



Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG  
Remscheid

GESCHÄFTSBERICHT 2025





## **AUFSICHTSRAT**

**Petra Streitbürger**

Vorsitzende ab 12.06.2025

stellvertr. Vorsitzende bis 12.06.2025

**Michael Fresemann**

stellvertr. Vorsitzender ab 12.06.2025

**Werner Anders**

bis 30.06.2025

Vorsitzender

bis 12.06.2025

**Cedomir Obretan**

**Tomas van Aken**

† 09.02.2025

**Thomas Kämmler**

**Stefan Weimer**

**Sarah Beeck**

ab 10.06.2025

## **VORSTAND**

**Guido Eul-Jordan**

**Ralf Markert**

**Werner Anders**

ab 01.07.2025

---

Sitz der GWG:

Wörthstr. 7a, 42855 Remscheid

## Die GWG im Spiegel der Zahlen

in T€ = 1.000 €

	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Bilanzsumme	34.073	37.062	37.624	40.035	39.790
Anlagevermögen	30.570	31.674	33.272	34.952	35.672
Umlaufvermögen	3.503	5.387	4.352	5.083	4.117
Geschäftsguthaben	2.682	2.694	2.740	2.719	2.822
Ergebnisrücklagen	9.378	10.318	10.644	10.777	10.910
Fremdkapital	17.639	19.367	19.075	20.804	20.702
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	6.615	6.978	6.961	7.400	7.941
Andere Erträge	502	1.145	656	1.008	396
Betriebskosten	2.424	2.232	2.505	3.006	2.926
Instandhaltungskosten u.a. Aufwendungen d. Hausbewirtschaftung	1.787	1.921	1.841	2.329	2.172
Personalaufwand	885	916	901	888	887
Abschreibungen	898	1.064	1.001	1.012	1.074
Sonstige betriebl. Aufwendungen	226	358	312	289	288
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	399	406	427	425	505
Steuern	179	185	199	222	247
Jahresüberschuss	319	1.043	431	237	238

## **Bericht des Vorstands**

# **Bericht des Vorstands**

## **Gliederung**

- 1. Gegenstand des Unternehmens**
- 2. Geschäftsverlauf**
- 3. Darstellung der Lage**
  - 3.1 Ertragslage
  - 3.2 Vermögenslage
  - 3.3 Finanzlage
  - 3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 4. Risikobericht**
  - 4.1. Risikomanagement
  - 4.2. Risiken der künftigen Entwicklung
  - 4.3. Chancen der künftigen Entwicklung
  - 4.4. Finanzinstrumente
- 5. Prognosebericht**

### **1. Gegenstand des Unternehmens**

Die GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Kerngeschäft ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in Remscheid sowie der Siedlung Felsenbruch in Wermelskirchen.

### **2. Geschäftsverlauf**

#### **Rahmenbedingungen**

Die Weltwirtschaft befand sich 2025 weiterhin in einem durch Krisen gekennzeichneten Umfeld. Sowohl der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine als auch die Kämpfe Israels gegen die Hamas wurden fortgesetzt. Anfang 2026 griffen auch die USA in die Kämpfe im Nahen Osten ein.

Die Inflation blieb mit 2,2% gegenüber dem Vorjahr konstant.

Das BIP war nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2% höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg sogar 0,3%. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Für 2026 wird ein Anstieg um 1% erwartet.

Die Arbeitslosenquote stieg weiter von 6% im Vorjahr auf 6,3% im Jahr 2025.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde

dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Die Preise für Instandhaltungsleistungen stiegen nahezu doppelt so stark (4,1%) wie die allgemeine Preissteigerung und die Bestands-Nettomieten (2,1%).

Der Remscheider Wohnungsmarkt ist inzwischen nicht mehr so entspannt wie in den vergangenen Jahren. Es ist eine deutliche Verstärkung der Nachfrage zu verspüren.

### **Bestandsbewirtschaftung**

Die GWG bewirtschaftete per 31.12.2025 in 191 Wohngebäuden 1.091 Wohnungen, 4 gewerbliche Einheiten, 271 Garagen bzw. Einstellplätze und 186 PKW-Abstellplätze, davon 17 mit Carport.

Die Zahl der Wohnungen stieg um 16 infolge der Fertigstellung der Kernsanierung Sedanstr. 74-78. Bei den PKW-Abstellplätzen stehen 5 neu geschaffene Plätze ebensovielen entfallenen Plätzen gegenüber.

Per 31.12.2025 unterliegen noch 50 Wohnungen der Preisbindung. Aufgrund vorzeitiger Rückzahlung öffentlicher Mittel in 2015 endet die Preisbindung für 23 dieser Wohnungen mit dem Berichtsjahr. Zudem wurde durch Rückzahlung weiterer öffentlicher Mittel auch für die restlichen Wohnungen das Ende der Preisbindung für 2029 eingeleitet.

### **Neubautätigkeit**

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich weiter mit einer umfangreichen Erneuerung des Bestandes in verschiedenen Bereichen als bestandsersetzenden Neubau beschäftigt. Nach den Erfahrungen an der Sedanstr. 74-78 erscheint dies der wirtschaftlichere Weg zu sein, die betrachteten Objekte auf ein modernes Niveau zu bringen.

Mit Hilfe eines Architekturbüros wurden verschiedene Liegenschaften auf ihre Zukunftsfähigkeit geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung soll als Grundlage weiterer Planungen dienen.

### **Instandhaltung/Modernisierung**

Für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung unseres Besitzes wurden 2.377 T€ (Vorjahr: 2.424 T€) aufgewandt. Darüber hinaus wurden rd. 1.506 T€ in die Kernsanierung Sedanstr. 74-78 (bis 31.12.2024: 4.565 T€) investiert.

Die Aufwandsmodernisierungen finden weiterhin statt mit Erneuerung von Heizungen und Bädern sowie dem Einbau zeitgemäßer Elektroinstallationen. Hierbei werden auch energetische Aspekte berücksichtigt.

Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm soll mit jährlichem Volumen von rund 2 Mill. € fortgesetzt werden.

Im Berichtsjahr ist die grundlegende Sanierung der Häuser Sedanstr. 74-78 weitgehend fertiggestellt worden. Neben Balkonanbauten und energetischer Sanierung wurden hier Grundrissänderungen zur Schaffung familienfreundlicher Wohnungen vorgenommen. Durch den Einsatz von Wärmepumpen sowie Photovoltaik wird den Veränderungen durch die „Wärmewende“ Rechnung getragen. Die Wohnungen wurden kurzfristig nach Fertigstellung vermietet.

## Vermietung

Die Zahl der Mieterwechsel (Vertragsbeendigungen) sank von 87 in 2024 auf 81 im Berichtsjahr. Davon 15 (Vorjahr: 14) wegen Umzugs in eine andere GWG-Wohnung. Die Zahl der Kündigungen durch die Genossenschaft betrug 2 (Vorjahr 5). Die Fluktuationsquote lag bei 6,5% nach 8,1% im Vorjahr

Die durchschnittliche Dauer der Nutzungsverhältnisse bei Beendigung betrug wie im Vorjahr rd. 11,4 Jahre.

Die durchschnittliche Grundmiete beläuft sich auf 5,71 €/m<sup>2</sup> gegenüber 5,63 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr.

Neuvermietungen erfolgen regelmäßig zum Mittelwert des Mietspiegels für Remscheid, bei Wohnungen älteren Standards wird ein Abschlag, bei frisch modernisierten Wohnungen ein Zuschlag hierauf erhoben.

Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2025 rd. 3,6% (39 Wohnungen) nach 3,7% (40 Wohnungen) zum 31.12.2024. Ein großer Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen zur Erreichung eines heutigen Wohnbedürfnissen gerecht werdenden Bestandes.

Die Ertragsausfälle stiegen von 232 T€ im Vorjahr auf 312 T€ im Berichtsjahr.

## 3. Darstellung der Lage

### Ertragslage

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

	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung zum Vorjahr
Hausbewirtschaftung (incl. Bestandsveränderung)	7.967	7.976	- 9
Andere aktivierte Eigenleistungen	77	128	- 51
<b>Gesamtleistung</b>	<b>8.044</b>	<b>8.104</b>	<b>- 60</b>
Andere betriebliche Erträge	167	230	- 63
<b>Betriebsleistung</b>	<b>8.211</b>	<b>8.334</b>	<b>- 123</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.098	5.335	- 237
Personalaufwand	879	884	- 5
Abschreibungen (planmäßig)	1.074	1.012	62
Andere betriebliche Aufwendungen	288	278	10
Zinsaufwand	477	400	77
Gewinnunabhängige Steuern	247	222	25
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>8.063</b>	<b>8.131</b>	<b>- 68</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>148</b>	<b>203</b>	<b>- 55</b>
Finanzergebnis	- 28	- 25	- 3
Neutrales Ergebnis	118	59	59
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>238</b>	<b>237</b>	<b>1</b>

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	<b>2025 TEUR</b>	<b>2024 TEUR</b>	<b>Veränderung zum Vorjahr</b>
Hausbewirtschaftung	164	217	-53
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-21	-18	-3
Sonstiger betrieblicher Bereich	5	4	1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>148</b>	<b>203</b>	<b>-55</b>

### **Vermögenslage**

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

	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung zum Vorjahr
<b><u>Vermögensstruktur</u></b>			
<b>Anlagevermögen</b>	<b>35.673</b>	<b>34.952</b>	<b>721</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	1	-
Sachanlagen	35.672	34.951	721
<b>Umlaufvermögen und Rechnungs- abgrenzungsposten</b>	<b>4.117</b>	<b>5.083</b>	<b>- 966</b>
<i>Langfristig</i>			
-			
<i>Kurzfristig</i>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.028	3.007	21
Flüssige Mittel	865	1.793	- 928
Übrige Aktiva	224	283	- 59
<b>Bilanzsumme - Gesamtvermögen</b>	<b>39.790</b>	<b>40.035</b>	<b>- 245</b>
<b><u>Kapitalstruktur</u></b>			
<b>Eigenkapital</b>	<b>13.837</b>	<b>13.600</b>	<b>237</b>
<i>Langfristig</i>			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	2.735	2.621	114
Rücklagen	10.910	10.777	133
<i>Kurzfristig</i>			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	192	202	- 10
<b>Fremdkapital</b>	<b>25.953</b>	<b>26.435</b>	<b>- 482</b>
<i>Langfristig</i>			
Pensionsrückstellungen	1.286	1.376	- 90
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	20.702	20.804	- 102
<i>Kurzfristig</i>			
Übrige Rückstellungen	111	118	- 7
Erhaltene Anzahlungen	3.284	3.128	156
Übrige Verbindlichkeiten	570	1.009	- 439
<b>Bilanzsumme - Gesamtkapital</b>	<b>39.790</b>	<b>40.035</b>	<b>- 245</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 245 T€ auf einen Wert von 39.790 T€ verringert.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 1.795 T€ planmäßige Abschreibungen von 1.069 T€ gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen mit 3.028 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich durch Zuführung zu den Rücklagen sowie höhere Einlagen der Mitglieder.

Die Eigenkapitalquote stieg auf 34,3% nach 33,5% im Vorjahr.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 102 T€. Hier steht die Neuvaluierung eines Darlehns von 700 T€ insbesondere planmäßigen Tilgungen von 795 T€ gegenüber.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 470 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen, 65 T€ Verbindlichkeiten aus vorausgezählten Mieten sowie 34 T€ Sonstige Verbindlichkeiten.

## Finanzlage

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>zum Vorjahr</b>
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	35.672	34.952	720
Finanzierungsmittel	35.633	35.498	135
<b>Unter-/Überdeckung</b>	<b>- 39</b>	<b>546</b>	<b>- 585</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	865	1.793	- 928
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	3.252	3.290	- 38
	4.117	5.083	- 966
Kurzfristige Verpflichtungen	4.156	4.537	- 381
<b>Stichtagsliquidität</b>			
<b>(Netto-Geldbedarf/-vermögen)</b>	<b>- 39</b>	<b>546</b>	<b>- 585</b>

Die langfristigen Vermögenswerte sind am Stichtag unter Berücksichtigung eines noch zu valutierenden auszahlungsfähigen Darlehns vollständig durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit war in 2025 jederzeit gegeben.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	34,3%	33,5%	35,2%	34,9%	35,1%
Eigenkapitalrentabilität	1,7%	1,7%	3,2%	8,0%	2,6%
Cashflow	1.222 T€	1.287 T€	1.522 T€	2.226 T€	1.349 T€
Durchschnittliche Miete	5,71 €/m <sup>2</sup>	5,63 €/m <sup>2</sup>	5,53 €/m <sup>2</sup>	5,32 €/m <sup>2</sup>	5,31 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	28,61 €/m <sup>2</sup>	31,12 €/m <sup>2</sup>	24,46 €/m <sup>2</sup>	25,27 €/m <sup>2</sup>	23,49 €/m <sup>2</sup>
Fluktuationsquote	6,5%	8,1%	7,1%	8,4%	7,9%
Leerstandsquote	3,6%	3,7%	2,7%	4,9%	7,0%

## 4. Risiko- und Chancenbericht

### 4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

#### Risikomanagementsystem

Ein Risikomanagementsystem ist bedingt vorhanden. Es basiert auf unterjähriger Berichterstattung sowie für bestimmte Geschäftsvorfälle auf projektbezogenen Kalkulationen und Szenarien. Angesichts der geringen Unternehmensgröße kann in den Vorstandssitzungen einzelfallbezogen auf Schwierigkeiten eingegangen und Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Die Leerstands-/Vermietungssituation wird monatlich zusammengefasst, ebenso die Entwicklung der Liquidität, Mieteinnahmen und Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung.

#### Risikoanalyse

Der lange Zeit entspannte örtliche Mietwohnungsmarkt hat sich gewandelt. Es ist eine zunehmende Nachfrage zu verzeichnen. Gleichwohl müssen die Wohnungen sich von Ausstattung, Service und Pflege her vom Wettbewerb absetzen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich intensiv damit auseinandergesetzt, wie das vorgegebene Ziel der Klimaneutralität bis 2045 erreicht werden kann. Die hierfür erforderlichen finanziellen Mittel sind enorm. Die Verfolgung einer „CO<sub>2</sub>-first“ Strategie, die vorrangig die Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zu vermindern sucht, anstatt die Effizienz zu priorisieren, scheint uns in Verbindung mit geringinvestiven Effizienzverbesserungen am ehesten umsetzbar. Mit den in den vergangenen Jahren vorgenommenen Sanierungen haben wir diesbezüglich bereits eine gute Grundlage geschaffen.

Der Zustand der Wohnungen wird bei Nutzerwechsel auf ein möglichst aktuelles Niveau gebracht. Die Erfahrung zeigt, dass modernisierte Wohnungen gut vom Markt angenommen werden.

Die Bestände der Genossenschaft befinden sich weit überwiegend in Bereichen mittleren sozialen Umfelds. Soziale Brennpunkte sind nicht erkennbar.

Bei der Neuvermietung erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung. Zudem bemühen wir uns um eine Einschätzung, ob die Bewerber in das soziale Umfeld passen. Grenzen sind dabei gesetzt, wenn die Bewerber aufgrund bestehender Mitgliedschaft einen Anspruch auf wohnliche Versorgung besitzen.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten. Die Bestandsmieten wurden per 01.09.2025 um regelmäßig 3% erhöht und sollen auch in Zukunft jeweils nach Änderungen des Mietspiegels angepasst werden.

Mietausfällen wird durch frühzeitiges Mahnwesen und Einleitung rechtlicher Maßnahmen bei Zahlungsrückständen entgegengetreten. Die Langfristüberwachung von Mietforderungen, auch bereits abbeschriebenen, wird einem Inkassounternehmen übertragen.

Durch zahlreiche Umfinanzierungen in den letzten Jahren sowie die Gestaltung der Darlehnsneuaufnahmen besteht für nahezu sämtliche Darlehen keinerlei Zinsrisiko mehr, da die Zinsbindungen zu günstigen Konditionen bis zur Volltilgung festgeschrieben sind.

Die moderate Preispolitik und die konsequente Modernisierung sorgen weiterhin für Nachfrage nach den Wohnungen der Genossenschaft. Eine Vielzahl der Wohnungen ist auch für die Bezieher von Transferleistungen erschwinglich.

Der in vielen Teilen des Handwerks herrschende Mangel an Fachkräften hat zu einer Verschlechterung der Verhandlungsposition seitens der Auftraggeber geführt. Um die geplanten und erforderlichen Maßnahmen umsetzen zu können, müssen häufig höhere Preise als bisher in Kauf genommen werden.

#### **4.2 Chancen der künftigen Entwicklung**

Mit barrierefreien Wohnungen sowie barrierearmen Modernisierungen von Bestandswohnungen hat die Genossenschaft die Grundlage dafür geschaffen, dass die Mitglieder auch im Alter und mit Behinderungen in einer Genossenschaftswohnung leben können.

Mit umfangreich modernisierten Wohnungen in energetisch ertüchtigten Gebäuden können wir uns von einem Großteil der Wettbewerber absetzen. Der dabei bislang geübte Verzicht auf Mieterhöhungen für Bestandsmieter wird sich angesichts der steigenden Kosten auf Dauer nicht beibehalten lassen.

Darüber hinaus wollen wir durch Ersatzneubau modernen und heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Wohnraum schaffen.

#### **5. 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 und in großem Umfang den Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Der Schwerpunkt wird hier in den nächsten Jahren weiterhin auf den Objekten am Sedansberg liegen, ohne jedoch die übrigen Objekte zu vernachlässigen.

Die gute Position und Bekanntheit im Wettbewerb wird weiter ausgebaut durch angemessene Mieten, gepflegte Wohnanlagen und guten Service.

Neben der modernisierenden Entwicklung des Bestandes ist bestandsersetzender Neubau immer eine Option, die geprüft wird.

Die Genossenschaft arbeitet kontinuierlich an der Digitalisierung von Prozessen. Die IT- Ausstattung wird den Erfordernissen angepasst. Die Bereiche Instandhaltung und Vermietung sind mit Tabletcomputern ausgestattet, über die Wohnungsabnahmen und -übergaben weitgehend digital erfasst werden. Eine digitale Archivierung ist weitgehend umgesetzt. Für 2026 ist die Umstellung auf die neue Generation des ERP-Systems Wodis, Yuneo, vorgesehen. Dabei wird auch vom Inhousebetrieb zum SaaS-Betrieb umgestellt, um sowohl die mobile Anbindung zu verbessern als auch einen sicheren Betrieb zu gewährleisten. Vorab wird die Hardwareausstattung auf einen aktuellen Stand gebracht.

An- und Verkäufe von Immobilien in nennenswertem Umfang sind kurz- und mittelfristig nicht geplant. Gleichwohl wird der Verkauf einzelner Objekte im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen von Modernisierungsmaßnahmen mit geprüft.

Wir erwarten künftig weiter positive Jahresergebnisse in Größenordnungen von 200 T€ und mehr. Hierbei werden jedoch Aufwendungen für Freimachung oder Abbruch im Rahmen von umfangreichen Sanierungen bzw. bestandsersetzendem Neubau gegebenenfalls in einzelnen Jahren erhebliche Verminderungen dieser Ergebnisse verursachen.

Remscheid, 02.06.2026

Der Vorstand



Ralf Markert



Guido Eul-Jordan



Werner Anders

## **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025**

**1. Bilanz**

**2. Gewinn- und Verlustrechnung**

## Bilanz zum

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b><u>Anlagevermögen</u></b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		431,00	645,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	35.514.071,76		30.264.019,80
Grundstücke ohne Bauten	4.036,14		4.036,14
Technische Anlagen	29.556,00		31.237,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.560,50		81.411,51
Anlagen im Bau	19.525,04		4.565.161,72
Bauvorbereitungskosten	0,00	35.671.749,44	5.134,32
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>35.672.180,44</b>	<b>34.951.645,49</b>
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		3.027.874,50	3.007.668,41
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	92.289,76		37.500,43
Sonstige Vermögensgegenstände	132.153,55	224.443,31	245.498,85
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		865.080,44	1.792.510,78
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>4.117.398,25</b>	<b>5.083.178,47</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>39.789.578,69</b>	<b>40.034.823,96</b>

## 31. Dezember 2025

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	62.140,00		86.840,00
der verbleibenden Mitglieder	2.735.350,02		2.621.043,28
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>25.220,00</u>	2.822.710,02	10.920,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.801,53</i>			(2.467,71)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.894.322,44		1.870.490,66
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 23.831,78</i>			(23.682,80)
Bauerneuerungsrücklage	8.795.774,99		8.686.099,48
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 109.675,51 €</i>			(108.564,41)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>220.000,00</u>	10.910.097,43	220.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	238.317,82		236.828,03
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>133.507,29</u>	104.810,53	<u>132.247,21</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		13.837.617,98	13.599.974,24
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	1.285.507,00		1.375.585,00
Sonstige Rückstellungen	<u>111.374,00</u>	1.396.881,00	117.735,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.860.231,57		9.644.569,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.841.757,44		11.159.012,84
Erhaltene Anzahlungen	3.283.932,83		3.127.965,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	64.823,68		464.200,73
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	470.438,29		506.875,96
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>33.895,90</u>	24.555.079,71	<u>38.905,18</u>
<i>davon aus Steuern: € 0,00</i>			(0,00)
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.981,13</i>			(1.665,21)
<b>Bilanzsumme</b>		<u><b>39.789.578,69</b></u>	<u><b>40.034.823,96</b></u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	7.940.882,73		7.400.345,81
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>6.000,55</u>	7.946.883,28	4.198,67
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		20.206,09	572.102,34
Andere aktivierte Eigenleistungen		77.180,39	127.759,18
Sonstige betriebliche Erträge		292.160,25	303.747,35
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>5.097.573,30</u>	<u>5.335.303,54</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.238.856,71</b>	<b>3.072.849,81</b>
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	713.976,73		696.318,64
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>172.860,82</u>	886.837,55	191.932,53
<i>davon für Altersversorgung</i>			
	12.503,69 €		(42.203,79)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.073.699,51	1.011.978,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen		288.122,73	288.680,49
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>505.094,02</u>	<u>424.708,06</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>485.102,90</b>	<b>459.231,75</b>
Sonstige Steuern		246.785,08	222.403,72
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>238.317,82</b>	<b>236.828,03</b>
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		133.507,29	132.247,21
<b>Bilanzgewinn</b>		<b><u>104.810,53</u></b>	<b><u>104.580,82</u></b>

### **3. Anhang des Jahresabschlusses 2025**

## **A. Allgemeine Angaben**

Die GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG, Remscheid ist beim Amtsgericht Wuppertal unter Nummer GnR 239 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 GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB teilweise in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 1. Juli 2023 wurde beachtet.

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.

## **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 4 bzw. 5 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250,00 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Der angemessene Teil der Kosten der allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurde aktiviert.

Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Gebäude auf Grundstücken mit Wohnbauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Ab 2020 beträgt die regelmäßige Abschreibungsdauer 67 Jahre.

Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei umfangreichen Modernisierungen wird, wenn die Restnutzungsdauer unter 30 Jahren liegt, eine Erhöhung

der Restnutzungsdauer auf 30 Jahre vorgenommen.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 20 % linear, Computerhardware mit 25% linear, abgeschrieben. Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250,00 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre abgeschrieben.

Unter unfertige Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten zu Anschaffungskosten - ohne Ausfallrisikozuschlag - ausgewiesen. Für auf Leerstände entfallende Betriebskosten wurde eine Wertberichtigung vorgenommen.

Die Pensionsrückstellungen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz von 1,90 % sowie ein Gehalts- und Rententrend von je 2 % zugrunde gelegt.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

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.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **I. Bilanz**

1. Gemäß § 288 Abs. 1 Nr. 1 HGB wurde ein Anlagenspiegel nicht erstellt.
2. In der Position „*Unfertige Leistungen*“ sind T€ 3.028 (Vorjahr T€ 3.008) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.
4. In der Position „*Sonstige Vermögensgegenstände*“ sind keine Forderungen enthalten, die erst nach dem Abschluss-Stichtag rechtlich entstehen.
5. Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen gebildet.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz (2,06%) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (2,22%) beträgt € 37.188,00 (Vorjahr 15.404,00 €). Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrags und

abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

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

für Prüfungsgebühren	66.000,00 EUR
für Urlaubsreste	11.984,00 EUR
für Jubiläumsszuwendungen	15.390,00 EUR

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

8. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten mit 700.000 EUR ein kurzfristiges ungesichertes Darlehn, das 2026 durch ein auszahlungsfähiges langfristiges und gesichertes Darlehn abgelöst wird.

9. Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchg. (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2025 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>							
Entgeltlich erworbene Software u. Lizenzen	29.859,34	0,00	0,00	0,00	29.428,34	431,00	214,00
<i>Sachanlagen</i>							
Grundstücke mit Wohnbauten	52.272.725,63	219.111,43	0,00	6.070.853,46	23.048.618,76	35.514.071,76	1.039.912,93
Grundstücke ohne Bauten	4.036,14	0,00	0,00	0,00	0,00	4.036,14	0,00
Technische Anlagen	33.618,83	0,00	0,00	0,00	4.063,83	29.556,00	1.681,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	225.461,56	49.907,25	39.418,71	0,00	131.388,60	104.560,50	26.757,26
Anlagen im Bau	4.565.161,72	1.525.216,78	0,00	-6.070.853,46	0,00	19.525,04	0,00
Bauvorbereitungskosten	5.134,32	0,00	0,00	0,00	5.134,32	0,00	5.134,32
	57.106.138,20	1.794.235,46	39.418,71	0,00	23.189.205,51	35.671.749,44	1.073.485,51
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>57.135.997,54</b>	<b>1.794.235,46</b>	<b>39.418,71</b>	<b>0,00</b>	<b>23.218.633,85</b>	<b>35.672.180,44</b>	<b>1.073.699,514</b>

Der Zugang bei den Grundstücken mit Wohnbauten beinhaltet mit 123.540 EUR einen in Vorjahren von den Herstellungskosten abgesetzten, jedoch nach Fertigstellung nicht erhaltenen Baukostenzuschuss der KfW.

10. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Gesamt	Restlaufzeit				Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.860.231,57	1.203.215,62	8.657.015,95	1.934.668,61	6.722.347,34	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.841.757,44	363.176,00	10.478.581,44	1.354.203,05	9.124.378,39	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.283.932,83	3.283.932,83	0	0	0	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	64.823,68	64.823,68	0	0	0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	470.438,29	433.516,00	36.922,29	36.922,29	0	
Sonstige Verbindlichkeiten	33.895,90	32.823,65	1.072,25	1.072,25	0	
Gesamtbetrag	24.555.079,71	5.381.487,78	19.173.591,93	3.326.866,20	15.846.725,73	GPR
	(24.941.529,72)	(4.933.703,93)	(20.007.825,79)	(3.533.182,54)	(16.474.643,25)	GPR

( ) = Vorjahr  
GPR = Grundpfandrechte

## **II. Gewinn- und Verlustrechnung**

1. Der durch die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen entstandene Aufwand beträgt 25.857,00 € (Vorjahr 24.067,00 €) und wird unter Zinsen und ähnliche Aufwendungen erfasst.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen für ausgeschiedene Mitarbeitende in einem Umfang von 98.619 € enthalten.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen Erträge und Aufwendungen enthalten, die von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung sind.

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keinerlei Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB
2. Es bestehen keine in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen, aus laufenden Besserungsscheinverpflichtungen).
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.
4. Mitgliederbewegung

Anfang 2025	1.388
Zugang 2025	99
Abgang 2025	<u>75</u>
Ende 2025	<u>1.412</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€	114.306,74
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€	18.720,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	1.101.360,00

5. Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.
6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Arbeitnehmer:

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 12,25 (Vorjahr 13,00) Arbeitnehmer, darunter

Kfm. Angestellte	7,25	davon 4 in Teilzeit
Techniker	1,00	
<u>Hauswarte, Gartenhelfer</u>	<u>4,00</u>	davon 2 als Minijob
	12,25	

8. Mitglieder des Vorstandes:

Ralf Markert	hauptamtlich	
Guido Eul-Jordan	nebenamtlich	
Werner Anders	nebenamtlich	ab 01.07.2025

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Petra Streitbürger, Prokuristin	Vorsitzende	
Michael Fresemann, Bankkaufmann	Stellv. Vorsitzender	
Werner Anders, Pensionär		bis 30.06.2025
Cedomir Obretan, kfm. Angestellter		
Tomas van Aken, Pensionär		bis 09.02.2025
Thomas Kämmler, techn. Angestellter		
Stefan Weimer, Lehrer am Berufskolleg		
Sarah Beeck, Staatl. gepr. Betriebswirtin (Wohnungswirtschaft u. Realkredit)		ab 10.06.2025

10. Einstellungen in Rücklagen, Feststellung des Jahresabschlusses

Verbindliche Einstellungen in die Rücklagen gem. § 40 (4) der Satzung wurden vom Vorstand nicht vorgenommen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss 2025 wie folgt festzustellen:

Jahresüberschuss 2025	238.317,82 €
./. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	23.831,78 €
<u>./. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage</u>	<u>109.675,51 €</u>
<u>= Bilanzgewinn</u>	<u>104.810,53 €</u>

11. Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,00% auf

Geschäftsguthaben per 01.01.2025	2.621.043,28 €
<u>abzügl. Abgang früherer Jahre</u>	<u>./. 780,00 €</u>
	2.620.263,28 €
=	104.810,53 €

Remscheid, 2. Juni 2026

**Der Vorstand**



## **Bericht des Aufsichtsrates**



## Bericht des Aufsichtsrates

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Berichtsjahr regelmäßig über die Lage und die wirtschaftlichen Verhältnisse der GWG unterrichtet. Alle wesentlichen Geschäftsvorfälle wurden in gemeinsamen Sitzungen ausführlich erörtert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat hat sich mit allen Vorgängen eingehend befasst, die die wirtschaftlichen Verhältnisse der GWG bestimmen und beeinflussen, Besichtigungen durchgeführt und den gewonnenen Überblick in Planungen für Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einfließen lassen.

Der Jahresabschluss ist dem Aufsichtsrat vorgelegt und erläutert worden. Nach eingehender Prüfung, bei der sich keine Beanstandungen ergaben, wurde diesem, dem Vorschlag über die Einstellungen in die Rücklagen sowie dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes, zugestimmt. Der Bericht des Vorstandes wurde zustimmend zur Kenntnis genommen. Zusätzlich wurden die wichtigsten Geschäftsvorfälle genauen Prüfungen unterzogen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor:

1. den Jahresabschluss festzustellen,
2. den Bericht des Vorstandes wie
3. den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen,
4. den Einstellungen in die Rücklagen wie vorgeschlagen zuzustimmen,
5. der Verteilung des Reingewinnes wie vorgeschlagen zuzustimmen,
6. Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Den Vorständen sowie allen Mitarbeitenden der GWG spricht der Aufsichtsrat für die geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Remscheid, im Juni 2026



Petra Streitbürger  
Vorsitzende des Aufsichtsrates



**Aufwendungen für Modernisierung  
und Instandhaltung in 2025  
sowie deren Verteilung auf die  
einzelnen Wirtschaftseinheiten**



Für Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unseres Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr 2025 aufgewandt:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Modernisierung	1.717.600,00 €	2.683.000,00 €
Instandhaltung	2.146.200,00 €	2.292.700,00 €
Gesamt	<u>3.863.800,00 €</u>	<u>4.975.700,00 €</u>

a) Modernisierung

Die Kosten für Modernisierung - einschließlich anteiliger Verwaltungsleistungen - verteilen sich wie folgt:

Wörthstr. 15, Haus-/Hoftür erneuern	7.100,00 €
Wörthstr. 17, Haus-/Hoftür erneuern	7.100,00 €
Wörthstr. 19/21, Neuanlage Stellplätze	14.400,00 €
Wörthstr. 15-23, Außenanlagen	28.500,00 €
Wörthstr. 9-13, Außenanlagen	27.300,00 €
Sedanstr. 57, Videosprechanlage	8.400,00 €
Sedanstr. 65, Balkonausstieg	2.800,00 €
Wörthstr. 7a, Nachtrag	123.500,00 €
Sedanstr. 74/76, Gesamtmodernisierung	1.498.500,00 €
	<u>1.717.600,00 €</u>

b) Instandhaltung

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung verteilen sich wie folgt:

Großmaßnahmen	608.200,00 €
Wohnungsmodernisierungen	739.900,00 €
Kleinmaßnahmen	798.100,00 €
	<u>2.146.200,00 €</u>

Im Berichtsjahr wurden folgende Großmaßnahmen (ab 3.000 €) durchgeführt:

Martin-Luther-Str. 58, statische Ertüchtigung	4.900,00 €
Sedanstr. 65, Dachdeckerarbeiten	17.700,00 €
Sedanstr. 65, Wohnungsrenovierung	8.600,00 €
Vieringhausen 7-13, Vermessungsarbeiten	3.300,00 €
Vieringhausen 7-13, Baumfällungen	3.500,00 €
Vieringhausen 13, Malerarbeiten	10.900,00 €
Joh.-Seb.-Bach-Str. 27, Kellertreppe erneuert	4.300,00 €
Joh.-Seb.-Bach-Str. 27, Elektroarbeiten	7.800,00 €
Sedanstr. 84, Malerarbeiten	10.200,00 €
Sedanstr. 84, Elektroarbeiten	4.500,00 €
Sedanstr. 82, Dachdeckerarbeiten	3.700,00 €
Stockder Str. 30-30b, Erneuerung WW-Speicher	5.400,00 €
Wörthstr. 21, Badsanierung	18.000,00 €
Wörthstr. 17, Malerarbeiten	6.500,00 €
Hindenburgstr. 108, Wohnungssanierung	40.700,00 €
Martin-Luther-Str. 73, Balkonsanierung	4.500,00 €
Stockder Str. 39a, Fassadenarbeiten	4.200,00 €
Kreuzbergstr. 82, Architektenleistungen	24.000,00 €
Im Rosenhof 5, Wasserschadenbeseitigung	6.900,00 €
Ziegelstr. 22, Badsanierung	19.600,00 €
Sedanstr. 71, Wohnungsrenovierung	20.700,00 €
Sedanstr. 69, Wasserschadenbeseitigung	9.300,00 €
Sedanstr. 72, Wohnungssanierung	31.100,00 €
Spichernstr. 2, Sedanstr. 85-89, Vermessungsarbeiten	4.100,00 €
Sedanstr. 87, Malerarbeiten	3.900,00 €
Sedanstr. 85, Wasserschadensanierung	19.000,00 €
Christianstr. 30, Malerarbeiten	4.600,00 €
Christianstr. 28, Wohnungssanierung	18.000,00 €
Christianstr. 28, Badumbau	8.700,00 €
Theodor-Körner-Str. 19, Malerarbeiten	6.500,00 €
Sandkuhlstr. 13, Bodenbelag erneuert	3.300,00 €
Wörthstr. 14, Elektroarbeiten	5.000,00 €
Übertrag	<u>343.400,00 €</u>

Übertrag	343.400,00 €
Wörthstr. 12, Elektro- u. Malerarbeiten	9.500,00 €
Jul.-Lindenberg-Str. 1-9, 4-10, Abdichtungsarbeiten	4.200,00 €
Jul.-Lindenbergstr. 1-9, 4-10, Garagentore erneuert	8.400,00 €
Felsenbruch 6, Malerarbeiten	4.800,00 €
Wörthstr. 7, Wasserschädensanierungen	46.200,00 €
Sedanstr. 62, TG Eichenstraße, Malerarbeiten	10.700,00 €
Wörthstr. 8, Elektroarbeiten	3.500,00 €
Wörthstr. 6, Elektroarbeiten	5.100,00 €
Wörthstr. 6, Malerarbeiten	10.400,00 €
Sedanstr. 62, Elektroarbeiten	8.200,00 €
Sedanstr. 51, Malerarbeiten	5.200,00 €
Sedanstr. 51, Wohnungssanierung	25.800,00 €
Sedanstr. 49, Malerarbeiten	9.200,00 €
Sedanstr. 43, Wohnungssanierungen	30.700,00 €
Wörthstr. 5a, Reparatur Rohrbruch	3.800,00 €
Sedanstr. 45a, Aufzugsreparatur	5.000,00 €
Am Alten Flugplatz 26, Aufzugsreparatur	4.500,00 €
Am Alten Flugplatz 26, Fenster erneuert	6.400,00 €
Am Alten Flugplatz 24, Malerarbeiten	3.900,00 €
Birgder Hammer 38, 2x Malerarbeiten	26.000,00 €
Feldstr. 1, Elektroarbeiten	6.100,00 €
Allgemein, Rauchmelder	14.300,00 €
Allgemein, Ingenieurleistungen Statik u. Brandschutz	4.400,00 €
Allgemein, Paco-Türsysteme	8.500,00 €
	<u><u>608.200,00 €</u></u>

Die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung im Jahre 2025 verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Wirtschaftseinheiten:

WiE	Straße	Ausgeführte Arbeiten	T€	T€
1	Martin-Luther-Str. 56 - 64	Wohnungsmodernisierungen Statische Ertüchtigung Kleinmaßnahmen	54,9 4,9 <u>20,0</u>	79,8
2	Joh.-Seb.-Bach-Str. 17 - 23	Wohnungsmodernisierungen Kleinmaßnahmen	22,0 <u>12,0</u>	34,0
3	Sedanstr. 65, 67	Wohnungsmodernisierungen Balkonausstieg Dachdeckerarbeiten Wohnungsrenovierung Kleinmaßnahmen	76,6 2,8 17,7 8,6 <u>26,8</u>	132,5
4	Spichernstr. 5 und 7	Kleinmaßnahmen		2,4
5	Spichernstr. 9	Kleinmaßnahmen		1,2
6	Spichernstr. 13, 15, 14, 16 Wörthstr. 22, 24, 26	Wohnungsmodernisierungen Kleinmaßnahmen	2,9 <u>10,8</u>	13,7
7	Vieringhausen 7 - 13	Vermessungsarbeiten Baumfällungen Malerarbeiten Kleinmaßnahmen	3,3 3,5 10,9 <u>9,4</u>	27,1
8	Martin-Luther-Str. 66, 68	Kleinmaßnahmen		11,8
9	Beethovenstr. 13, 15	Kleinmaßnahmen		9,7
10	J.-Seb.-Bach-Str. 25, 27	Wohnungsmodernisierungen Kellertreppe erneuert Elektroarbeiten Kleinmaßnahmen	77,5 4,3 7,8 <u>14,6</u>	104,2
11	Sedanstr. 91, 93	Kleinmaßnahmen		6,2
12	Sedanstr. 80 - 86	Wohnungsmodernisierungen Malerarbeiten Elektroarbeiten Dachdeckerarbeiten Kleinmaßnahmen	15,6 10,2 4,5 3,7 <u>24,0</u>	58,0
13	Stockder Str. 30 - 34 Rosenstr. 25, 27	Wohnungsmodernisierungen Erneuerung WW-Speicher Kleinmaßnahmen	49,3 5,4 <u>24,3</u>	79,0
14	Wörthstr. 15 - 23	2x Haus-/Hoftüren erneuern Neuanlage Stellplätze Außenanlagen Badsanierung Malerarbeiten Kleinmaßnahmen	14,2 14,4 28,5 18,0 6,5 <u>10,8</u>	92,4
		Übertrag:		652,0

WiE	Straße	Ausgeführte Arbeiten	T€	T€
		Übertrag:		652,0
16	Hindenburgstr. 100 - 110	Wohnungsmodernisierungen Wohnungssanierung Kleinmaßnahmen	19,5 40,7 <u>26,9</u>	87,1
17	Martin-Luther-Str. 73	Balkonsanierung Kleinmaßnahmen	4,5 <u>4,9</u>	9,4
18	Stockder Str. 39a	Fassadenarbeiten Kleinmaßnahmen	4,2 <u>1,9</u>	6,1
19	Geibelstr. 8-12	Kleinmaßnahmen		4,4
20	Kreuzbergstr. 78 - 84 A.-Erbschloe-Str. 10 - 14	Wohnungsmodernisierungen Architektenleistungen Kleinmaßnahmen	2,9 24,0 <u>17,2</u>	44,1
21	Im Rosenhof 1 - 9, 2 - 10 Ziegelstr. 19 - 41	Wohnungsmodernisierungen Wasserschadenbeseitigung Kleinmaßnahmen	4,8 6,9 <u>21,4</u>	33,1
23	Ziegelstr. 22 - 32	Wohnungsmodernisierungen Badsanierung Kleinmaßnahmen	1,8 19,6 <u>12,0</u>	33,4
24	Sedanstr. 69 - 81	Wohnungsmodernisierungen Wohnungsrenovierung Wasserschadenbeseitigung Kleinmaßnahmen	33,7 20,7 9,3 <u>19,0</u>	82,7
25	Sedanstr. 61	Kleinmaßnahmen		1,9
26	Sedanstr. 63	Kleinmaßnahmen		0,4
27	Sedanstr. 83 Spichernstr. 1, 3	Kleinmaßnahmen		1,3
28	Sedanstr. 66 - 72	Wohnungsmodernisierungen Wohnungssanierung Kleinmaßnahmen	8,6 31,1 <u>9,5</u>	49,2
29	Garagen Metzger-/Eichenstr.	Kleinmaßnahmen		<u>0,0</u>
		Übertrag:		1.005,1

WiE	Straße	Ausgeführte Arbeiten	T€	T€
		Übertrag:		1.005,1
31	Spichernstr. 2 Sedanstr. 85 - 89	Wohnungsmodernisierungen Vermessungsarbeiten Malararbeiten Wasserschadensanierung Kleinmaßnahmen	1,9 4,1 3,9 19,0 <u>24,0</u>	52,9
32	Theodor-Körner-Str. 19 Christianstr. 28, 30	Wohnungsmodernisierungen Malararbeiten Wohnungssanierung Badumbau Kleinmaßnahmen	39,7 11,1 18,0 8,7 <u>26,5</u>	104,0
35	Kremenholler Str. 77 - 81	Kleinmaßnahmen		5,8
36	Sandkuhlstr. 11, 13 Stuttgarter Str. 8	Wohnungsmodernisierungen Bodenbelag erneuert Kleinmaßnahmen	28,0 3,3 <u>16,8</u>	48,1
37	Wörthstr. 9-13, 12-20	Wohnungsmodernisierungen Außenanlagen Elektro- und Malerarbeiten Elektroarbeiten Kleinmaßnahmen	40,8 27,3 9,5 5,0 <u>32,0</u>	114,6
38	J.-Lindenberg-Str. 1 - 9, 4 - 10	Wohnungsmodernisierungen Abdichtungsarbeiten Garagentore erneuert Kleinmaßnahmen	4,8 4,2 8,4 <u>32,8</u>	50,2
39	Wermelskirchen Felsenbruch 1 - 6	Wohnungsmodernisierungen Malararbeiten Kleinmaßnahmen	12,7 4,8 <u>33,7</u>	51,2
40	Wörthstr. 7	Wohnungsmodernisierungen Wasserschadenbeseitigung Kleinmaßnahmen	16,3 46,2 <u>53,1</u>	115,6
41	Sedanstr. 43 - 57, 62 Wörthstr. 4 - 10	Wohnungsmodernisierungen Malararbeiten TG 3x Elektroarbeiten 3x Malerarbeiten 2x Wohnungssanierungen Videosprechanlage Kleinmaßnahmen	157,7 10,7 16,8 24,8 56,5 8,4 <u>109,6</u>	384,5
42	Wörthstr. 12a	Kleinmaßnahmen		1,7
43	Wörthstr. 3 - 5a	Reparatur Rohrbruch Kleinmaßnahmen	3,8 <u>11,6</u>	15,4
		Übertrag:		1.949,1

WiE	Straße	Ausgeführte Arbeiten	T€	T€
		Übertrag:		1.949,1
44	Sedanstr. 45a	Aufzugsreparatur Kleinmaßnahmen	5,0 <u>5,7</u>	10,7
45	Am Alten Flugplatz 24, 26	Wohnungsmodernisierungen Aufzugsreparatur Fenster erneuert Malerarbeiten Kleinmaßnahmen	7,0 4,5 6,4 3,9 <u>31,1</u>	52,9
46	Im Rosenhof 11, 12	Kleinmaßnahmen		11,6
47	Geibelstr. 2-4	Kleinmaßnahmen		10,2
48	Geschäftsstelle	Nachtrag Baukosten Kleinmaßnahmen	123,5 <u>0,3</u>	123,8
49	Sedanstr. 74-78	Gesamtmodernisierung Kleinmaßnahmen	1.498,5 <u>4,9</u>	1.503,4
50	Barmer Str. 38, 40, 40a	Kleinmaßnahmen		9,3
51	Richthofenstr. 56 Pulverstr. 8, 10	Kleinmaßnahmen		19,3
52	Von-Bottlenberg-Str. 22	Kleinmaßnahmen		1,1
53	Birgder Hammer 38	Wohnungsmodernisierungen 2x Malerarbeiten Kleinmaßnahmen	10,9 26,0 <u>10,2</u>	47,1
54	Birgder Hammer 42	Kleinmaßnahmen		0,9
55	Feldstr. 1 - 5	Wohnungsmodernisierungen Elektroarbeiten Kleinmaßnahmen	50,0 6,1 <u>15,7</u>	71,8
56	Lindenallee 9, 9a	Kleinmaßnahmen		8,0
190	Allgemein	Rauchmelder Ing.-leistungen Brandschutz u. Statik Paco-Türsysteme Kleinmaßnahmen	14,3 4,4 8,5 <u>17,4</u>	44,6
	Summe:			<u><u>3.863,8</u></u>

In der Zeit vom 01.05.2025 bis 30.04.2026  
wurde uns der Tod von 18 Mitgliedern mitgeteilt.

Wir werden ihnen stets ein ehrendes Andenken bewahren.

