



Geschäftsbericht 2025



Mit Sicherheit. Glücklich. Wohnen.



Geschäftsbericht 2025

Vorwort



Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das Geschäftsjahr 2025 stand erneut im Spannungsfeld anspruchsvoller gesamtwirtschaftlicher und politischer Rahmenbedingungen. Die deutsche Wirtschaft war weiterhin geprägt von moderatem Wachstum, anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten sowie strukturellen Herausforderungen im Energiesektor und im Wohnungsbau. Steigende Bau- und Finanzierungskosten, regulatorische Anforderungen und die fortdauernde Diskussion um bezahlbaren Wohnraum bestimmten auch im vergangenen Jahr maßgeblich das Umfeld unserer Genossenschaft.

Gerade in diesem Kontext kommt Wohnungsbaugenossenschaften eine besondere Rolle zu. Als verlässlicher Anbieter von Wohnraum tragen wir Verantwortung für soziale Stabilität und nachhaltige Stadtentwicklung. Dies gilt insbesondere für uns als einzige Wohnungsbaugenossenschaft in Mönchengladbach. Unser genossenschaftlicher Auftrag verpflichtet uns, wirtschaftliches Handeln mit sozialer Verantwortung in Einklang zu bringen.

Im Berichtsjahr haben wir unsere Unternehmensstrategie zur Verjüngung und Erweiterung unseres Wohnungsbestandes konsequent weiterverfolgt. Ein zentraler Schwerpunkt lag dabei auf der Umsetzung unserer klimapolitischen Ziele und der weiteren Dekarbonisierung unseres Wohnungsbestandes. Die hierfür notwendigen Investitionen stellen uns weiterhin vor die Herausforderung, ökologische Verantwortung mit wirtschaftlicher Tragfähigkeit zu verbinden. Insbesondere der Spagat zwischen steigendem Investitionsbedarf und dem Anspruch, unseren Mitgliedern weiterhin sozialverträgliche und moderate Mieten zu bieten, bleibt eine der zentralen Aufgaben unserer Geschäftspolitik.

In diesem Sinne erfolgte zum 16. März 2025 die Fertigstellung des bestandersetzenden Neubaus Ketelerstraße 35-37 und die Übergabe der 18 Wohnungen an die Mitglieder. Bei dieser Neubaumaßnahme erfolgt die Beheizung der Objekte sowie die Aufbereitung von Warmwasser vollständig über regenerative Energien. Im Bestand wurden die Objekte Theodor-Heuss-Straße 88-92 / Hofstraße 34-36 energetisch modernisiert, indem ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, die Dächer und Balkone saniert sowie die Außenanlagen erneuert wurden. Im Objekt Spielkaulenweg 22-28 wurden die reparaturbedürftigen Gaszentralheizungen auf Wärmepumpenheizungen umgestellt.

Trotz dieser anspruchsvollen Rahmenbedingungen können wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurückblicken. Dies ist maßgeblich dem hohen Engagement und der großen Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verdanken. Für ihre Unterstützung, ihre Kompetenz und ihren täglichen Einsatz möchte ich mich an dieser Stelle ausdrücklich bedanken. Sie haben entscheidend dazu beigetragen, dass unsere Genossenschaft stabil und zukunftsorientiert aufgestellt ist.

Auch unseren Mitgliedern gilt unser Dank für ihr Vertrauen und ihre Verbundenheit mit unserer Genossenschaft.

Wir werden auch künftig unseren Weg verantwortungsvoll und mit Augenmaß fortsetzen – im Bewusstsein unserer sozialen Verpflichtung und mit klarem Blick auf die ökologischen und wirtschaftlichen Herausforderungen der kommenden Jahre.

Ich freue mich gemeinsam mit dem gesamten Team unsere GeWoGe 1897 weiterzuentwickeln und wünsche Ihnen, meine sehr verehrten Mitglieder, Leserinnen und Leser, ein erfolgreiches Jahr 2026 bei bester Gesundheit.

Ihr Thomas Schröder

Inhalt

I. Überblick	4
---------------------	----------

II. Organe der Genossenschaft	6
Vorstand	
Aufsichtsrat	
Mitgliederversammlung	

III. Bericht des Vorstandes	9
1. Gegenstand des Unternehmens	
2. Geschäftsverlauf	
Rahmenbedingungen	
Bestandsbewirtschaftung	
Entwicklung des Mitgliederbestandes	
Neubautätigkeit	
Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit	
Grundstücksgeschäfte	
3. Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse	
Ertragslage	
Vermögenslage	
Finanzlage	
Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	
Kennzahlendefinition	
4. Risikobericht	
5. Prognosebericht	

IV. Bericht des Aufsichtsrates	26
---------------------------------------	-----------

V. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025	27
Bilanz zum 31. Dezember 2025	
Gewinn- und Verlustrechnung 2025	
Anhang zum Jahresabschluss 2025	

I. Überblick

Unternehmen:	Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG
Anschrift:	Am Steinberg 37 in 41061 Mönchengladbach
Gründung:	14. März 1897
Registereintrag:	Genossenschaftsregister Amtsgericht Mönchengladbach Nr. 205
Satzung:	Fassung vom 30. Juni 2022
Geschäftsanteil:	300,00 €, Nachschusspflicht ist ausgeschlossen
Unternehmensgegenstand:	Die Genossenschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Zweck der Genossenschaft ist es, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung für Ihre Mitglieder zu gewährleisten.

Das Geschäftsjahr 2025 in Zahlen

Mitglieder:	1.700
Anzahl der Geschäftsanteile:	4.471
Geschäftsguthaben:	1.416.000,00 €
Bilanzsumme:	70.917.331,23 €
Eigenkapital:	36.369.574,78 €
Eigenkapitalquote:	51,30 %
Jahresüberschuss:	615.693,71 €
Umsatzerlöse:	8.661.206,56 €
Instandhaltung/Modernisierung:	2.561.315,45 €
Wohnungen:	1.172
Gewerbeeinheiten:	14
Garagen und Einstellplätze:	665
Gesamtnutzfläche Wohnen:	85.059 m ²

Bautätigkeit:

Neubauprojekte:

Kettelerstraße 35-37, bestandsersetzender Neubau
2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohnungseinheiten
und Tiefgarage
Baubeginn: September 2023
Baufertigstellung: zum 16. März 2025

Kärntner Straße 63-77, bestandsersetzender Neubau
2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohnungseinheiten
Baubeginn: Januar 2026
voraussichtliche Fertigstellung: Sommer 2027

Projekte in Planung

Vorster Straße 214 (Ankauf Grundstück mit abbruchreifem Bauernhof)
1 Mehrfamilienhaus mit insgesamt 21 Wohnungseinheiten
voraussichtlicher Baubeginn: Herbst 2026
voraussichtliche Fertigstellung: Frühjahr 2028

Flipsenpesch-Hamerweg (geplanter Ankauf Grundstück mit anschließender Bebauung)
1 Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohnungseinheiten
voraussichtlicher Baubeginn: Herbst 2027
voraussichtliche Fertigstellung: Frühjahr 2029

II. Organe der Genossenschaft

Vorstand



Der Vorstand besteht laut Satzung aus drei Mitgliedern, die im Genossenschaftsregister eingetragen sind.

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1. Dipl.-Kfm. Thomas Schröder | (hauptamtlicher Vorstand und Geschäftsführer) |
| 2. Dipl.-Kfm. Thomas Körfges | (nebenamtlich) |
| 3. Reinhard Schrotek | (nebenamtlich) |

Die Geschäftspolitik wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den genossenschaftlichen Förderauftrag zu erfüllen und den Mitgliedern guten und preiswerten Wohnraum zu bieten. Durch die kontinuierliche Modernisierung der Wohnungen, bestandersetzenden Neubau und die Erweiterung des Wohnungsportfolios wird sichergestellt, dass den Mitgliedern moderner und lebenswerter Wohnraum zur Verfügung steht.

Aufsichtsrat



Nach Beschluss der Mitgliederversammlung vom 27.06.2024 besteht der Aufsichtsrat aus 6 Mitgliedern.

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| 1. RAIN Hanne-Kathrin Bertrams | (Vorsitzende) |
| 2. Thomas Graafen | (stellvertretender Vorsitzender) |
| 3. Frank Behrend | |
| 4. Helmut Goertz | |
| 5. Kurt Liedtke | |
| 6. Thomas Nies | |

Nach Erreichen der Altersgrenze schied Herr Liedtke zum 31.12.2025 aus dem Aufsichtsrat aus.

Mitgliederversammlung

Am 25. Juni 2025 fand eine ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2024 statt, die form- und fristgerecht einberufen wurde. Der Versammlung wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und der Bericht des Aufsichtsrates vorgelegt. Der Jahresabschluss wurde von der Versammlung festgestellt und der Bilanzgewinn 2024 (564.754,45 €) entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates wie folgt verwendet:

	€
Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	110.000,00
Zuweisung zu anderen Ergebnismrücklagen	400.000,00
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die Geschäftsguthaben	52.055,24
Gewinnvortrag nach 2025	2.699,21
	<u>564.754,45</u>

Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt. Ferner fanden Wahlen zum Aufsichtsrat statt. Die turnusmäßig ausgeschiedenen Mitglieder, Herr Graafen und Herr Goertz, wurden wiedergewählt.

III. Bericht des Vorstandes

1. Gegenstand des Unternehmens

Ältester Zweig unserer heutigen GeWoGe 1897 ist der am 14. März 1897 gegründete Spar- und Bauverein eGmbH zu M'gladbach. Durch Zwangsfusionen im Jahre 1942 wurde aus drei selbstständigen Wohnungsgenossenschaften die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft von 1897 eGmbH. Diese Genossenschaft ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Mönchengladbach unter der Nummer 205 eingetragen. Sie ist als Vermietungsgenossenschaft gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftssteuergesetz anerkannt. Seit 1964 führt die Genossenschaft den Namen Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG (im Folgenden kurz GeWoGe 1897 genannt) und hat ihren Sitz Am Steinberg 37 in 41061 Mönchengladbach. Die neue Fassung der Satzung der GeWoGe 1897 wurde in der Mitgliederversammlung am 30. Juni 2022 verabschiedet und am 7. September 2022 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Zweck der Genossenschaft ist es vorrangig, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung der Mitglieder der Genossenschaft zu gewährleisten. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen.

Als reine Vermietungsgenossenschaft beschränkt sich die GeWoGe 1897 im Wesentlichen auf das Kerngeschäft Vermieten, Verwalten und Bewirtschaften des eigenen Wohnungsbestandes sowie auf dessen Erweiterung. Die GeWoGe 1897 konzentriert ihre Tätigkeiten auf das Stadtgebiet Mönchengladbach. Der Wohnungsbestand verteilt sich insbesondere auf die Stadtteile Mönchengladbach-Innenstadt, Eicken, Windberg, Hardt, Hardterbroich und Bettrath.

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte (+ 1,4 %) und des Staates (+ 1,5 %) zurückzuführen. Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind durch die höheren US-Zölle, die EURO-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China ausgesetzt. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch in Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (Vorjahr: - 0,2 %). Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender Umbrüche. Der Zollkonflikt mit den USA schwelt weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende und zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und somit das Wirtschaftswachstum deutlich anschieben. Diese Investitionen des Staates machen jedoch den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf nicht überflüssig. Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für das laufende Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wirtschaftswachstum in der Spannweite zwischen 0,6 % und 1,5 %.

Bezogen auf die Wohnungswirtschaft musste im Geschäftsjahr 2025 festgestellt werden, dass die Bauinvestitionen insgesamt um 0,9 % (Vorjahr: - 3,5 %) gegenüber 2024 zurückgingen, was bereits der fünfte Rückgang in Folge war. Weiterhin hohe Baupreise, welche von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 % gestiegen sind, dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. Dieser Einbruch wurde auch bei den Fertigstellungszahlen deutlich. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen sank wiederum auch in 2025 um 14 % (Vorjahr: -17 %). 2025 wurden schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Für das Jahr 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Aufgrund der hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Jedoch dürfte das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten den Wohnungsbau auch weiterhin bremsen.

Mönchengladbach ist mit mehr als 275.000 Einwohnern (gemäß Statistik der Stadt Mönchengladbach zum 31.12.2025 bei 277.662 Einwohner) die größte Stadt zwischen Rhein und Maas. Daher ist der Wirtschaftsstandort dank seiner zentralen Lage im Zentrum Europas für viele Branchen und der Erreichung einer großen Zahl von potentiellen Konsumenten besonders attraktiv. Darüber hinaus ist die Verkehrsinfrastruktur rund um Mönchengladbach hervorragend. Vier Bundesautobahnen führen an Mönchengladbach vorbei. Es gibt zwei Hauptbahnhöfe, einen Regionalflughafen und die Nähe zum internationalen Airport Düsseldorf. Mönchengladbach ist als Wissensort für die Textilindustrie führend. Die Hochschule Niederrhein gehört mit dem Fachbereich Textil- und Bekleidungstechnik zu den größten Studienorten für den textilen Ingenieurnachwuchs in ganz Europa. Daneben ist Mönchengladbach auch dank der guten Verkehrsanbindung ein Logistikzentrum in Westeuropa und ist nach wie vor im Maschinenbau hervorragend aufgestellt. Mönchengladbach hat eine Fläche von 17.047 Hektar. Die Stadt ist nach wie vor bevölkerungsmäßig wachsend. Demzufolge ist für den Wohnungsmarkt weiterhin eine steigende Nachfrage zu erwarten.

Um den Förderzweck der GeWoGe 1897 zu gewährleisten, werden jedes Jahr hohe Investitionen in Bauleistungen getätigt. Diese beinhalten neben der Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes durch Neubau auch Modernisierungen zur energetischen Verbesserung der genossenschaftlichen Immobilien. Die Neubaumieten nach Fertigstellung werden unter der üblichen Marktmiete angesetzt. Die Mietpreise haben sich in den vergangenen Jahren durch gestiegene Baukosten, hohe Nachfrage und durch einen Rückgang der verfügbaren Angebote deutlich erhöht. Die Wohnungsmieten sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes in 2025 im Bundesdurchschnitt um 2,2 % (Vorjahr 2,3 %) gestiegen. In Mönchengladbach liegen aktuell die Durchschnittsmieten bei einer 50 m² Wohnung bei 9,50 €/m². Bezogen auf NRW wird Anfang 2026 eine Durchschnittsmiete bei Bestandswohnungen von 9,86 €/m² (Vorjahr: 9,41 €/m²) ausgewiesen, was einer Steigerung von 4,8 % entspricht. Die aktuelle durchschnittliche Miete für Deutschland wird Anfang 2026 mit 10,39 €/m² angegeben.

Die GeWoGe 1897 weist dagegen eine durchschnittliche Sollmiete über den gesamten Bestand zum 31. Dezember 2025 von 6,14 €/m² (Vorjahr: 6,00 €/m²) aus. Die GeWoGe 1897 zählt damit zu den günstigen Vermietern in Mönchengladbach. Mit diesem Vorgehen entsprechen wir unserem genossenschaftlichen Förderauftrag, unseren Mitgliedern Wohnraum zu moderaten Preisen zur Verfügung zu stellen. Wir hatten in allen Marktsegmenten nahezu Vollvermietung. Leerstände waren im Wesentlichen nur modernisierungs- und abrisssbedingt zu verzeichnen.

Aufgrund des massiven Rückgangs des Wohnungsneubaus und der weiter steigenden Zahl von Haushalten und Nachfragern erwarten die Analysten auch 2026 steigende Mieten in allen Segmenten.

(Quellen: GdW Information 173 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026“, Mönchengladbach.de: Datenmanagement und Statistik; NRW.Bank „Wohnungsmarktbericht NRW 2025“; Statista „Entwicklung des Wohnungsmietindex für Deutschland“; Mietpreisspiegel Mönchengladbach)

Bestandsbewirtschaftung

Wie in den Vorjahren war auch im Geschäftsjahr 2025 die Vermietungssituation sehr gut. Von nennenswerten Wohnungsleerständen sind wir mit Ausnahme von Leerständen bei Sanierungen nach Wohnungswechseln verschont geblieben. Die deutliche Erhöhung der Erlösschmälerungen auf Sollmieten (+ T€ 47) ergab sich insbesondere aus dem Leerzug der Objekte Kärntner Straße 63-77, welche Anfang 2026 abgerissen wurden und durch einen Neubau ersetzt werden. Bei unseren eigenen Marktbeobachtungen konnten wir feststellen, dass der Wettbewerb in der Regel bei der Grundmiete deutlich teurer ist. Daneben hat die GeWoGe 1897 durch die zentralen und guten Lagen sowohl im Althausbestand als auch im Neubaubereich Marktvorteile. In der Stadt Mönchengladbach ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt unverändert hoch. Daher können wir davon ausgehen, dass unser Angebot nach wie vor auf eine breite Nachfrage stößt und keine Vermietungsschwierigkeiten in den kommenden Jahren abzusehen sind.

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

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerbe- einheiten	Häuser
Bestand am 31.12.2024	1.154	642	14	207
Zugang 2025	18	23	0	2
Abgang 2025	0	0	0	0
Bestand am 31.12.2025	1.172	665	14	209

Der gesamte Objektbestand befindet sich in Mönchengladbach.

Die Zugänge betrafen den Neubezug des Objektes Kettelerstraße 35-37 zum 16. März 2025. Daneben wurden auf der Roermonder Straße 7 neue Stellplätze errichtet. Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2025 unverändert 71 öffentlich geförderte Wohnungseinheiten. Die Wohn- und Nutzfläche betrug zum Bilanzstichtag 85.059 m² (Vorjahr: 83.320 m²).

Die Sollmieten haben sich im Vergleich zum Jahr 2024 um 277.128,23 € erhöht und werden zum 31.12.2025 mit 6.194.533,48 € ausgewiesen. Zu diesem Bilanzstichtag betrug die durchschnittliche Sollmiete für Mietwohnungen pro m² vermieteter Fläche (ohne Garagen und ohne Gewerbe) 6,76 € (Vorjahr 6,59 €) und die durchschnittliche Sollmiete über den gesamten Bestand pro m² vermieteter Fläche 6,14 € (Vorjahr 6,00 €). Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten lagen im Jahr 2025 bei 76.405,94 € (Vorjahr 29.744,23 €). Die Erlösschmälerungen auf Umlagen betrugen 12.322,75 € (Vorjahr 11.419,31 €).

Insgesamt ergaben sich im Geschäftsjahr 2025 Ergebnisbelastungen von T€ 116 (Vorjahr: T€ 47), was 1,3 % (Vorjahr: 0,6 %) der Sollmieten und Umlagen entspricht. Bereinigt um die Erlösschmälerungen auf Sollmieten in Höhe von T€ 44 aus dem Leerzug der Objekte Kärntner Straße 63-77, welche Anfang 2026 abgerissen wurden, ergibt sich eine Quote von 0,8 %. Zum 31.12.2025 hatte die GeWoGe 1897 26 leerstehende Wohnungen (Vorjahr 13). Von diesen werden 20 (Vorjahr 10) Wohnungen kurz- oder mittelfristig abgerissen. Dies bedeutet zum Bilanzstichtag eine Leerstandsquote von 2,2 % (Vorjahr 1,1 %). Die Fluktuationsrate betrug bei 103 Wohnungswechseln (Vorjahr 93) 8,8 % (Vorjahr 8,1 %).

Nach wie vor ist die Zahlungsmoral unserer Mitglieder im Wesentlichen als gut zu bezeichnen. Trotzdem ergeben sich immer wieder Mietausfälle in unterschiedlichem Umfang. Im Jahr 2025 wurden Mietforderungen in Höhe von rund 9.128,00 € (Vorjahr 3.293,00 €) abgeschrieben. Die Wertberichtigungen auf Mietforderungen, die wir 2025 gebildet haben, betrugen zum Bilanzstichtag rund 13.222,00 € (Vorjahr 219,00 €). Im Geschäftsjahr 2025 wurde die Räumung einer Wohnung nach Räumungsklage aufgrund der Verweigerung des Zutritts durchgeführt (Vorjahr: 0). Die Größe des Unternehmens und die Nähe zu unseren Mitgliedern als Nutzer unserer Wohnungen sowie die strenge Bonitätsprüfung bei Neuvermietung zahlen sich für die GeWoGe 1897 aus.

Entwicklung des Mitgliederbestandes

Die kontinuierliche Wachstumsentwicklung der Genossenschaft führt auch zukünftig zu Mitgliedererhöhung und zur Stärkung des gezeichneten Eigenkapitals.

	Mitgliederbestand	Anteilebestand
Bestand am 31.12.2024	1.697	4.437
Korrektur Vorjahr	-2	-3
Zugang 2025	103	308
Abgang 2025	98	271
Endbestand am 31.12.2025	1.700	4.471

Um eine Genossenschaftswohnung anzumieten, sind nach Satzung und Vorstandsbeschluss in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße zwischen drei und sechs Geschäftsanteile á 300 € zu übernehmen. Die Zeichnung von weiteren Geschäftsanteilen aus Kapitalanlagegründen lehnt der Vorstand weiterhin ab.

Neubautätigkeit

Kettelerstraße 35-37



Auch der Althausbestand auf der Kettelerstraße wurde durch Neubau ersetzt. Anfang September 2023 wurde mit den Abbrucharbeiten begonnen. Um den Klimaschutzzielen zu genügen, wurde auch bei diesem Projekt auf die Verbrennung fossiler Brennstoffe für Heizung und Warmwasser verzichtet. Die Beheizung der Objekte sowie die Aufbereitung von Warmwasser geschieht zu 100 % über regenerative Energien (Hochleistungs-Luft-Wasser-Wärmepumpen). Die Lage des Objektes in einer ruhigen Nebenstraße im bevorzugten Wohnstadtteil Windberg kann als herausragend bezeichnet werden. Die Bezugsfertigstellung für die 2 Häuser mit 18 Wohnungen und einer Wohn- und Nutzfläche von 1.394 m² erfolgte am 16. März 2025. Die Baukosten inklusive Abbruchkosten betrugen 5.076.000,00 €. Finanziert wurde das Objekt mit Fremdmitteln in Höhe von 2.850.000,00 € und Eigenmitteln in Höhe von 2.226.000,00 €.

Kärntner Straße 63-77



Im Sommer 2024 begannen die Planungen für den Abriss des Althausbestandes Kärntner Straße 63-77 mit anschließender Neubebauung. Der Bauantrag wurde durch den Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Mönchengladbach am 20. März 2025 genehmigt. Anfang Januar 2026 wurde mit den Abbrucharbeiten und im März mit der Erstellung des Rohbaus begonnen. Diese Neubaumaßnahme mit 2 Häusern, 14 Wohnungen, 14 Stellplätzen und einer Wohnfläche von 1.121 m² wird im KfW55 Standard errichtet. Fossile Brennstoffe werden zur Heizung und Warmwasseraufbereitung auch bei dieser Neubaumaßnahme nicht eingesetzt. Die Objekte befinden sich im sehr nachgefragten Wohnstadtteil Windberg. Die Fertigstellung soll im Sommer 2027 erfolgen. Die geplanten Baukosten inklusive Abbruchkosten betragen voraussichtlich 4.400.000,00 €. Finanziert wird das Objekt mit KfW-Mitteln in Höhe von 1.400.000,00 €, weiteren Kapitalmarktmitteln von 1.505.000,00 € und Eigenmitteln in Höhe von 1.495.000,00 €. Zum 31. Dezember 2025 sind bereits Planungskosten von insgesamt 373.000,00 € angefallen.

Vorster Straße 214



(Eine Simulation der Rückseite)

Im Geschäftsjahr 2025 erwarb die GeWoGe 1897 das mit einem abbruchreifen Bauernhof bebaute, 2.410 m² große Grundstück Vorster Straße 214 zu einem Kaufpreis von 400.000,00 € zuzüglich Anschaffungsnebenkosten von 45.275,45 €. Der Vorstand plant einen Abriss der Aufbauten mit anschließender Neubebauung. Das großzügige Grundstück liegt mit Ausblick auf Ackerflächen in Randlage von Hardt. Die Bebauungsmöglichkeiten, für welche bereits eine genehmigte Bauvoranfrage vorliegt, sehen im vorderen Bereich des Grundstückes eine L-förmige Bebauung von 21 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 1.222 m² und einer Tiefgarage vor. Der erstellte Bauantrag wurde am 18.09.2025 unterschrieben und beim Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Mönchengladbach eingereicht. Der Baubeginn soll im Herbst 2026 erfolgen. Die Beheizung der Objekte sowie die Aufbereitung von Warmwasser geschieht zu 100 % über regenerative Energien. Die geplanten Baukosten inklusive Abbruchkosten betragen voraussichtlich 5.200.000,00 €. Im Geschäftsjahr 2025 sind bereits Planungskosten von 112.000,00 € angefallen.

Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit

Für reine Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Jahr 2025 Fremdleistungen in Höhe von 2.561.315,45 € (inklusive der Versicherungsschäden und Mieterbelastungen; Vorjahr: 2.476.722,00 €) vergeben. Die Genossenschaft hat sich auch im Jahr 2025 bemüht, für alle Bauleistungen im Wesentlichen Handwerksunternehmen aus Mönchengladbach und der Region einzusetzen. Alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden mit eigenen Mitteln finanziert. Einige größere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind im Folgenden aufgelistet:



Mit Gesamtkosten von 787.000,00 € wurden ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, die Dächer und Balkone saniert sowie die Außenanlagen erneuert.

Spielkaulenweg 22-28

Um die Dekarbonisierung voranzutreiben, wurden die reparaturbedürftigen Gaszentralheizungen durch die Umstellung auf zwei Wärmepumpen ersetzt. Die Gesamtkosten beliefen sich unter Berücksichtigung eines vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gewährten Zuschusses für Heizungsförderung von 44.800,00 € auf 270.000,00 €.

Daneben entstanden für **Modernisierungsmaßnahmen nach Wohnungswechseln**, bei denen teilweise komplette Bad- und Elektrosanierungen erfolgten, Kosten von insgesamt 783.000,00 € (Vorjahr: 541.000,00 €).

Die Gesamtaufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 2.561.315,45 € verteilten sich auf den gesamten Bestand. Zuzüglich eigener Aufwendungen für die Verwaltung und die technische Abteilung von insgesamt 323.000,00 € abzüglich Versicherungserstattungen und Mieterbelastungen von insgesamt 128.000,00 € ergaben sich Gesamtkosten für die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit von 2.756.000,00 € (Vorjahr: 2.635.000,00 €). Dies entspricht 32,40 € je m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 31,60 €). Sämtliche Maßnahmen wurden nicht aktiviert.

Aufgrund unserer kontinuierlichen und intensiven Instandhaltungsmaßnahmen sind mit Ausnahme der Objekte, die mittelfristig abgerissen werden und dort bestandersetzender Neubau entsteht, alle Objekte in einem guten bis sehr guten Zustand. Instandhaltungstaus sehen wir in den übrigen Objekten der GeWoGe 1897 nicht. Die stetigen Investitionen im technischen Bereich unserer Objekte werden uns in den kommenden Jahren auch im Hinblick auf das Erreichen des Ziels der Klimaneutralität der Wohnobjekte zugutekommen.

Grundstücksgeschäfte

Vorster Straße 214

Mit Kaufvertrag vom 19.03.2025 wurde im Geschäftsjahr 2025 das mit einem abbruchreifen Bauernhof bebaute, 2.410 m² große Grundstück Vorster Straße 214 zu einem Kaufpreis von 400.000,00 € zuzüglich Anschaffungsnebenkosten von 45.275,45 € erworben. Der Besitzübergang erfolgte mit vollständiger Kaufpreiszahlung am 26.05.2025. Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch datiert vom 23.06.2025. Der Vorstand plant einen Abriss der Aufbauten mit anschließender Neubebauung.

Flipsenpesch-Hamerweg

Die GeWoGe 1897 plant, im Sommer 2026 ein 1.416 qm großes unbebautes Grundstück im Neubaugebiet Flipsenpesch in Venn von der Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH zu einem Kaufpreis von rd. 680.000,00 € zu erwerben. Auf dem Grundstück soll ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen errichtet werden.

3. Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Das Ergebnis für 2025 kann wie in den vergangenen Jahren als positiv bezeichnet werden. Der Jahresüberschuss beträgt 615.693,71 € (Vorjahr 701.895,59 €).

Wird die Ertragslage aus betriebswirtschaftlicher Sicht betrachtet und das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung in Betriebsergebnis, Finanzergebnis und neutrales Ergebnis unterteilt, so bleibt folgendes festzuhalten:

	2025 T€	2024 T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	8.652	8.469
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	9	9
Bestandsveränderungen	38	-46
Andere betriebliche Erträge	143	100
Betriebsleistung	8.842	8.532
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.240	5.074
Personalaufwand	776	693
Abschreibungen	1.490	1.350
Sonstige betriebliche Aufwendungen	235	201
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	577	510
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	0	0
Aufwendungen für Betriebsleistung	8.318	7.828
Betriebsergebnis	524	704
Finanzergebnis	-19	0
Neutrales Ergebnis	116	8
Ergebnis vor Ertragsteuern	621	712
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5	-10
Jahresüberschuss	616	702

Die Betriebsergebnisverminderung (- 180.000,00 €) aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen (+ 121.000,00 €) und Abschreibungen auf Sachanlagen (+ 136.000,00 €), denen insbesondere erhöhte Sollmieten inklusive Erlösschmälerungen (+ 230.000,00 €) gegenüberstehen. Die Erhöhung des neutralen Ergebnisses ergibt sich insbesondere aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 115.000,00 €.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens im gegebenen Marktumfeld weiterhin als gut. Nach dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2026 ist bei vorsichtiger Prognose ein wirtschaftliches Ergebnis von rund 305.000,00 € zu erwarten. Die Ertragslage kann demzufolge als nachhaltig gesichert angesehen werden.

Vermögenslage

In der nachfolgenden Übersicht der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst.

	2025 T€	2024 T€
Vermögensstruktur		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	20	28
Sachanlagen	67.406	67.439
Kurzfristig		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.576	2.537
Flüssige Mittel	806	585
Übrige Aktiva	101	54
Rechnungsabgrenzungsposten	8	6
Bilanzsumme - Gesamtvermögen	70.917	70.649
Kapitalstruktur		
Eigenkapital		
Langfristig		
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.340	1.329
Rücklagen	34.642	33.825
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	259	513
Kurzfristig		
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	76	70
Bilanzgewinn (Dividende)	53	52
Fremdkapital		
Langfristig		
Pensionsrückstellungen	1.000	1.088
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	30.088	30.054
Sonstige Verbindlichkeiten	18	19
Kurzfristig		
Übrige Rückstellungen	70	69
Erhaltene Anzahlungen	2.976	2.867
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	395	763
Bilanzsumme - Gesamtkapital	70.917	70.649

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 268.581,16 € auf einen Wert von 70.917.331,23 € erhöht.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 1.739 T€ planmäßige Abschreibungen von 1.479 T€ sowie Abgänge durch Tilgungszuschüsse von 293 T€ entgegen.

Unter den unfertigen Leistungen von 2.570 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich insbesondere durch Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahrs und aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres um 574 T€ auf 36.241 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 51,10 % (Vorjahr: 50,50 %).

Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsrückstellungen.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 34 T€. Zuflüssen von 2.467 T€ standen planmäßige Tilgungen von 1.207 T€, Rückzahlungen und Umschuldungen von insgesamt 933 T€ sowie Tilgungszuschüsse von T€ 293 gegenüber.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

Finanzlage

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

	2025 T€	2024 T€
Langfristiger Bereich		
Vermögenswerte	67.426	67.467
Finanzierungsmittel	67.347	66.828
Unterdeckung	-79	-639
Kurzfristiger Bereich		
Finanzierungsmittelbestand (flüssige Mittel)	806	585
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	2.685	2.597
	3.491	3.182
Kurzfristige Verpflichtungen	3.570	3.821
Stichtagsliquidität	-79	-639

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2025 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind bis auf 79 T€ durch Eigenkapital und durch langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Unterdeckung bei der Stichtagsliquidität ist insbesondere auf eine kurzfristige Vorfinanzierung der Bautätigkeit aus dem Cashflow zurückzuführen. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2025 jederzeit gegeben.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft in 2025 und im Vorjahr:

	2025 T€	2024 T€
Jahresüberschuss	616	702
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.490	1.350
Ab-/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-88	21
Cashflow	2.018	2.073
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	1	-356
Zu-/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-88	71
Ab-/Zunahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	-11	225
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.920	2.013
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	0	320
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.991	-4.933
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.991	-4.613
Valutierung von Darlehen	2.467	4.845
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.207	-1.137
Rückzahlungen	-933	-3.060
Auszahlungen für Dividenden	-52	-52
Zunahme der Geschäftsguthaben	17	31
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	292	627
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	221	-1.973
Finanzmittelbestand am 1. Januar	585	2.558
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	806	585

Die Genossenschaft verfügte während des gesamten Jahres über eine ausreichende Liquiditätsreserve. Sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen wurden mit eigenen Mitteln betrieben. Auch die Ausgaben für die Neubaumaßnahmen wurden zu einem großen Teil mit eigenen Mitteln durchgeführt.

Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die GeWoGe 1897 bedeutsamen finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	in	2025	2024	2023
Eigenkapitalquote (langfristig)	%	51,1	50,5	50,5
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	1,7	2,0	6,7
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern+FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	1,7	1,7	4,1
Cashflow	T €	2.018	2.073	3.619
Durchschnittliche Wohnungsnetto-Miete am Bilanzstichtag	€ p.m./m ²	6,76	6,59	6,52
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€ p.a./m ²	32,40	31,60	27,00
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	466,00	441,00	417,00
Fluktuationsquote	%	8,8	8,1	6,8
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	2,2	1,1	0,5
Durchschnittlicher Endenergieverbrauch p.a.	kWh/m ²	91,30	92,00	92,50
Ausstoß an Treibhausgasen absolut p.a.	t CO ₂	1.089	1.109	1.107
Durchschnittliche CO ₂ -Intensität p.a.	kg CO ₂ /m ²	14,71	15,10	15,03

Kennzahlendefinition

Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Eigenkapital (langfristig)	$\frac{\text{Eigenkapital laut Bilanz} \cdot \text{./. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder} \cdot \text{./. vorgesehene Dividende}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital (langfristig)}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Fremdkapitalquote	$\frac{\text{Langfristige Darlehen am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Cashflow	vergleiche Kapitalflussrechnung
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{JÜ vor Ertragsteuer} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{JÜ vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital laut Bilanz am 31.12.}}$
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Anzahl der Wohnungskündigungen im laufenden Jahr}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$
Leerstandsquote	$\frac{\text{Anzahl der leerstehenden WE}}{\text{Anzahl WE}}$
Durchschnittsmiete Wohnungen	$\frac{\text{Sollmiete Wohnungen p.a.}}{\text{Gesamtfläche Wohnungen} \times 12}$
Durchschnittsmiete Gesamt	$\frac{\text{Sollmiete (Wohnung, Gewerbe, Stellplätze/Garagen)}}{\text{Gesamtnutzfläche} \times 12}$

WE = Wohnungseinheiten

GE = Gewerbeeinheiten

JÜ = Jahresüberschuss

4. Risikobericht

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt, damit Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, frühzeitig erkannt werden. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet, so dass durch geeignete Maßnahmen negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg rechtzeitig verhindert werden können. Die Dokumentation erfolgt durch die Anfertigung regelmäßiger Protokolle des Vorstandes, die der Vorsitzenden des Aufsichtsrates zugesandt werden.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird. Es ist der Größe des Unternehmens angepasst. Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist neben den weiterhin hohen Bau- und Energiekosten und dem wieder gestiegenen Zinsniveau durch geopolitische Risiken wie aktuell den verschiedenen kriegischen Auseinandersetzungen belastet.

Daneben wird die GeWoGe 1897 in den kommenden Jahren das Thema Klimaschutz und die damit verbundenen Anforderungen an die Wohnungswirtschaft intensiv bearbeiten. Um das im Bundesklimaschutzgesetz für den Gebäudesektor vorgegebene Ziel der Netto-Treibhausgasneutralität bis 2045 erreichen zu können, müssen enorme Investitionen getätigt werden. Diese Investitionen beinhalten sowohl Maßnahmen zur Verbrauchsreduktion als auch zur CO₂-freien Versorgung des Wohnungsbestandes.

Ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot sowie die technische Ausstattung der Gebäude und die damit zu erzielende Energieeinsparung werden die Hauptkriterien für eine gute zukünftige Entwicklung sein. Die GeWoGe 1897 hat in den letzten knapp 30 Jahren das Gesamtportfolio erheblich verjüngt und durch stetigen Neubau erweitert. Seit 15 Jahren werden die Neubauobjekte im Wesentlichen mit regenerativen Energiequellen beheizt. Die weitere Verjüngung des Portfolios durch Neubau, insbesondere durch bestandsersetzenden Neubau, wird die Chancen der künftigen Entwicklung der GeWoGe 1897 im Vergleich zum Wettbewerb verbessern.

5. Prognosebericht

Die GeWoGe 1897 ist nach wie vor gut aufgestellt. Der Althausbestand ist in einem guten Zustand und wird stetig weiter verbessert. Alle Neubaumaßnahmen sind bedarfsorientiert geplant und erfreuen sich höchster Nachfrage. Die GeWoGe 1897 wird ihren Wohnungsbestand weiter modernisieren und auch das Ziel, im Jahr 2045 klimaneutral zu sein, weiter verfolgen. Die GeWoGe 1897 ist der einzige Anbieter für genossenschaftliches Wohnen in Mönchengladbach. Daher hat die GeWoGe 1897 ein Alleinstellungsmerkmal, das sie im Wettbewerb positiv nutzen kann. Die Miethöhen liegen unterhalb des durchschnittlichen Mietniveaus in der Stadt.

Im Januar 2026 begann der Abriss des Althausbestandes Kärntner Straße 63-77 mit anschließender Neubebauung von 2 Häusern mit 14 Wohnungen und einer Wohnfläche von 1.121 m².

Bei Vorliegen der Baugenehmigung werden die weiteren Planungen fortgesetzt, damit im Herbst 2026 mit dem Bau von 21 Wohnungen auf dem in 2025 angekauften Grundstück Vorster Straße 214 begonnen werden kann.

Neben diversen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden in 2026 bei den Objekten Hittastraße 19-27 die Fassaden und begleitende Gewerke mit kalkulierten Kosten von rd. 850.000,00 € energetisch saniert und die reparaturbedürftigen Gaszentralheizungen durch die Umstellung auf Wärmepumpen ersetzt.

Aufgrund eines gemeinsamen Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat plant die GeWoGe 1897 im Sommer 2026 den Ankauf eines 1.416 qm großen unbebauten Grundstücks im Neubaugebiet Flipsenpesch in Venn von der Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH zu einem Kaufpreis von rd. 680.000,00 €. Auf dem Grundstück soll ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen errichtet werden.

Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2026 wird ein wirtschaftliches Ergebnis von rd. 305.000,00 € erwartet.

Das vorhandene Ergebnispotential unserer Genossenschaft und die positive Situation am Wohnungsmarkt in Mönchengladbach bieten auf der einen Seite viele Chancen, aber die hohen Kosten und die Bewältigung der Klimakrise auf der anderen Seite stellen große Herausforderungen und Risiken dar und trüben das optimistische Bild, das unsere Genossenschaft seit Jahren prägt. Die GeWoGe 1897 ist als Mönchengladbacher Genossenschaft für die Zukunft aber dennoch gut aufgestellt.

Mönchengladbach, den 31. Mai 2026

Der Vorstand

Thomas Schröder

Thomas Körfges

Reinhard Schrutek

IV. Bericht des Aufsichtsrates (AR)

Der AR hat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen im Geschäftsjahr 2025 insgesamt viermal mit dem Vorstand getagt und sich über die wesentlichen Vorgänge der Geschäftspolitik und der Geschäftsentwicklung informiert. Zwei Sitzungen fanden ohne den Vorstand statt. Erforderliche Beschlüsse wurden gefasst.

Zentrales Thema in 2025 waren die aktuellen und geplanten Neubauvorhaben. Die bestandsersetzende Neubaumaßnahme auf der Kettelerstraße 35-37 wurde bis zur Bezugsfertigstellung und anschließender Kostenabrechnung begleitet.

Darüber hinaus genehmigte der AR den Jahresabschluss 2024 mit Anhang und Gewinnverwendungsnachweis nach entsprechender Erörterung. Auch die entsprechenden Beschlüsse hierzu wurden gefasst. Ebenso wurde der Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 von Vorstand und AR diskutiert und in getrennten Abstimmungen beschlossen. Der Vorstand und die Aufsichtsratsvorsitzende wurden von der Abschlussprüferin des Prüfungsverbandes VdW Rheinland Westfalen über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2024 informiert. Die Verbandsprüferin berichtete in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand über das Ergebnis der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung des Jahresabschlusses 2024. Sie stellte fest, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Berichtszeitraum ordnungsgemäß geführt wurden. Vorstand und AR sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen. Die wirtschaftliche Lage der GeWoGe 1897 wurde von der Verbandsprüferin positiv bewertet. Sie berichtete, dass die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der GeWoGe 1897 geordnet und gesichert sind.

Weiterer Schwerpunkt der Beratungen im Berichtszeitraum waren die geplanten und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in den einzelnen Objekten. Die entsprechend gebotenen Beschlüsse hierzu wurden sämtlich ordnungsgemäß gefasst.

Im Rahmen der Prüfung des Prüfungsausschusses wurden die Bilanz zum 31.12.2025 nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang des Vorstandes diskutiert.

Der AR hat auf der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 28.05.2026 den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss (Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung / Anhang) für das Geschäftsjahr 2025 ausführlich besprochen und sodann auch gebilligt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes schloss sich der AR an. Er wird diesen der Mitgliederversammlung 2026 zur Beschlussfassung vorlegen.

Als Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2025 stellte der AR fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der GeWoGe 1897 auch in diesem Jahr geordnet sind und die Ertragslage gesichert ist.

Der AR dankt dem Vorstand, sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025.

Mönchengladbach, am 31. Mai 2026



Der Aufsichtsrat

Hanne-Kathrin Bertrams (Vorsitzende)

V. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

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

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€		€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		20.180,00	28.062,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	66.365.113,34		63.238.564,49
Grundstücke ohne Bauten	445.275,45		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	16.109,00		21.634,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.046,00		42.357,00
Anlagen im Bau	0,00		4.032.669,83
Bauvorbereitungskosten	488.345,02	67.405.888,81	103.304,88
Anlagevermögen Gesamt		67.426.068,81	67.466.592,20
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.570.312,62		2.535.062,80
Andere Vorräte	6.374,09	2.576.686,71	2.203,57
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	15.516,04		9.944,58
Sonstige Vermögensgegenstände	85.469,79	100.985,83	44.256,21
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		805.574,85	585.182,30
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.015,03	5.508,41
BILANZSUMME		70.917.331,23	70.648.750,07
Bilanzvermerk			
Treuhandvermögen aus Mietkautionen		14.876,50	7.721,59

PASSIVA	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€		€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	75.600,00		70.200,00
der verbleibenden Mitglieder	1.340.400,00		1.329.300,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.416.000,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 630,00 €			(1.260,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	11.841.000,00		11.669.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 110.000,00 €			(400.000,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 62.000,00 €			(71.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.457.181,86		1.457.181,86
Andere Ergebnisrücklagen	21.344.000,00	34.642.181,86	20.699.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 400.000,00 €			(500.000,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 245.000,00 €			(279.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	2.699,21		212.858,86
Jahresüberschuss	615.693,71		701.895,59
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	307.000,00	311.392,92	350.000,00
Eigenkapital insgesamt		36.369.574,78	35.789.436,31
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	999.741,00		1.087.982,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	70.120,00	1.069.861,00	69.010,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.312.572,04		23.045.229,95
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.775.033,00		7.046.716,05
Erhaltene Anzahlungen	2.975.785,62		2.867.368,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.593,84		9.564,34
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	351.128,60		612.611,64
Sonstige Verbindlichkeiten	25.466,93	33.451.580,03	94.865,37
davon aus Steuern: 14,36 €			(64.735,84)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.562,26 €			(1.434,21)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		26.315,42	25.965,72
BILANZSUMME		70.917.331,23	70.648.750,07
Bilanzvermerk			
Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen		14.876,50	7.721,59

Gewinn- und Verlustrechnung 2025

	Geschäftsjahr	Summe	Vorjahr
	€		€
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	8.651.708,76		8.468.760,59
aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.497,80	8.661.206,56	9.497,80
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		37.729,71	46.287,05
Sonstige betriebliche Erträge		268.078,14	116.608,12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		5.240.162,36	5.074.338,90
Rohergebnis		3.726.852,05	3.474.240,56
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	600.524,24		535.913,80
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	175.397,58	775.921,82	156.709,61
davon für Altersversorgung: 37.849,99 €			(36.920,06)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.489.900,60	1.350.143,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen		243.426,25	209.977,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		689,73	19.569,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		597.014,40	528.675,95
davon aus Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 20.355,00 €			(19.137,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.385,00	10.294,09
Ergebnis nach Steuern		615.893,71	702.095,59
Sonstige Steuern		200,00	200,00
Jahresüberschuss		615.693,71	701.895,59
Gewinnvortrag		2.699,21	212.858,86
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
gesetzliche Rücklagen		62.000,00	71.000,00
andere Ergebnisrücklagen		245.000,00	279.000,00
BILANZGEWINN		311.392,92	564.754,45

Anhang zum Jahresabschluss 2025

Anhang zum Jahresabschluss 2025

A. Allgemeine Angaben

Die gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG (kurz GeWoGe 1897), Am Steinberg 37, in 41061 Mönchengladbach ist im Genossenschaftsregister Amtsgericht Mönchengladbach unter der Nummer 205 eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff und §§ 264 ff HGB, den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung der GeWoGe 1897 aufgestellt. Die GeWoGe 1897 ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB i.V. m. § 336 Abs. 2 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) ergeben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Die Vorjahreszahlen sind mit den Zahlen des Berichtsjahres vergleichbar.

B. Ergänzungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögenswerte

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 fünf Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250,00 € brutto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagevermögen

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzgl. planmäßiger linearer Abschreibung bewertet. Für die Sachanlagenzugänge in 2025 sind als Anschaffungs- und Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt.

Planmäßige Abschreibungen

Bauten auf Grundstücken mit Wohnbauten wurden grundsätzlich auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von regelmäßig 70 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die im Oktober 1990 erworbenen Häuser Bergstraße 18/20, Bayernstraße 12, Konzenstraße 68, 70/72, 74 werden auf der Basis der zum Erwerbszeitpunkt von einem amtlich vereidigten Sachverständigen geschätzten Restnutzungsdauer von 40 Jahren planmäßig linear abgeschrieben.

Das Objekt Rheinbahnstraße 27 - 31 ist seit 1993 voll abgeschrieben. Nach diversen Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich eine geschätzte Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Das Objekt Eickener Straße 301 wurde im Jahre 1997 / 1998 vollkommen saniert. Die geschätzte Restnutzungsdauer beträgt 50 Jahre. Das Objekt wird linear über die geschätzte Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Das Objekt Franz-Hitze-Straße 40 - 58 wurde im Rahmen von drei Bauabschnitten umfangreich saniert und modernisiert. Die Modernisierungskosten wurden aktiviert und werden auf die Restnutzungsdauer des Objektes mit 20 Jahren abgeschrieben.

Das im Jahr 2012 / 2013 grundlegend sanierte und modernisierte Bürogebäude, in dem seit dem 01. Juli 2013 die Verwaltung der GeWoGe 1897 eingerichtet ist, hat eine geschätzte Restnutzungsdauer von 50 Jahren und wird somit seit dem 01.07.2013 auf diesen Zeitraum linear abgeschrieben.

Das Objekt Kärntner Straße 79 – 87 wurde im Jahr 2017 umfangreich modernisiert und saniert. Aufgrund dieser Erneuerungsmaßnahmen hat das Objekt nunmehr noch eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren. Das Objekt wird linear über die Restnutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben.

Separate Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren linear abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie die Fahrzeuge werden mit 20 % jährlich abgeschrieben.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzungsdauer unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250,- € brutto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten mehr als 250,- € und bis zu 1.000,- € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über 5 Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten – ohne Umlageausfallwagnis – ausgewiesen.

Vorräte

Der Vorrat an Holzpellets für unsere Pelletsheizung in der Klimaschutzsiedlung wird ebenso wie das Reparaturmaterial zu den Anschaffungskosten nach dem First in / First out-Verfahren bewertet und umfasst zum Stichtag einen Betrag von 6.374,09 € (Vorjahr 2.203,57 €).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken sind durch angemessene Abschreibungen oder aktivisch abgesetzte Einzelwertberichtigungen berücksichtigt worden.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt sind hier im Wesentlichen vorausgezahlte Lizenzen, Versicherungsprämien und Pensionen.

Treuhandvermögen

Unter dem Bilanzstrich werden als Treuhandvermögen Mietkautionen in Höhe von 14.876,50 € (Vorjahr: 7.721,59 €) ausgewiesen. Diese sind auf Kautionsparbüchern hinterlegt.

Passiva

Rückstellungen

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Pensionsrückstellungen

Für die bestehenden Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2025 für vier laufende Renten und eine Anwartschaft hat die GeWoGe 1897 ein versicherungsmathematisches Gutachten bei der Heubeck AG beauftragt. Das vorliegende Gutachten schließt an das versicherungsmathematische Gutachten der Heubeck AG vom 17.12.2024 zum 31.12.2024 (Vorgutachten) an.

Die Bewertung des Verpflichtungsumfangs wird im Rahmen des § 253 Abs. 1 und 2 HGB auf Basis der folgenden Berechnungsgrundsätze und Rechnungsgrundlagen durchgeführt:

Bewertungsverfahren:	Projected Unit Credit (PUC)
Rechnungszins:	2,06 % (Vorjahr: 1,90 %)
Biometrie:	Heubeck-Richttafeln 2018 G
Trend Renten:	2,00 % (unverändert)
Trend Anwartschaften:	3,00 % (unverändert)

Dabei ergibt sich der handelsrechtliche Rechnungszins aus den Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank gemäß § 253 Abs. 2 HGB für November 2025 bei einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren.

Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre.

Der für die Vergleichsberechnung gemäß § 253 Abs.6 HGB benötigte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ergibt sich auf gleiche Weise und zum gleichen Zeitpunkt zu 2,22 % (Vorjahr: 1,96 %).

Bei der PUC-Methode (Anwartschaftsbarwertverfahren / Projected Unit Credit) wird zu jedem Bewertungsstichtag nur der Teil der Verpflichtungen bewertet, der am Stichtag bereits erdient ist. Als am Stichtag bereits erdient gilt für jede Leistung derjenige Teil, der dem Verhältnis der am Stichtag jeweils erreichten zu der bis zum jeweiligen Leistungsbeginn erreichbaren Dienstzeit entspricht.

Sollte sich jedoch aus der Zusage eine andere Zuordnung der Leistung zu Dienstzeiten – mit Wirkung für die Unverfallbarkeit – ergeben, was oftmals bei beitragsorientierten Leistungszusagen der Fall ist, so ist diese Zuordnung maßgeblich. Somit erfolgt eine periodengerechte Zuordnung des Aufwandes.

Das der Bewertung zu Grunde liegende Formelwerk ist dem Textband zu den HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G zu entnehmen.

Der nach den oben beschriebenen Grundsätzen ermittelte Verpflichtungsumfang zum 31.12.2025 beträgt 999.741,00 €.

Dieser Wert ist als Rückstellung in der Handelsbilanz zu passivieren. Die Veränderung der Rückstellungen im abgelaufenen Geschäftsjahr ist auf dieser Basis wie folgt darzustellen:

Rückstellungen zum 31.12.2024	1.087.982,00 €
+ Zuführung wegen Verzinsung	20.355,00 €
+ sonstige Auflösung	-108.596,00 €
Rückstellungen zum 31.12.2025	999.741,00 €

Die Zuführung wegen Verzinsung ist in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert im Finanzergebnis (Zinsen und ähnliche Aufwendungen) erfasst.

Soweit die vorstehend ausgewiesene Rückstellung auf Zusagen von Berechtigten entfällt, die ihren Rechtsanspruch vor dem 01.01.1987 erworben haben, besteht gem. Art. 28 Abs. 1 EGHGB ein Passivierungswahlrecht (passivierungsfähige Zusage). Für die übrigen Verpflichtungen ist eine Passivierung zwingend vorgeschrieben (passivierungspflichtige Zusage).

Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre beträgt zum Stichtag 31.12.2025 insgesamt 979.222,00 €.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittzinssatzes beläuft sich daher auf – 20.519,00 €. Dieser Unterschiedsbetrag ist im Anhang oder der Bilanz darzustellen und unterliegt zudem gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre.

Steuerrückstellungen

Gemäß der vorläufigen Steuerberechnungen waren trotz eines positiven zu versteuernden Einkommens für 2025 unter Anrechnung der höheren Vorauszahlungen keine Rückstellungen für Körperschaftsteuer 2025 und für Gewerbesteuer 2025 zu bilden.

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen sind in Übereinstimmung mit § 249 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Verluste aus schwebenden Geschäften und Aufwendungen aus Gewährleistung ohne rechtliche Verpflichtungen waren nach dem 31. Dezember 2025 nicht zu erwarten.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die GeWoGe 1897 hat mit der Stadt Mönchengladbach einen öffentlich-rechtlichen Vertrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Bebauung der Grundstücke Klagenfurter Straße, Am Steinberg, Hubert-Schlebusch-Straße (Klimaschutzsiedlung) abgeschlossen. In diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag verpflichtete sich die GeWoGe 1897 auf eigene Kosten eine Wendemöglichkeit innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums der Klagenfurter Straße herzustellen. Diese Wendemöglichkeit wurde im Rahmen des Baus des V. Bauabschnittes im April 2022 fertiggestellt. Die zur Sicherung der Baumaßnahmen hinterlegte unwiderrufliche Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 31.500,00 € (Aval) bei der Stadtparkasse Mönchengladbach wurde in 2022 auf 1.575,00 € reduziert und dient nun für die Dauer von 4 Jahren als Gewährleistungsbürgschaft.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt sind hier vorausgezahlte Dauernutzungsgebühren unserer Mitglieder und vorausempfangene Gestattungsgebühren aus der Platzierung von Antennenanlagen.

Treuhandverbindlichkeiten

Die vermerkten Treuhandverbindlichkeiten umfassen Mietkautionen.

C. Erläuterungen zur Bilanz

I. Bilanz

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens (alle Angaben in €)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	120.205,44	3.227,87	19.593,64
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	92.559.155,20	4.938,50	292.855,50
Grundstücke ohne Bauten	0,00	445.275,45	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	27.621,06	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	257.187,63	69.739,87	41.724,14
Anlagen im Bau	4.032.669,83	834.010,88	0,00
Bauvorbereitungskosten	103.304,88	385.040,14	0,00
Summe	96.979.938,60	1.739.004,84	334.579,64
Anlagevermögen insgesamt	97.100.144,04	1.742.232,71	354.173,28

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.570.312,62 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Umbuchung (+ / -)	Zuschreibungen	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	0,00	83.659,67	20.180,00	11.109,87
4.866.680,71	0,00	30.772.805,57	66.365.113,34	1.452.214,86
0,00	0,00	0,00	445.275,45	0,00
0,00	0,00	11.512,06	16.109,00	5.525,00
0,00	0,00	194.157,36	91.046,00	21.050,87
-4.866.680,71	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	488.345,02	0,00
4.866.680,71 -4.866.680,71	0,00	30.978.474,99	67.405.888,81	1.478.790,73
4.866.680,71 -4.866.680,71	0,00	31.062.134,66	67.426.068,81	1.489.900,60

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	davon Restlaufzeit > 1 Jahr	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	15.516,04 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	85.469,79 €	0,00 €	0,00 €
Gesamt	100.985,83 €	0,00 €	0,00 €

Für die Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensions- und Betriebsrenten wurden in vollem Umfang Rückstellungen gebildet.

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten:

Prüfungskosten	22.000,00 €
Interne Jahresabschlusskosten	17.000,00 €
Erstellung der Steuerbilanz	7.700,00 €
Mitgliederversammlung	6.600,00 €
CO ₂ -Kostenerstattungen	5.000,00 €
Veröffentlichung der Bilanz	750,00 €
Urlaub	11.070,00 €
Gesamt	70.120,00 €

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel (alle Angaben in €).

Verbindlichkeiten	31.12.2025 (Vorjahr)	RLZ unter 1 Jahr (Vorjahr)	RLZ größer 1 Jahr (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	21.312.572,04 <i>23.045.229,95</i>	1.084.152,50 <i>1.138.255,51</i>	20.228.419,54 <i>21.906.974,44</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern <i>Vorjahr</i>	8.775.033,00 <i>7.046.716,05</i>	165.787,18 <i>112.034,55</i>	8.609.245,82 <i>6.934.681,50</i>
Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	2.975.785,62 <i>2.867.368,69</i>	2.975.785,62 <i>2.867.368,69</i>	0,00 <i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	11.593,84 <i>9.564,34</i>	11.593,84 <i>9.564,34</i>	0,00 <i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	351.128,60 <i>612.611,64</i>	351.128,60 <i>612.611,64</i>	0,00 <i>0,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	25.466,93 <i>94.865,37</i>	7.632,37 <i>75.758,89</i>	17.834,56 <i>19.106,48</i>
Gesamtbetrag	33.451.580,03 <i>33.676.356,04</i>	4.596.080,11 <i>4.815.593,62</i>	28.855.499,92 <i>28.860.762,42</i>

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

RLZ 1 bis 5 Jahre (Vorjahr)	RLZ über 5 Jahre (Vorjahr)	gesichert (Vorjahr)	Art der Sicherung
4.152.483,87 4.454.618,87	16.075.935,67 17.452.355,57	21.312.572,04 23.045.229,95	Grundpfandrechte
707.643,80 471.022,95	7.901.602,02 6.463.658,55	8.775.033,00 7.046.716,05	Grundpfandrechte
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
17.834,56 19.106,48	0,00 0,00	0,00 0,00	
4.877.962,23 4.944.748,30	23.977.537,69 23.916.014,12	30.087.605,04 30.091.946,00	

D. Erläuterung zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden entsprechend des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst. Die Erlöse aus der Gestattung der Platzierung von Antennenanlagen auf dem Dach der Roermonder Straße 326 (9.497,80 € / Vorjahr 9.497,80 €) werden wie im Vorjahr im Posten „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ erfasst.

Als außergewöhnliche und periodenfremde Erträge wurden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von insgesamt 115.012,43 € ausgewiesen.

Als außergewöhnliche Aufwendungen sind unter dem Posten „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“ Instandhaltungskosten für die energetische Sanierung des Objektes Theodor-Heuss-Straße 88-92 / Hofstraße 34-36 von rund 787.000,00 € enthalten.

Außerplanmäßige Abschreibungen im Sachanlagevermögen lagen im Geschäftsjahr nicht vor.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen wegen Verzinsung in Höhe von 20.355,00 € (Vorjahr: 19.137,00 €) ist im Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung 2025

01.01.2025	1.697 Mitglieder
Korrektur Vorjahr	-2 Mitglieder
Zugang	103 Mitglieder
Abgang	98 Mitglieder
31.12.2025	1.700 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 11.100,00 € erhöht. Die Nachschusspflicht seitens der Mitglieder besteht seit dem 01.01.2002 nicht mehr, sodass keine Haftsummen zu quantifizieren sind. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Zahl der durchschnittlich dauernd beschäftigten Arbeitnehmer in 2025

Art und Umfang	Vollbeschäftigte	Teilzeit- und geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Technische Mitarbeiter	3	0
Gesamt	6	2

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

Haftungsverhältnisse

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 in Verbindung mit § 268 Abs.7 HGB.

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

Als sonstige finanzielle Verpflichtungen beträgt das Bestellobligo aus vergebenen Bauaufträgen des Anlagevermögens 2.816.000,00 € per 31.12.2025. Dies wird unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus Jahresüberschüssen und mit noch zu valutierenden Fremdmitteln finanziert.

Nachtragsbericht

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31.12.2025 eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen können.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist weiterhin durch geopolitische Risiken wie den Kriegen in der Ukraine und im Nahen Osten belastet. Die globalen Auswirkungen dieser Kriege und deren Einflüsse auf die deutsche Wirtschaft sind nicht endgültig absehbar. Daneben stellt die Bewältigung der Klimakrise zukünftig weiterhin eine immense Herausforderung dar.

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Der Vorstand hat den Mitgliedern in der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 vorgelegt. Die Mitgliederversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den verbleibenden Bilanzgewinn von 311.392,92 € wie folgt zu verteilen:

a) 4 % Dividende von 1.328.400,00 €	53.136,00 €
b) Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	57.000,00 €
c) Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	200.000,00 €
d) Gewinnvortrag nach 2026	1.256,92 €
Bilanzgewinn 2025	311.392,92 €

Organe

Aufsichtsrat:

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr

1. RAIN Hanne-Kathrin Bertrams (Vorsitzende)
2. Thomas Graafen (stellvertretender Vorsitzender)
3. Frank Behrend
4. Helmut Goertz
5. Kurt Liedtke (bis 31.12.2025)
6. Thomas Nies

Mitglieder des Vorstandes

1. Dipl.-Kfm. Thomas Schröder (hauptamtlicher Vorstand und Geschäftsführer)
2. Dipl.-Kfm. Thomas Körfges (nebenamtlich)
3. Reinhard Schrutek (nebenamtlich)

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen gibt es in der GeWoGe 1897 nicht. Nahestehende Personen sind der Vorstand sowie deren Familienangehörige und außerdem die Mitglieder des Aufsichtsrates. Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden nur im Rahmen marktüblicher Konditionen getätigt.

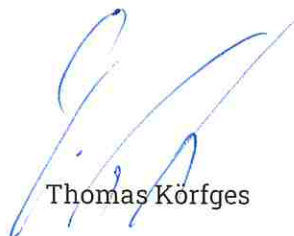
Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mönchengladbach, am 31. Mai 2026

Der Vorstand


Thomas Schröder


Thomas Körfges


Reinhard Schrutek

Kontakt

Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft
von 1897 eG (GeWoGe 1897)

Am Steinberg 37
41061 Mönchengladbach
Telefon 02161 | 92636-0
Fax 02161 | 92636-22
E-Mail info@gewoge1897.de
Internet www.gewoge1897.de