

Geschäftsbericht 2025

Die GWG

Suchen. Finden. Besser wohnen.



Die GWG

Genossenschaftliches Wohnen in
Gelsenkirchen und Wattenscheid eG

Grenzstraße 181
45881 Gelsenkirchen



Inhaltsverzeichnis

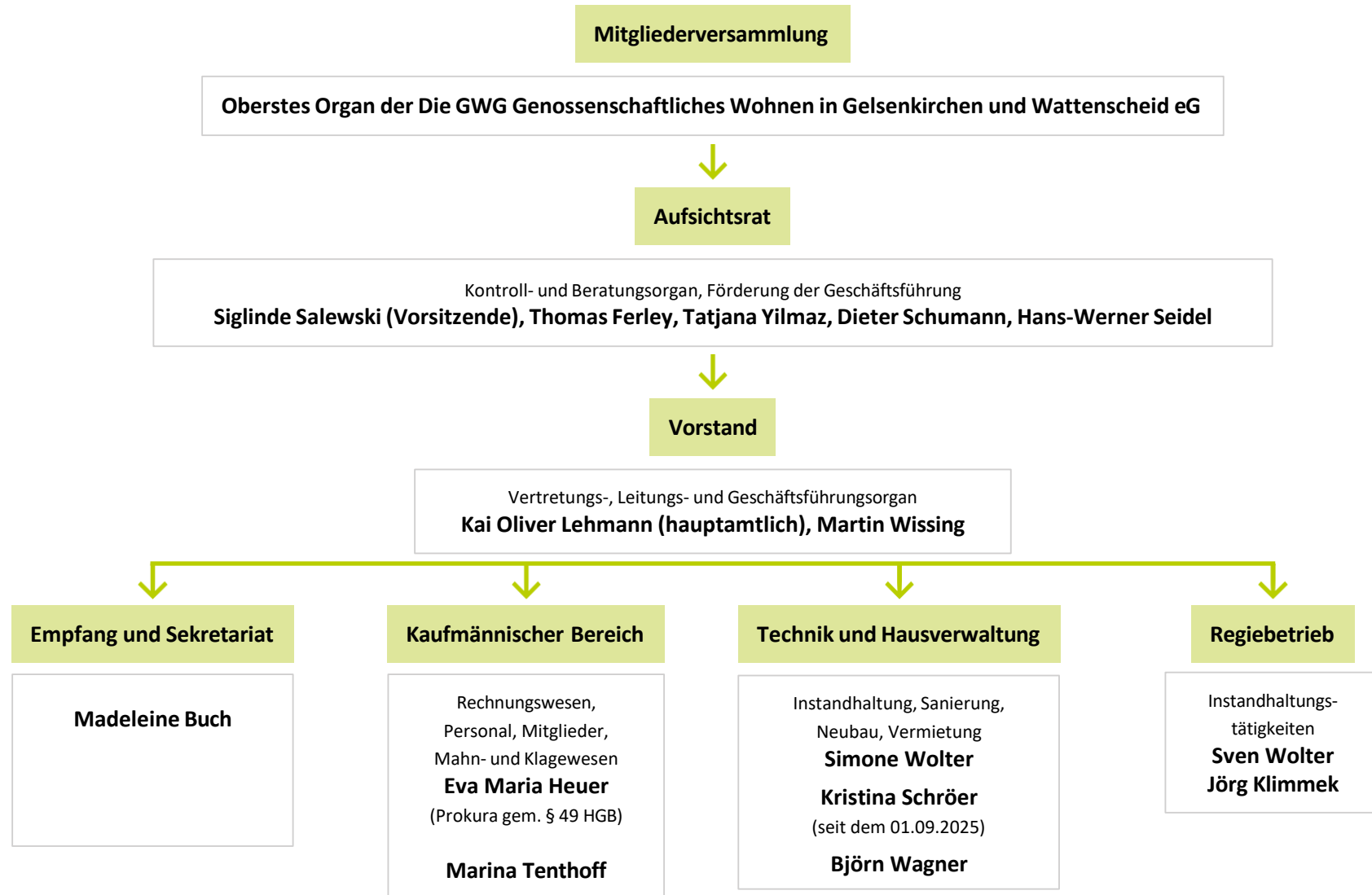
A. Unternehmensdaten, Aufbau und Organisation der Genossenschaft	4 – 6
B. Darstellung des Geschäftsverlaufs	7 – 25
C. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG	26
D. Gewinnverwendungsvorschlag	26
E. Bericht des Aufsichtsrates	28
F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025	29 – 41
• Bilanz zum 31. Dezember 2025 • Gewinn- und Verlustrechnung 2025 • Anhang	
G. Kennzahlenübersicht	42

A. Unternehmensdaten, Aufbau und Organisation der Genossenschaft

Unternehmensdaten

Name	Die GWG Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG
Gründung	18. Januar 1926 (eingetragen am 17. Mai 1926)
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Gelsenkirchen, Nr. 203
Sitz der Genossenschaft	Grenzstraße 181, 45881 Gelsenkirchen Telefon: 0209 / 82190 E-Mail: info@die-gwg.de Internet: www.die-gwg.de
Prüfungsverband	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf
Mitgliedschaften	GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. Verein „Wohnen in Genossenschaften e. V.“ Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e. V. Arbeitgeberverband der Deutschen Wohnungswirtschaft e. V. Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.

Aufbau und Organisation der Genossenschaft



Am 24. Juni 2025 fand im Gemeindehaus der Evangelischen Kirche Wattenscheid die 100. ordentliche Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft statt. Die 56 stimmberechtigten Mitglieder stellten den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 fest und erteilten dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2024.

Die Mitgliederversammlung nahm zudem den Bericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. über die Prüfung gemäß § 53 GenG (unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023) zustimmend zur Kenntnis. Darüber hinaus wurden die Mitglieder Tatjana Yilmaz und Dieter Schumann für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.



Gemeindehaus der Evangelischen Kirche Wattenscheid

B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Allgemeine Rahmenbedingungen

Auch im Geschäftsjahr 2025 konnten wir dank des großen Einsatzes der Mitarbeiter, vorausschauender Handlungsstrategien sowie zielgerichteter Investitionen in die Erneuerung und Werterhaltung des Wohnungsbestandes, unsere Unternehmensziele, trotz schwieriger Rahmenbedingungen, erreichen und damit eine positive Bilanz ziehen. Die „Die GWG“ Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG (kurz: „Die GWG“) ist somit für die Zukunft gut aufgestellt.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft stellen allerdings, ganz erhebliche Herausforderungen für die nächsten Jahrzehnte dar. Darüber hinaus hat der Wohnungsmarkt im nördlichen Ruhrgebiet unverändert mit strukturellen Problemen zu kämpfen. Hinzu erfordert die im Landesvergleich deutlich ältere Bausubstanz in der Ruhr-Region, in Bochum sind laut IT.NRW z. B. fast zwei Drittel der Wohngebäude älter als 50 Jahre, auch zukünftig erhebliche Investitionen, z. B. für energetische Nachrüstungen bzw. zur Anpassung an die veränderten Wohngewohnheiten und -erfordernisse (z. B. Barrierefreiheit).

All diese Themen betreffen auch unsere Genossenschaft. Die „Die GWG“ beschäftigt sich daher intensiv mit den Wünschen der Mitglieder, d.h. deren individuellen Vorstellungen von zufriedenstellendem Wohnen. Es wird immer wichtiger, unseren Genossenschaftsmitgliedern, unter Berücksichtigung von sozialverträglichen Konditionen, das Gefühl von einem dauerhaften und sicheren Wohnen zu geben.

Eine permanente Analyse des gesamten Wohnungsbestandes der „Die GWG“ liefert dabei wichtige Erkenntnisse über die Positionierung unserer Wohnungsbestände auf den regionalen Wohnungsmärkten in Gelsenkirchen und Bochum. Darüber hinaus wurden weitere Schritte für eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, eingeleitet.

Die daraus resultierenden Erkenntnisse bilden dabei die Entscheidungsgrundlagen für die Festlegung und den Umfang der Bau- und Sanierungstätigkeit in den nächsten Jahren und darüber hinaus. Dabei wird auch auf eine moderate Entwicklung der Mietpreise geachtet. Das Ziel, unseren Mitgliedern qualitativ hochwertigen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung zu stellen, verlieren wir hierbei nicht aus den Augen. So liegen die Nutzungsgebühren bei der „Die GWG“ weiterhin deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten.

Ein Anstieg der Nebenkosten führt allerdings dazu, dass sich das Wohnen im Allgemeinen verteuert. Im Rahmen unseres Betriebskostenmanagements sind wir daher umso mehr bestrebt, unnötige Ausgaben im Nebenkostensektor zu vermeiden. Die meisten Nebenkostenarten sind von uns aber nur schwer zu beeinflussen.

Allgemeine Rahmenbedingungen

Der Hauptzweck unserer Genossenschaft, „die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder“, kann nur langfristig erreicht und gesichert werden, wenn neben den erforderlichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen auch weiterhin der Abriss von nicht mehr marktgerechten Objekten in Verbindung mit einem moderaten Neubauprogramm realisiert wird.

In diesem Zusammenhang haben wir uns das ehrgeizige Ziel gesetzt, mittelfristig den Anteil an altengerechten Wohnungen auf ca. 20 % des Bestandes zu erhöhen. Am 31. Dezember 2025 bewirtschafteten wir 121 barrierearmen Wohnungen, was 14,4 % unseres gesamten Wohnungsbestandes entsprach. Im Vergleich dazu erfüllen laut Angabe des Statistischen Bundesamt (Destatis) gerade mal ca. 2 % der Wohnungen in Deutschland die Merkmale eines barrierearmen Wohnens. Daraus folgt gemäß einer bundesweiten Studie des Pestel-Instituts in Hannover, dass in Deutschland etwa 2,2 Millionen barrierearme und altengerechte Wohnungen fehlen.

Unsere Genossenschaft ist also diesbezüglich schon gut aufgestellt, was aber nicht heißt, dass wir uns auf dem Erreichten ausruhen werden. Dementsprechend haben wir im Januar 2026 mit der Errichtung von weiteren 20 altengerechten Wohnungen im Hirschweg in Bochum begonnen.

Allerdings muss es auch nicht immer ein Neubau sein, das Thema Barrierefreiheit wird schließlich von sehr vielen Faktoren tangiert. So haben wir in den letzten Jahren eine Vielzahl an Wannenbädern zu barrierearmen Duschbädern umgebaut.

Auch die barrierefreie Gestaltung von Eingangsbereichen sowie die Schaffung geeigneter Abstellmöglichkeiten für Rollatoren gewinnen zunehmend an Bedeutung und werden in unserem Wohnungsbestand verstärkt umgesetzt.

Das Geschäftsjahr 2025 ist für unsere Genossenschaft planmäßig verlaufen. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 603,0 verringert. Das langfristige Eigenkapital ist hingegen um T€ 523,9 auf T€ 14.867,8 angestiegen; die Eigenkapitalquote beträgt 36,8 % (Vorjahr 35,0 %).

Der Jahresüberschuss liegt im Jahr 2025 mit T€ 562,5 im Bereich des Planniveaus.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Der im Eigentum der „Die GWG“ befindliche Wohnungsbestand erstreckt sich auf die Städte Gelsenkirchen und Bochum-Wattenscheid und gliedert sich am 31. Dezember 2025 wie folgt auf:

	Gelsenkirchen	Wattenscheid	Gesamt
Wohnungen:	233	610	843
(davon barrierearm):	69	52	121
(davon öffentlich gefördert):	14	45	59
Gewerbereinheiten:	1	5	6
Begegnungsstätte:	1	0	1
Garagen:	97	127	224
Wohnfläche:	14.298,62	38.310,19	52.608,81
Nutzfläche (ohne Garagen) in qm:	344,21	278,56	622,77
Grundstücksfläche (bebaut) in qm:	21.517,00	83.408,00	104.925,00

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

	Wohnungen	Garagen/ Tiefgaragenplätze	Gewerblich genutzte Einheiten
Bestand am 31.12.2024	869	227	10
Abriss/Verkauf	-28	-3	-2
Umwidmung	2	0	-2
Bestand am 31.12.2025	843	224	6
Von den Wohnungen entfallen auf die Baujahre:			
bis 1948	182		
1949-1960	430		
1960-1979	50		
1980-2000	55		
ab 2001	126		

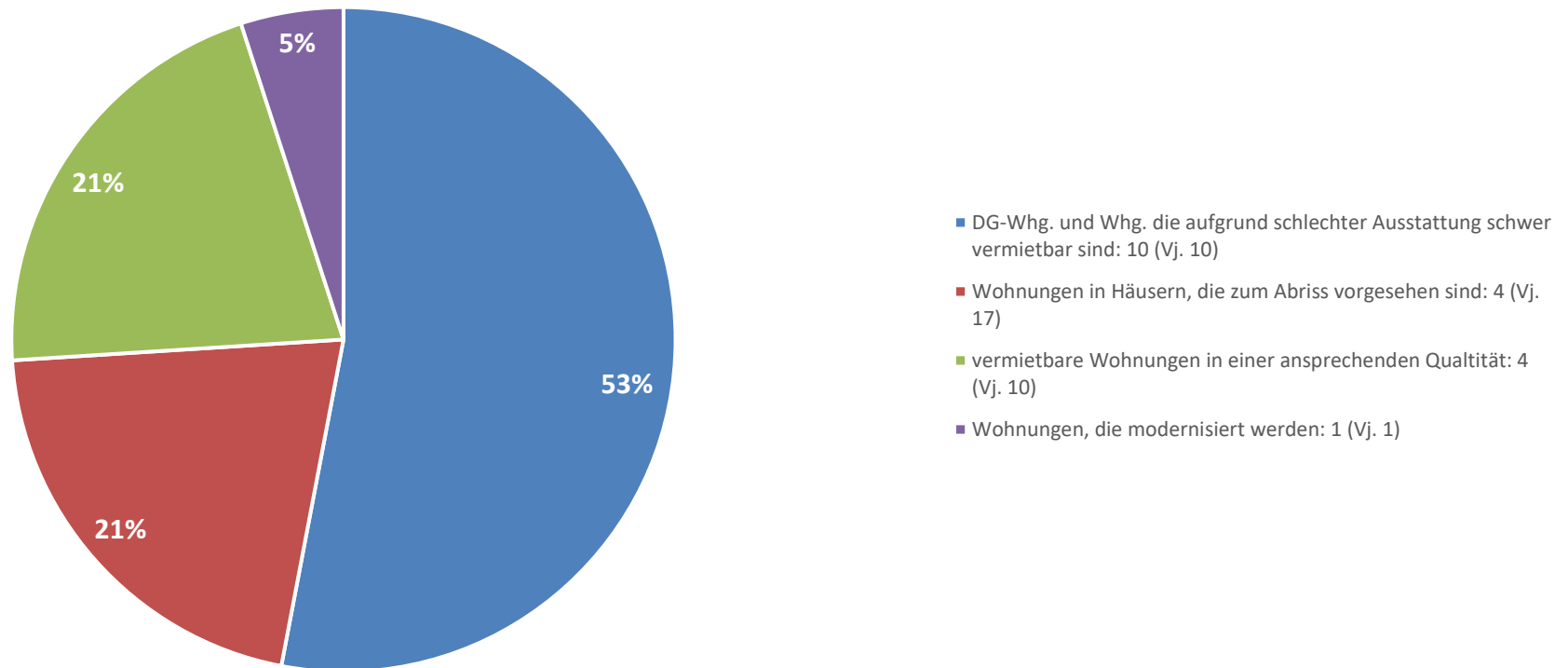
Die durchschnittliche Wohnfläche einer Mietwohnung der „Die GWG“ beträgt in Gelsenkirchen 61,37 qm und in Wattenscheid 62,80 qm.

Außerdem verfügt die „Die GWG“ über 4.805,00 qm unbebaute Grundstücksflächen.

Am 31. Dezember 2025 standen insgesamt 19 Wohnungen (Vorjahr: 38 Wohnungen) leer, was einer absoluten Leerstandsquote von 2,3 % (Vorjahr: 4,4 %) entspricht.

Unter Berücksichtigung der Leerstandsgründe stellt sich die Situation wie folgt dar:

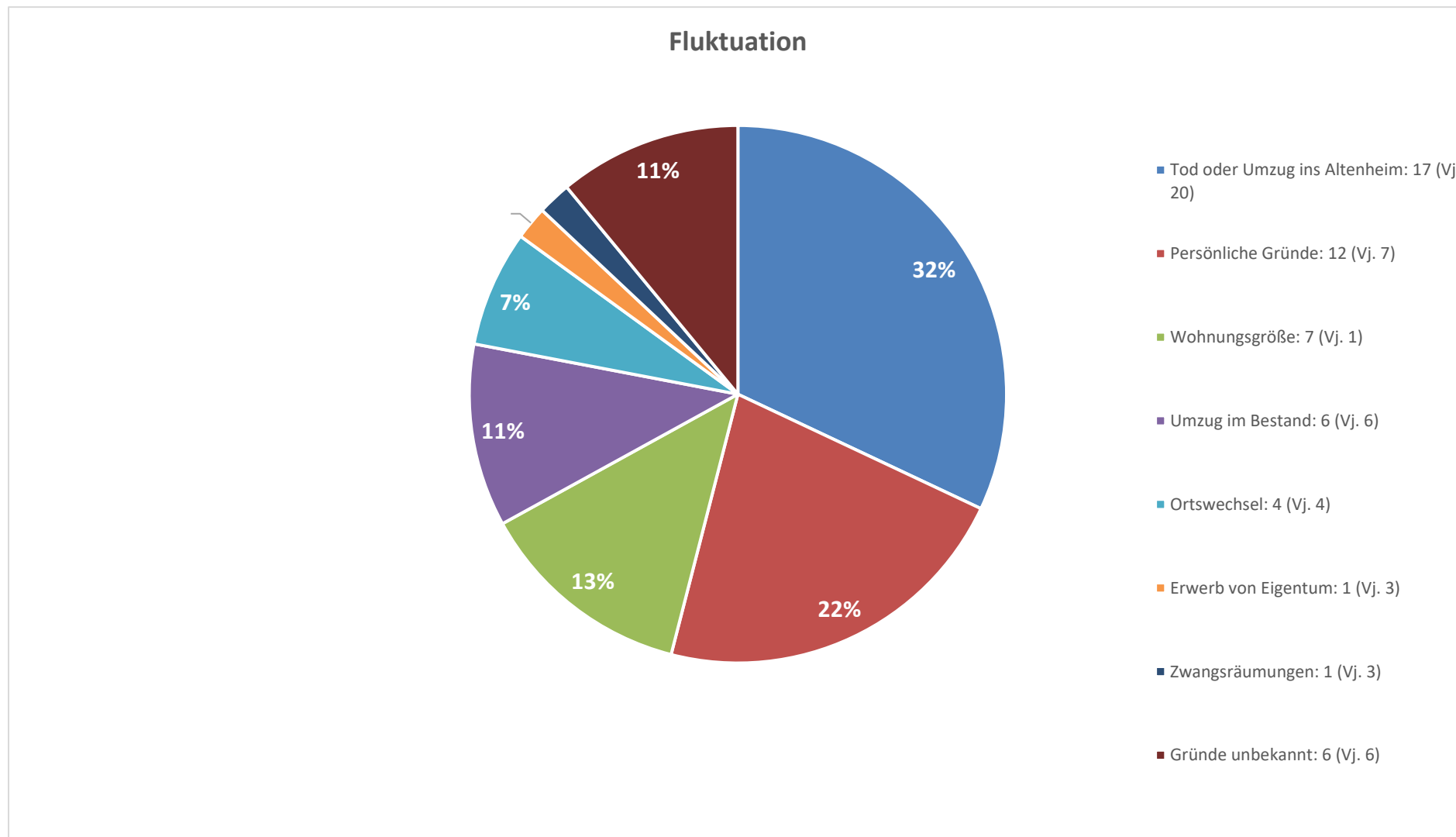
Leerstandsanalyse



Die Objekte, die zum Abriss vorgesehen sind, betreffen die Häuser Aschenbruch 35 und 45 in Bochum.



Im Berichtsjahr 2025 fanden 54 Wohnungswechsel (Vorjahr: 50) statt.
Kündigungsgründe waren vielfältiger Natur:



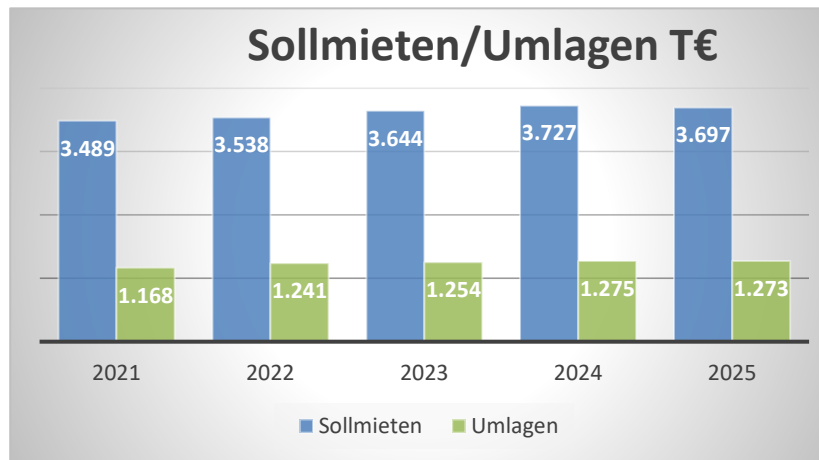
Die Fluktuationsrate, also der Anteil der Wohnungswechsel bzw. Kündigungen am Gesamtwohnungsbestand von 843 Wohnungen, erhöhte sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Prozentpunkte auf 6,4 %. Damit bewegt sich die Fluktuation weiterhin auf einem moderaten Niveau und unterstreicht die stabile Wohn- und Mitgliedsstruktur der Genossenschaft.

Mit den Mitgliedern werden Dauernutzungsverträge auf Grundlage eines einheitlichen Vertragsmusters abgeschlossen. Die Mietpreisbildung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorgaben. Für den öffentlich geförderten Wohnungsbestand gelten die Bestimmungen der II. Berechnungsverordnung, während sich die Miethöhen im frei finanzierten Bestand an den allgemeinen mietpreisrechtlichen Regelungen, insbesondere dem örtlichen Mietspiegel, orientieren.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung verringerten sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2024 von T€ 4.900,0 um T€ 9,6 auf T€ 4.890,4.

Die durchschnittliche Sollmiete der Wohnungen der „Die GWG“ stieg im Berichtsjahr um 0,13 € auf 5,65 € je Quadratmeter Wohnfläche und damit um 2,4 %. Im Vergleich hierzu lagen die durchschnittlichen Angebotsmieten nach Angaben der Online-Plattform „ImmobilienScout24.de“ im vierten Quartal 2025 beispielsweise in Bochum-Wattenscheid bei 8,18 € je Quadratmeter und in Gelsenkirchen-Bulmke bei 6,72 € je Quadratmeter. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass die Genossenschaft ihrem satzungsgemäßen Auftrag, ihren Mitgliedern Wohnraum zu angemessenen und sozialverträglichen Konditionen zur Verfügung zu stellen, weiterhin in vollem Umfang gerecht wird.

Die Erlösschmälerungen beliefen sich im Berichtsjahr auf insgesamt T€ 119,9 gegenüber T€ 143,4 im Jahr 2024. Bezogen auf das Miet- und Umlagensoll von insgesamt T€ 4.969,5 lag der Mietausfall im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 2,4 % (Vorjahr: 2,9 %) und konnte damit leicht reduziert werden.



Bestandspflege und Neubautätigkeit

Modernisierung/Instandhaltung

Im Berichtszeitraum standen die kontinuierliche Weiterentwicklung des Immobilienbestandes sowie die nachhaltige Optimierung der Bewirtschaftung im Fokus unserer Aktivitäten. Ziel war es, durch gezielte Investitionen und strukturelle Maßnahmen die Attraktivität der Objekte langfristig zu sichern und gleichzeitig wirtschaftliche sowie ökologische Anforderungen in Einklang zu bringen.

Ein wesentlicher Bestandteil der strategischen Ausrichtung ist die schrittweise Modernisierung des Bestandes. Dabei werden sowohl bauliche als auch technische Maßnahmen berücksichtigt, um den steigenden Anforderungen an Energieeffizienz, Wohnqualität und Klimaschutz gerecht zu werden.

Die Umsetzung erfolgt dabei nach einem priorisierten Maßnahmenplan, der sowohl den baulichen Zustand der Objekte als auch wirtschaftliche Rahmenbedingungen einbezieht. Neben umfassenden Modernisierungen werden auch Einzelmaßnahmen gezielt eingesetzt, um kurzfristige Verbesserungen zu erzielen und langfristige Entwicklungsperspektiven zu sichern.

Beispielhaft ist die im Geschäftsjahr durchgeführte Heizungsmodernisierung der Objekte Lohmühlenstraße 51 und 53 in Gelsenkirchen zu nennen.

Im Zuge der geplanten Reduzierung von Energieverbräuchen und CO₂-Emissionen wurde in zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils sechs Wohnungen eine umfassende Umstellung der Wärmeversorgung umgesetzt. Die bisher vorhandenen Gasetagenheizungen wurden durch ein zukunftsorientiertes Hybridsystem ersetzt, bestehend aus einer Wärmepumpe mit gasbasierter Spitzenlastunterstützung. Durch diese Kombination kann der überwiegende Teil der Wärmeversorgung effizient über die Wärmepumpe erfolgen, während der Gasanteil lediglich zur Abdeckung von Lastspitzen eingesetzt wird.

Ergänzend zur neuen Heiztechnik wurde in Kooperation mit der Einhundert

Energie GmbH, Köln auf den Gebäuden eine Photovoltaikanlage installiert, über die ein Mieterstrommodell realisiert wird. Der vor Ort erzeugte Strom steht den Bewohnerinnen und Bewohnern direkt zur Verfügung und kann sowohl im Haushalt als auch anteilig für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden. Dadurch wird ein höherer Eigenverbrauch der regenerativ erzeugten Energie erreicht und gleichzeitig eine wirtschaftlich attraktive Stromversorgung für die Mieterschaft ermöglicht.

Im Rahmen der technischen Umrüstung wurden zudem in allen Wohnungen moderne Wohnungsstationen für die Warmwasserbereitung installiert. Diese ermöglichen eine dezentrale und bedarfsgerechte Erwärmung des Trinkwassers direkt in der jeweiligen Wohnung. Neben einer verbesserten Energieeffizienz trägt diese Lösung auch zur hygienisch sicheren Warmwasserversorgung bei, da lange Speicher- und Leitungswege vermieden werden.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen leistet das Unternehmen einen weiteren Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Gebäudebestandes und zur Umsetzung der klimapolitischen Zielsetzungen im Wohnungssektor. Gleichzeitig profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner von einer modernen, effizienten und zukunftsfähigen Energieversorgung.

Insgesamt wurden im Jahr 2025 für die Instandhaltung/Modernisierung € 1.263,6 (Vorjahr: T€ 1.205,4) – einschließlich der Kosten des Regiebetriebes – aufgewendet. Berücksichtigung fanden hier auch Versicherungs- und Kostenerstattungen von T€ 139,1 (Vorjahr: T€ 150,0).

Für das laufende Geschäftsjahr 2026 sind insgesamt T€ 1.000,0 für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes (ohne Kosten des Regiebetriebes) eingeplant.

Neubautätigkeit

Gemäß der Maxime „Räume schaffen für ein lebenslanges Wohnen“ verfolgen wir das mittelfristige Ziel, ca. 20 % unseres Bestandes altengerecht zu gestalten. So wurden in den letzten ca. zehn Jahren 107 barrierearme Genossenschaftswohnungen, davon 28 öffentlich gefördert, errichtet. Mit dem Neubau von Wohnungen schafft die „Die GWG“ langfristig wichtigen bezahlbaren Wohnraum und gibt vielen Menschen ein neues Zuhause.

Neubau Hirschweg 4

Nach längerer Genehmigungsphase konnte die „Die GWG“ Anfang Januar 2026 nun den Startschuss für ein weiteres wichtiges Bauvorhaben geben. Mit der Förderzusage der Stadt Bochum, die Mitte November 2025 erteilt wurde, ist der Weg frei für den Neubau von weiteren 20 öffentlich geförderten Wohnungen.

Geplant ist eine Bauzeit von rund 16 Monaten, sodass die Fertigstellung voraussichtlich im Sommer 2027 erfolgen kann.

Die neuen Wohnungen werden Wohnflächen zwischen 49 und 70 Quadratmetern bieten und im energetischen Standard KfW 55 EE errichtet. Zum Einsatz kommen umweltfreundliche Wärmepumpen, die eine effiziente und klimafreundliche Wärmeversorgung sicherstellen.

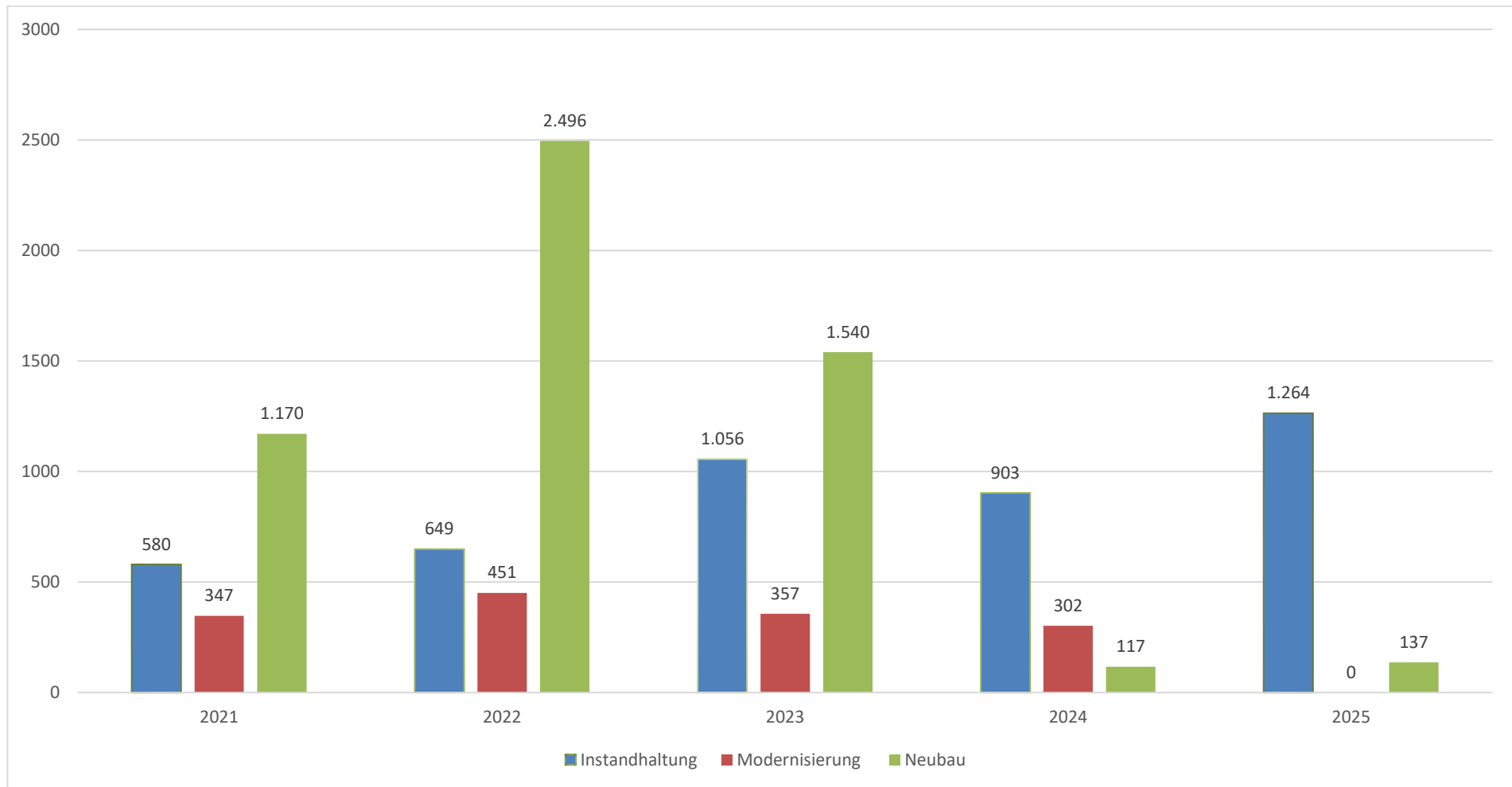
Ein besonderes Merkmal des Projekts ist das geplante Mieterstrommodell in Kooperation mit der Stadtwerke Bochum GmbH. Dabei wird lokal erzeugter Strom nicht nur den Mieterinnen und Mietern zur Verfügung gestellt, sondern auch zur Versorgung der Wärmepumpen genutzt. So entsteht ein besonders nachhaltiges und zukunftsorientiertes Energiekonzept, das die Abhängigkeit von externen Energiequellen reduziert.

Wie bei den vergangenen Neubauprojekten legt die „Die GWG“ auch hier großen Wert auf eine hochwertige Ausstattung, die modernen Wohnkomfort mit ökologischer Verantwortung verbindet. Der Wohnberechtigungsschein (WBS) ist Voraussetzung für die Anmietung der geförderten Wohnungen.



Entwicklung der Investitionen (inkl. Instandhaltung)

In den letzten 5 Jahren haben wir rund 11,0 Mio. € in den Bestand investiert:



Umwelt

Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen ist eine Herausforderung in der Geschichte der Wohnungswirtschaft, die alles Bisherige in den Schatten stellt. Dementsprechend sind auch wir aufgefordert, im Rahmen von energetischen Sanierungen und der Nutzung regenerativer Energien, den Einsatz von Primärenergien sowie den Ausstoß des Treibhausgases CO₂ zu reduzieren und damit den weltweiten Klimaveränderungen entgegenzuwirken.

Daher haben sich Vorstand und Aufsichtsrat bezüglich der Energieträger für die Beheizung und Warmwasserbereitung der Bestände schon intensiv mit dem Status auseinandergesetzt und darauf aufbauend erste Strategien entwickelt.

Darüber hinaus hat die „Die GWG“ bereits frühzeitig mit der energetischen Sanierung von Gebäuden begonnen. Mittlerweile sind ca. 73 % unseres Hausbestandes im Rahmen der Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnungen gebaut oder mit Wärmedämmung ausgestattet worden. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch den fortlaufenden Austausch nicht mehr effizienter Heizungsanlagen, welche dann im Durchschnitt bis zu 15 % weniger Energie verbrauchen.



Öffentlichkeitsarbeit

Die Kooperationen mit den Wohnungsgenossenschaften in Bochum und Gelsenkirchen sind für unsere Genossenschaft ein zentraler Bestandteil unserer Marketing- und Öffentlichkeitsarbeit. Gemeinsame Informationsveranstaltungen, Radio- und Zeitungswerbung sowie die Veröffentlichung einer Mitgliederzeitung sind nur einige Beispiele unserer Zusammenarbeit.

Gemeinsam mit mehr als 400 Wohnungsgenossenschaften in ganz Deutschland setzen wir uns dafür ein, die Marke „Die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland“ weiter zu stärken und das genossenschaftliche Wohnen noch bekannter zu machen.



Jährliche Spendenübergabe „Arche Noah“



Markenbotschafter



Werbung BoGeStra



Leihfahrräder „metropolradruhr“



Trikots für den Fußball-Nachwuchs

Kooperation mit dem Diakoniewerk Gelsenkirchen/Wattenscheid

Die für unsere Mitglieder kostenfrei Sozialberatung bleibt ein wichtiger Baustein unserer genossenschaftlichen Unternehmensphilosophie.

Seit Anfang 2006 ist Frau Katharina Polonski vom Diakoniewerk Gelsenkirchen und Wattenscheid für die „Die GWG“ und drei weitere Gelsenkirchener Wohnungsgenossenschaften im Einsatz. Sie bietet den rat- und hilfesuchenden Genossenschaftsmitgliedern Möglichkeiten der unabhängigen Hilfestellung in den verschiedensten Lebenslagen.

Diakoniewerk 

Vermögens- und Liquiditätslage

Vor dem Hintergrund der dargestellten Rahmenbedingungen und der Entwicklung des Bochumer und Gelsenkirchener Wohnungsmarktes ist der Geschäftsverlauf für das Jahr 2025 und die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft als weiterhin positiv zu bezeichnen.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet und die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft ist gewährleistet.

Zum 31. Dezember 2025 stellt sich die Vermögenslage wie folgt dar:

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€	Veränderung T€
<u>Aktiva</u>			
Anlagevermögen	37.670,6	38.813,0	-1.142,4
Umlaufvermögen	2.708,7	2.169,3	539,4
Bilanzsumme	40.379,3	40.982,3	-603,0
<u>Passiva</u>			
Langfristiges Eigenkapital	14.867,8	14.343,9	523,9
Langfristiges Fremdkapital	23.818,2	24.888,6	-1.070,4
Kurzfristiges Fremdkapital	1.693,3	1.749,8	-56,5
Bilanzsumme	40.379,3	40.982,3	-603,0

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 603,0 auf T€ 40.379,3 verringert. Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich hingegen um T€ 523,9 auf T€ 14.867,8; die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2025 36,8 % (Vorjahr 35,0 %).

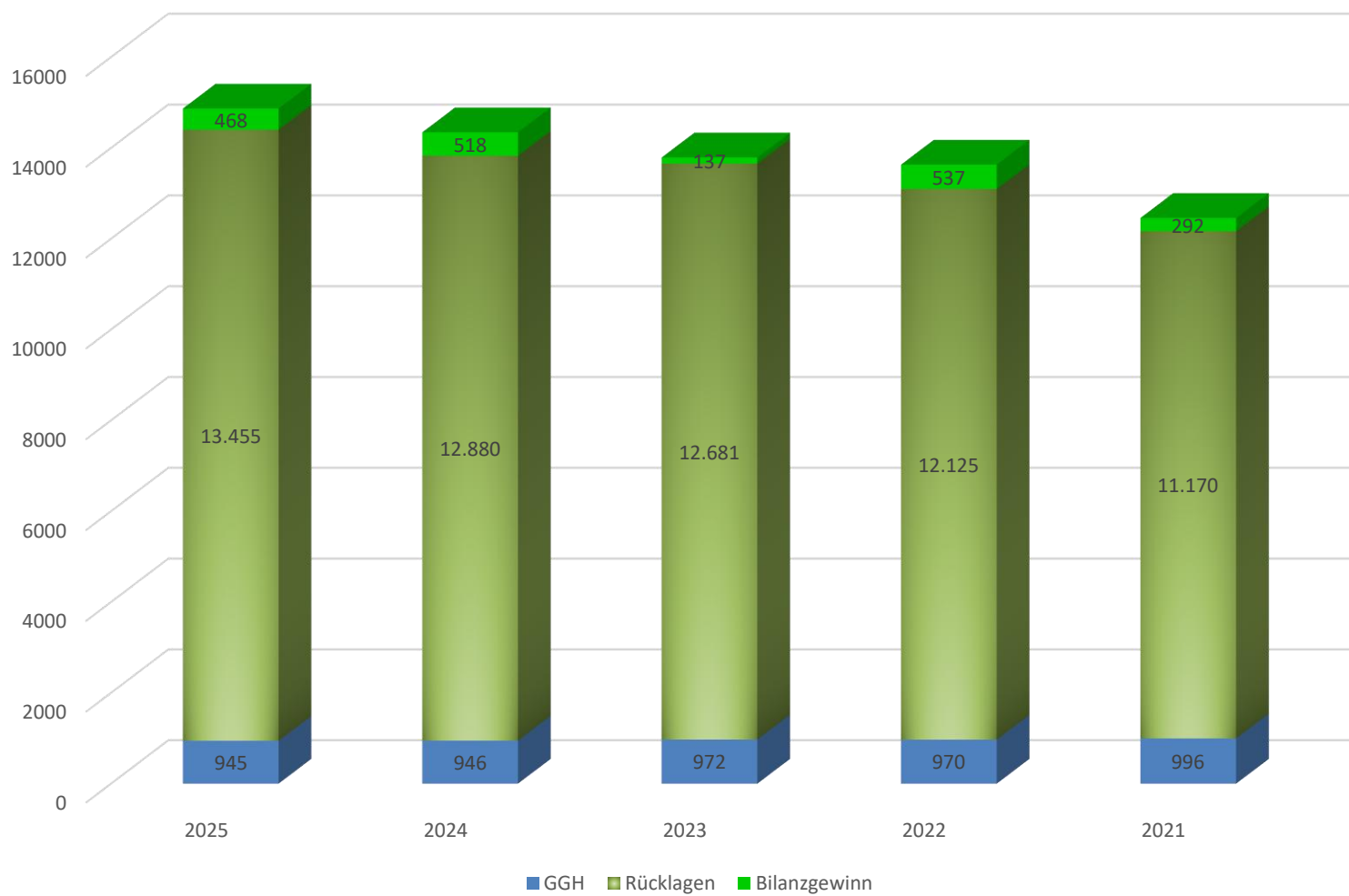
Die Liquiditätslage erlaubte im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen. Zum 31.12.2025 stellt sich die Liquiditätslage wie folgt dar:

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€	Veränderung T€
<u>Langfristiger Bereich</u>			
Vermögenswerte	37.670,6	38.813,0	-1.142,4
Finanzierungsmittel	38.522,8	39.069,3	546,5
	852,2	256,3	-595,9
<u>Mittelfristiger Bereich</u>			
Vermögenswerte	0,5	0,7	-0,2
Finanzierungsmittel	163,2	163,2	0,0
Überdeckung	1.014,9	418,8	-596,1
<u>Kurzfristiger Bereich</u>			
Finanzmittelbestand und Vermögenswerte	2.708,2	2.168,6	539,6
Verpflichtungen	1.693,3	1.749,8	-56,5
Stichtagsliquidität	1.014,9	418,8	-596,1

Zur Liquiditätssicherung steht der Genossenschaft ein eingeräumter Kreditrahmen in Höhe von T€ 900,0 zur Verfügung. Die im laufenden Jahr anstehenden Investitionen können aus dem geplanten geldrech-

nungsmäßigen Überschuss des Jahres 2026 und durch die Aufnahme weiterer Kapitalmarktmittel (zur Finanzierung der Neubautätigkeit) finanziert werden.

Entwicklung des langfristigen Eigenkapitals in TE



Ertragslage

Den Erträgen von insgesamt T€ 5.688,4 stehen im Berichtsjahr Aufwendungen von T € 5.125,9 gegenüber. Hieraus resultiert ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 562,5 (Vorjahr: T€ 618,9).

Im Einzelnen setzt sich das Jahresergebnis wie folgt zusammen:

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	222,1	621,6	-399,5
Sonstige Geschäftsbereiche	340,4	-2,7	343,1
Jahresüberschuss	562,5	618,9	-56,4

Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird in erster Linie durch die Bewirtschaftung unseres Haus- und Wohnungsbestandes beeinflusst. Für das Geschäftsjahr 2025 schließt das Hausbewirtschaftungsergebnis mit einem Überschuss von T€ 222,1 ab, der sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 399,5 verringert hat. Ursächlich hierfür sind insbesondere die um T€ 360,4 gestiegenen Instandhaltungskosten.

Dieser Anstieg resultiert vor allem aus einer veränderten beziehungsweise restriktiveren Auslegung der Bilanzierungsgrundsätze hinsichtlich der Aktivierung von Modernisierungskosten. Maßnahmen, die bislang teilweise als aktivierungsfähige Modernisierungskosten bilanziert werden konnten, wurden im Berichtsjahr grundsätzlich als laufender Instandhaltungsaufwand erfasst und wirkten sich damit unmittelbar auf das Ergebnis aus.

Die sonstigen Geschäftsbereiche im Geschäftsjahr 2025 schließen per Saldo mit einem positiven Ergebnis von T€ 340,4 ab. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die Gewinne aus Anlagenverkäufen in Höhe von T€ 534,2, denen Abrisskosten (T€ 153,6) sowie nicht durch aktivierte Eigenleistungen gedeckten Verwaltungskosten aus der Bau- und Sanierungstätigkeit (T€ 55,8) gegenüberstehen.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird wiederum mit einem positiven und zufriedenstellenden Jahresergebnis gerechnet.

C. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG

Die gesetzliche Pflichtprüfung der Genossenschaft durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. für das Geschäftsjahr 2024 erfolgte in der Zeit vom 25. September bis zum 14. Oktober 2025. Der Prüfungsverband bescheinigte der „Die GWG“, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Jahr 2024 ordnungs-

gemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt wurden. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach dem Gesetz und der Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen.

D. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Genossenschaft weist für das Jahr 2025 einen Jahresüberschuss von € 562.481,07 aus. Nach Einstellung von € 56.248,11 in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 der Satzung ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 506.232,96.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 945.200,00 (lt. Dividendenberechnung der Aareon AG)	€ 37.808,00
Zuweisung zu anderen Ergebnismrücklagen	€ 468.424,96
	€ 506.232,96

Schlussbemerkung

Besondere Vorgänge oder Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres, die maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der Genossenschaft haben könnten, sind nicht zu verzeichnen.

Der besondere Dank des Vorstandes gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr. Darüber hinaus dankt der Vorstand dem Aufsichtsrat für die konstruktive und effektive Zusammenarbeit, sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Gelsenkirchen, den 27. Mai 2026



Kai Oliver Lehmann



Martin Wissing

E. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht. Die Angelegenheiten der Genossenschaft wurden in einer Sitzung des Aufsichtsrates und fünf weiteren Sitzungen, gemeinsam mit dem Vorstand, beraten. In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Liquidität und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft unterrichtet.

Darüber hinaus finden regelmäßige Bestandsbesichtigungen vom Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand statt, um sich vor Ort über den Zustand des Wohnungsbestandes und den Stand der Modernisierungs- und Neubautätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr zu informieren. Die in den Zuständigkeitsbereich des Aufsichtsrates fallenden Beschlüsse wurden im Einvernehmen mit dem Vorstand gefasst.

Mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr 2025 erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden. Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vorliegenden Jahresabschluss festzustellen und die vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Gelsenkirchen, den 27. Mai 2026

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2024 vom 25. September bis zum 14. Oktober 2025 durchgeführt.

Gemäß § 57 Abs. 4 GenG wurde der Aufsichtsrat vom Prüfungsverband mündlich über das voraussichtliche Ergebnis der Prüfung unterrichtet. Nach dem Ergebnis der Prüfung werden die Geschäfte unserer Genossenschaft ordnungsgemäß geführt. Die Organe der Genossenschaft sind nach den Feststellungen des Verbandes ihren nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten nachgekommen. Der Aufsichtsrat hat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 07. April 2026 den Prüfungsbericht beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Dem Vorstand und den Mitarbeitern der Genossenschaft spricht der Aufsichtsrat für die gute geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus. Die Mitglieder und alle Geschäftspartner unserer Genossenschaft bittet der Aufsichtsrat, auch in Zukunft ihre bisherige vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle und den gewählten Gremien fortzusetzen.

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates



Siglinde Salewski

F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

- Bilanz zum 31. Dezember 2025
- Gewinn- und Verlustrechnung 2025
- Anhang



Aktiva		31.12.2025	31.12.2024
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		785,57	971,27
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	37.261.484,37		38.578.326,70
Grundstücke mit anderen Bauten	94.701,60		98.426,63
Grundstücke ohne Bauten	54.764,12		16.557,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.465,04		15.957,38
Bauvorbereitungskosten	232.108,70	37.662.523,83	95.490,38
Finanzanlagen			
Beteiligungen		7.250,00	7.250,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>37.670.559,40</u>	<u>38.812.979,46</u>
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.288.373,10		1.242.371,31
andere Vorräte	8.515,57	1.296.888,67	14.210,18
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	32.086,76		37.318,51
sonstige Vermögensgegenstände	41.033,17	73.119,93	39.951,61
Flüssige Mittel, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.333.021,20	828.922,38
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	686,35		847,75
andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.006,80	5.693,15	5.652,40
Bilanzsumme		<u>40.379.282,35</u>	<u>40.982.253,60</u>

Passiva		31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	25.200,00		44.400,00
der verbleibenden Mitglieder	944.800,00		945.600,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.600,00	971.600,00	0,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
€ 0,00 (€ 0,00)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	1.235.877,06		1.179.628,95
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 56.248,11 (€ 61.892,96)			
andere Ergebnisrücklagen	12.218.680,36	13.454.557,42	11.700.459,77
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 518.220,59 (€ 136.708,82)			
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Jahresüberschuss	562.481,07		618.929,55
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-56.248,11	506.232,96	-61.892,96
Eigenkapital insgesamt		14.932.390,38	14.427.125,31
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.062.804,00		2.107.552,00
sonstige Rückstellungen	30.400,00	2.093.204,00	28.600,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.987.567,23		21.971.800,57
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.868,77		47.765,78
erhaltene Anzahlungen	1.374.719,65		1.343.551,31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus Vermietung	28.182,90		23.177,19
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	117.444,63		180.092,78
sonstige Verbindlichkeiten	20.951,32	22.567.734,50	25.830,40
Rechnungsabgrenzungsposten		785.953,47	826.758,26
Bilanzsumme		<u>40.379.282,35</u>	<u>40.982.253,60</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2025

Umsatzerlöse	€	€	€
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	4.890.378,48		4.900.017,08
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.830,95	4.898.209,43	4.468,21
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		46.001,79	21.328,20
andere aktivierte Eigenleistungen		1.528,85	207,48
sonstige betriebliche Erträge		735.878,64	279.312,04
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.369.042,57		2.015.222,32
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.966,30	2.376.008,87	3.787,21
Rohergebnis		3.305.609,84	3.186.323,48
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	460.552,83		444.593,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 1.301,91 (€ 1.899,86)	104.242,01	564.794,84	98.742,05
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.245.858,68	1.249.326,47
sonstige betriebliche Aufwendungen		406.223,71	213.732,86
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.809,69	3.340,55
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 39.285,00 (€ 40.175,00)		411.784,03	405.964,75
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		175,66	-5.971,96
Ergebnis nach Steuern		683.582,61	783.276,45
sonstige Steuern		121.101,54	164.346,90
Jahresüberschuss		562.481,07	618.929,55
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		56.248,11	61.892,96
Bilanzgewinn		506.232,96	557.036,59

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die „Die GWG“ Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG ist beim Amtsgericht Gelsenkirchen unter der Nummer GnR 203 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 „Die GWG“ ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 278a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAschlWUV), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB Anwendung findet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden 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.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Der angemessene Teil der Kosten der Allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurde bei den Neubaumaßnahmen aktiviert.

Die Abschreibung bei Wohngebäuden der Genossenschaft wird grundsätzlich mit einheitlich 2 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten berechnet. Lediglich bei zwei Verwaltungseinheiten in dem Sanierungsgebiet „Im Vogelspoth“ in Wattenscheid-Westenfeld und bei den sanierten Objekten Hirschweg 6 und 8, erfolgt die Abschreibung der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten, zzgl. der aktivierungspflichtigen Umbau- und Sanierungskosten, mit 1,25 % p.a.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei dem in 2017 errichteten Garagenhof in der Poensgenstraße erfolgt die Abschreibung mit 3 % der Anschaffungs- / Herstellungskosten. Die Abschreibungen der Außenanlagen erfolgt unverändert über eine gewöhnliche Nutzungsdauer von 10 Jahren.

Die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wird entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand 800,00 € netto nicht übersteigen. Geringfügige Wirtschaftsgüter werden im Jahr ihres Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Der Ansatz der **Finanzanlagen** erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Bewertung der **Vorräte** erfolgte zu Anschaffungskosten. Diese wurden durch Anwendung des FiFo-Verfahrens ermittelt.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 2,06 % (Stand 31. Dezember 2025). Bei der Ermittlung wurden Rentensteigerungen von jährlich 1,90 % unterstellt. Die Rückstellungen umfassen laufende Pensionen sowie Anwartschaften.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2025 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	18.690,34	0,00	0,00	0,00	17.904,77	785,57	185,70
<u>Sachanlagen</u>							
Grundstücke mit Wohnbauten	66.540.047,21	17.795,25	749.671,73	-38.207,02	28.508.479,34	37.261.484,37	1.230.606,53
Grundstücke mit anderen Bauten	127.295,61	0,00	0,00	0,00	32.594,01	94.701,60	3.725,03
Grundstücke ohne Bauten	16.557,10	0,00	0,00	38.207,02	0,00	54.764,12	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	242.088,63	15.360,91	8.617,32	0,00	229.367,18	19.465,04	11.341,42
Bauvorbereitungskosten	95.490,38	136.618,32	0,00	0,00	0,00	232.108,70	0,00
	67.021.478,93	169.774,48	758.289,05	0,00	28.770.440,53	37.662.523,83	1.245.672,98
<u>Finanzanlagen</u>							
Beteiligungen	7.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.250,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	67.047.419,27	169.774,48	758.289,05	0,00	28.788.345,30	37.670.559,40	1.245.858,68

2. Im Posten Unfertige Leistungen sind € 1.288.373,10 (Vorjahr: € 1.242.371,31) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Sämtliche Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.
4. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.
5. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt € 944.800,00 (Vorjahr: € 945.600,00).
6. Ergebnismrücklagen:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	1.179.628,95		56.248,11	1.235.877,06
Andere Ergebnismrücklagen	11.700.459,77	518.220,59		12.218.680,36

7. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 43,0. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

8. In der Position „Sonstige Rückstellungen“ wurden Rückstellungen wie folgt gebildet:

Interne Jahresabschlusskosten	€ 2.900,00
Resturlaub	€ 8.500,00
Prüfungskosten	€ 19.000,00
	€ 30.400,00

9. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
10. Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Tilgungszuschüsse der NRW.Bank, Düsseldorf. Diese werden über die jeweilige Laufzeit des Darlehens ertragswirksam aufgelöst.

Die „Die GWG“ hat im Jahr 2008 einen Antrag an das Finanzamt Gelsenkirchen gemäß § 34 Abs. 16 KStG auf Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand nach § 38 Abs. 4–10 KStG gestellt. Die Passivierung einer Verbindlichkeit für die Zahlung der Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand ist somit nicht erforderlich.

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten	20.987.567,23	1.006.472,53	3.943.372,32	16.037.722,38	20.987.567,23
	(21.971.800,57)	(1.012.120,39)	(4.057.711,95)	(16.901.968,23)	(21.971.800,57)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.868,77	9.039,51	29.829,26	0,00	38.868,77
	(47.765,78)	(8.897,01)	(37.036,02)	(1.832,75)	(47.765,78)
Erhaltene Anzahlungen	1.374.719,65	1.374.719,65			
	(1.343.551,31)	(1.343.551,31)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.182,90	28.182,90			
	(23.177,19)	(23.177,19)			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	117.444,63	117.444,63			
	(180.092,78)	(180.092,78)			
Sonstige Verbindlichkeiten	20.951,32	20.951,32			
	(25.830,40)	(25.830,40)			
Gesamtbetrag	22.567.734,50	2.556.810,54	3.973.201,58	16.037.722,38	21.026.436,00
	(23.592.218,0)	(2.593.669,08)	(4.094.747,97)	(16.903.800,98)	(22.019.566,35)

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Veräußerung der Objekte Kurfürstenstraße 27 und 29 wurde ein Buchgewinn von T€ 534,2 erwirtschaftet. Weitere Aufwendungen und Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung sowie wesentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge sind nicht zu verzeichnen.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2025	1.340	2.364
Zugang 2025	66	66
Abgang 2025	-61	-68
Stand am 31.12.2025	1.345	2.362

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich verringert um	800,00 €
Die Haftsumme ist gestiegen um	2.000,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	538.000,00 €

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Technische Mitarbeiter	1	0
Geringfügig Beschäftigte	0	1

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

Siglinde Salewski	Rentnerin	Vorsitzende
Thomas Ferley	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	stellvertretender Vorsitzender
Hans-Werner Seidel	Rentner	Schriftführer
Dieter Schumann	Rentner	
Tatjana Yilmaz	Bauingenieurin (B.Sc)	

Mitglieder des Vorstandes sind:

Kai Oliver Lehmann	Dipl.-Betriebswirt	(eingetr. Gen.Reg. 19.03.2009)
Martin Wissing	Dipl.-Betriebswirt	(eingetr. Gen.Reg. 30.01.2001)

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von T€ 562,4 einen Betrag von T€ 56,2 der gesetzlichen Rücklage zuzuweisen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung dieser Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird weiter vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn von T€ 506,2 eine Dividende von 4 % an die Mitglieder auszuschütten und den Rest den Ergebnismrücklagen zuzuweisen.

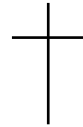
Gelsenkirchen, den 27. Mai 2026


Der Vorstand



G. Kennzahlenübersicht

<u>Bestandszahlen</u>	2025	2024	2023	2022	2021
<u>Bewirtschafteter Bestand</u>					
Wohnungseinheiten Anzahl	843	869	869	850	850
Wohnfläche in qm	52.609	54.313	54.313	52.952	52.973
<u>Jahresabschlusskennzahlen</u>					
Bilanzsumme in T€	40.379	40.982	41.961	41.407	39.225
Eigenkapitalquote	36,8 %	35,0 %	32,9 %	32,9 %	33,3 %
Jahresüberschuss in T€	562	619	195	641	369
<u>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</u>					
Sollmieten (nur Wohnungen) in T€	3.567	3.595	3.517	3.413	3.360
Durchschnittliche Sollmiete in €/qm/mtl.	5,65	5,52	5,40	5,37	5,29
<u>In Relation zur gesamten Jahressollmiete</u>					
Instandhaltungskosten	34,2 %	24,2 %	29,0 %	18,3 %	16,6 %
Fremdkapitalzinsen	10,1 %	9,8 %	10,8 %	10,7 %	12,2 %
Abschreibungen auf Sachanlagen	33,2 %	33,1 %	33,1 %	32,7 %	32,9 %
Verwaltungskosten	10,4 %	10,2 %	11,2 %	11,4 %	14,1 %
Erlösschmälerungen	2,4 %	2,9 %	3,1 %	3,2 %	3,6 %



Unseren **verstorbenen Mitgliedern** werden
wir ein ehrendes Andenken bewahren.

Dein Zuhause.

Die GWG

Genossenschaftliches Wohnen in
Gelsenkirchen und Wattenscheid eG

Grenzstraße 181
45881 Gelsenkirchen

E-Mail: info@die-gwg.de
Homepage: www.die-gwg.de

Telefon: 0209/82190



