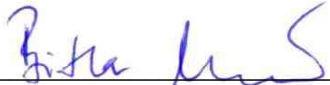
Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss 2025 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) sowie den Bericht des Vorstandes geprüft. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht für das Jahr 2024 sind durch den gesetzlichen Prüfungsverband (VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf) geprüft worden. Sowohl in der Schlussbesprechung mit dem Prüfer, als auch aus dem Prüfungsbericht selbst, ergeben sich keine wesentlichen Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den vorgelegten Bericht des Vorstandes, den Jahresabschluss mit Anhang für das Geschäftsjahr 2025, sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes. Er schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen, den Bericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen, die Verteilung des Bilanzgewinnes wie vorgeschlagen zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung und der Belegschaft Dank und Anerkennung für die im Berichtszeitraum erfolgreich geleistete Arbeit aus.

Geldern, 31. Mai 2026


Britta Miltner



Geldern, Harttor 29



Geldern, Hartstraße 24



Geldern, Ostwall 7 + 9



Geldern, Glockengasse 14 „Kanelkaffe“



Geldern, Hartstraße 4 - 6