



**Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG**

**Geschäfts-
bericht**
mit Jahresabschluss
und Anhang
2025

Bericht

über das

Geschäftsjahr

2025

Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

Telefon: (02 03) 75 99 96-0
Telefax: (02 03) 75 99 96-45

E-Mail: info@wogedu.de
Internet: www.wogedu.de



Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
Geschäftsbericht des Vorstandes		Lagebericht des Vorstandes	
Wohnungswirtschaft im Jahr 2025.	4	Wohnungsbewirtschaftung	7
Allgemeine Bemerkungen und Tendenzen . . .	4	Rahmenbedingungen des Regionalmarktes . .	7
Die Situation auf dem Wohnungsmarkt	4	Gegenstand des Unternehmens.	7
Mitgliederentwicklung der		Geschäftsverlauf	7
Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG . . .	5	Bestandsbewirtschaftung.	7
Tätigkeit der Organe	5	Fluktuation	7
Vertreterversammlung	5	Entwicklung der Kündigungen seit 2016	8
Aufsichtsrat.	5	Leerstand	8
Vorstand	6	Sollmiete	8
		Neubautätigkeit.	9
		Vorplanungen	9
		Unbebaute Grundstücke	9
		Modernisierung – Instandhaltung	9
		Wohnumfeldverbesserungen	10
		Durchgeführte Einzelmodernisierungen	10
		Instandhaltung	10
		Wirtschaftsbericht	11
		Wirtschaftliche Lage	11
		Umsatzerlöse.	11
		Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	13
		Personalaufwand und Abschreibungen	13
		Neutrales Ergebnis.	13
		Vermögenslage	14
		Finanzlage	14
		Kapitalflussrechnung	15
		Leistungsindikatoren	16
		Risiko- und Chancenbericht	17
		Risiken der künftigen Entwicklung	17
		Risikomanagementsystem und Compliance . .	17
		Risiko- und Chancenanalyse	17
		Prognosebericht.	18
		Jahresabschluss	
		Bilanz.	20
		Gewinn- und Verlustrechnung	22
		Anhang des Jahresabschlusses.	23

Aufsichtsrat

Christian Köpp
Schriftführer bis 30.06.2025
Vorsitzender ab 01.07.2025

Michael Trucksess
Vorsitzender bis 30.06.2025
stellv. Vorsitzender ab 01.07.2025

Jens Ibsch
Schriftführer ab 01.07.2025

Claudia Larsson
stellv. Schriftführerin

Dirk Görtz
stellv. Vorsitzender bis 30.06.2025

Christoph Merks

Peter Mörsdorf

Barbara Pelters

Norbert Wölke

Vorstand

Uwe Meyer – hauptamtlich –
Vorstandssprecher

Jan Rothe – hauptamtlich –

Geschäftsbericht

des Vorstandes

Wohnungswirtschaft im Jahr 2025

Allgemeine Bemerkungen und Tendenzen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2% höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3%. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2% im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

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 sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6% bis 1,5%.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5% steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10%. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden €. Die Bauinvestitionen gingen um 0,9% zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im

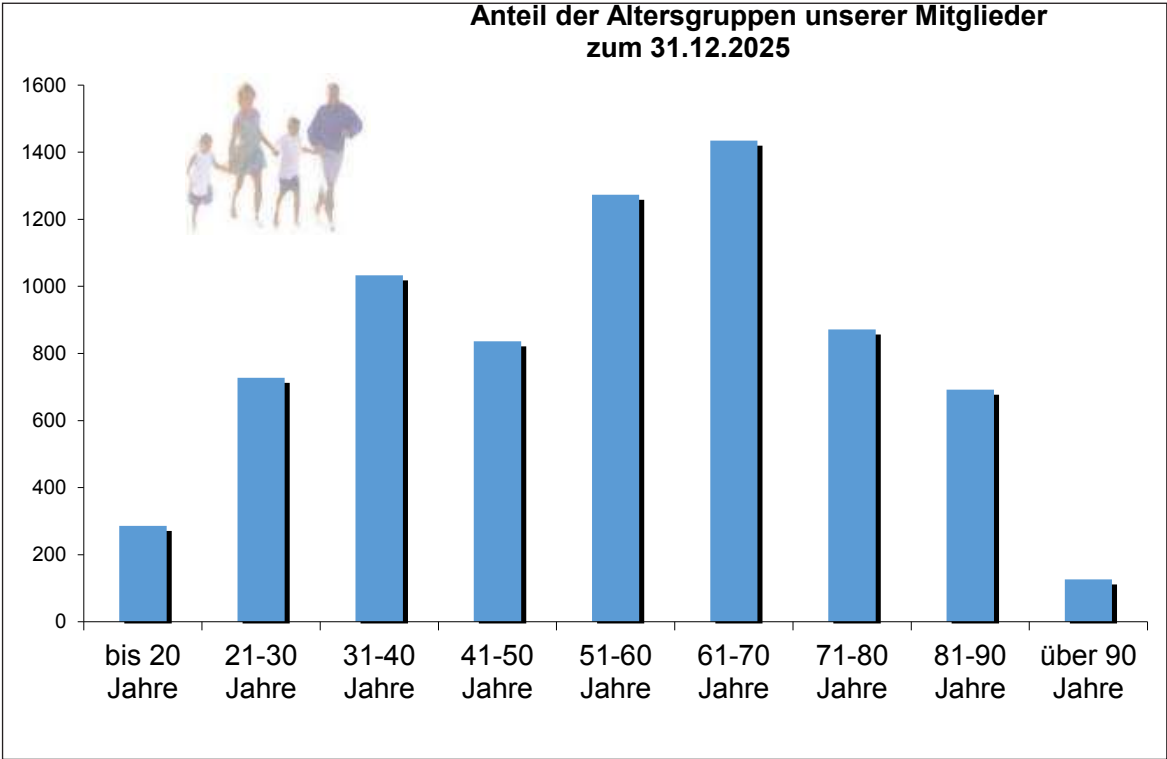
Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4% weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3%), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude. War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48%. Einen derartigen Preisschock hat es seit den 1970er-Jahren nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2%. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1% betrug.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Mitgliederentwicklung der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG

		Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2025		7.267	8.314
Zugang	Beitritt	224	224
	Übertragung	12	12
	Anrechnung	35	35
Abgang	Tod	-102	-103
	Kündigung	-106	-122
	Teilkündigung	0	-3
	Übertragung	-47	-47
	Ausschluss	-1	-1
Stand am 31.12.2025		7.282	8.309



Tätigkeit der Organe

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Genossenschaft besteht aus 57 Mitgliedern.

Am 11.06.2025 fand die 120. ordentliche Vertreterversammlung statt. Die Vertreter verabschiedeten den Jahresabschluss, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024 und stimmten dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2023 durch den

Prüfungsverband zu. Die von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung 2024 einschließlich der Ausschüttung der nach der Satzung höchstzulässigen Dividende wurde beschlossen.

Die Vertreter nahmen die Berichte des Aufsichtsrates und des Vorstandes entgegen. Dem Aufsichtsrat und dem Vorstand wurde für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung erteilt.

Aufsichtsrat

Am 11.06.2025 hat der Aufsichtsrat in der konstituierenden Sitzung seinen Vorsitzenden, Herrn Christian Köpp, und dessen Stellvertreter, Herrn Michael Trucksess, gewählt.

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte eine kaufmännische und eine technische Kommission sowie eine Personalkommission für Angelegenheiten des Vorstandes gebildet. Er trat zu zahlreichen

Sitzungen – überwiegend gemeinsam mit dem Vorstand – zusammen; Niederschriften über die Sitzungen liegen vor.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates nehmen regelmäßig an Schulungsmaßnahmen und Informationsveranstaltungen für ehrenamtliche Organmitglieder, durchgeführt vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., teil.

Vorstand

Der Vorstand setzt sich aus zwei hauptamtlichen Mitgliedern zusammen. Gemäß der Dienstverträge sind die Geschäftsbereiche der hauptamtlichen Vorstandsmitglieder in einen kaufmännischen und einen technischen Bereich unterteilt.

Der Vorstand ist regelmäßig zu Sitzungen zusammengetreten; die Niederschriften liegen vor.

Die Geschäftspolitik wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den genossenschaftlichen Förderauftrag für die Mitglieder zu erfüllen sowie die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens für die Mitglieder auszubauen und auf Dauer zu sichern.

Bericht des Aufsichtsrates

Anhand der sehr ausführlichen mündlichen und schriftlichen Berichte des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat im Berichtszeitraum in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand intensiv mit der Geschäftsentwicklung und der Lage unserer Genossenschaft befasst. Damit hat der Aufsichtsrat die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zu erfüllenden Aufgaben der Überwachung und Beratung erfüllt.

Die aus der Mitte des Aufsichtsrates gebildeten Kommissionen haben in ihrem jeweiligen Fachbereich fallweise Prüfungen und Kontrollen durchgeführt und die notwendigen Beschlussvorlagen vorbereitet. Beanstandungen wurden dabei nicht festgestellt. Alle Geschäftsvorfälle, die der Zustimmung oder Genehmigung des Aufsichtsrates bedürfen, hat der Aufsichtsrat, ggf. vorbereitet durch die Beratung in der zuständigen Kommission, vor der Beschlussfassung ausführlich mit dem Vorstand erörtert und damit die gesetz- und satzungsmäßigen Mitwirkungsregeln beachtet.

Die gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses mit Anhang und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2024 ist unter Einbeziehung der Buchführung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit

Sitz in Düsseldorf vorgenommen worden. Die Prüfung verlief ohne Beanstandungen. Der Prüfungsbericht wurde am 06.11.2025 in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat durch den Verband vorgestellt und erörtert. Das Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 mit dem Anhang zum Jahresabschluss und den Lagebericht hat der Aufsichtsrat geprüft. Dabei haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag zur Gewinnverwendung - Ausschüttung einer Dividende von 4,0%, bezogen auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2025 - zu und empfiehlt der Vertreterversammlung, die vorgeschlagene Ausschüttung zu beschließen und den Jahresabschluss zum 31.12.2025 festzustellen. Ebenfalls schlägt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 11.06.2025 endete die Wahlperiode der Aufsichtsratsmitglieder Christian Köpp, Peter Mörsdorf und Barbara Pelters. Die Mitglieder der Vertreterversammlung wählten die Herren Köpp, Mörsdorf sowie Frau Pelters erneut in den Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren nachhaltigen Einsatz. Durch ihre große Leistungsbereitschaft haben sie wieder ein sehr gutes Geschäftsergebnis erzielt und damit die satzungsgemäße Wohnraumversorgung zum Wohle unserer Mitglieder langfristig sichergestellt.

Duisburg, 21.05.2026
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Christian Köpp

Lagebericht des Vorstandes zum Jahresabschluss 2025

Wohnungsbewirtschaftung

Rahmenbedingungen des Regionalmarktes Duisburg

Der im vorletzten Jahr beginnende, leichte Bevölkerungsrückgang hat sich im Berichtsjahr fortgesetzt: Zum 31.12.2025 reduzierte sich die Einwohnerzahl Duisburgs um 1.383 auf 506.493.

Im Vergleich zum Vorjahresmonat war die Arbeitslosenzahl im Dezember 2025 um 679 Personen gestiegen und lag bei 34.568 (Vorjahr: 33.889). Die Arbeitslosenquote betrug damit 13,0% (Vorjahr: 12,7%).

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG sind die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern in der Stadt Duisburg.

Der Zweck der Genossenschaft ist dabei vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder.

Geschäftsverlauf

Das Jahr 2025 war erneut geprägt von intensiven Maßnahmen der Genossenschaft, die Bestände in energetischer und in technischer Hinsicht zu modernisieren und die Instandhaltung, die Pflege und den Werterhalt der Objekte nachhaltig sicherzustellen.

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2025 verfügte die Genossenschaft über 4.348 Wohnungen. Damit hatte sich der Bestand im vergangenen Jahr um 9 verringert.

Seit dem 01.01.2024 unterliegen keine Wohnungen mehr den Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

Durch Dachgeschossausbauten im Bestand und durch den Erwerb eines Einfamilienhauses erhöhte sich der Wohnungsbestand um 5 Einheiten.

Infolge von Umbau- und Abrissmaßnahmen reduzierte sich der Bestand um 7 Einheiten. Weiterhin wurden 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 3 Wohnungen sowie ein Einfamilienhaus veräußert. Diese Objekte waren aufgrund notwendiger energetischer und technischer Maßnahmen nicht wirtschaftlich darstellbar zu modernisieren und boten für die Genossenschaft perspektivisch keine Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Zahl der zum 31.12.2025 bewirtschafteten Garagen betrug 1.168 (davon 630 Stellplätze in Tiefgaragen und Parkdecks) sowie 29 Gewerbeeinheiten.

Wie in den Vorjahren befindet sich der Wohnungsbestand ausschließlich auf dem rechtsrheinisch gelegenen Stadtgebiet vom Zentrum bis in den Süden Duisburgs mit Schwerpunkten in den Ortsteilen Neudorf, Wanheimerort, Buchholz, Dellviertel und Duissern. Weitere Bestände befinden sich in den Ortsteilen Großenbaum, Huckingen, Wanheim-Angerhausen und Rahm.

Fluktuation

Die Zahl der Kündigungen stellte sich folgt dar:

	2025	2024
Wohnungen	298	271
Gewerbe	2	4

Die Fluktuation hat sich damit leicht erhöht und lag bei 6,9% (Vorjahr: 6,3%).

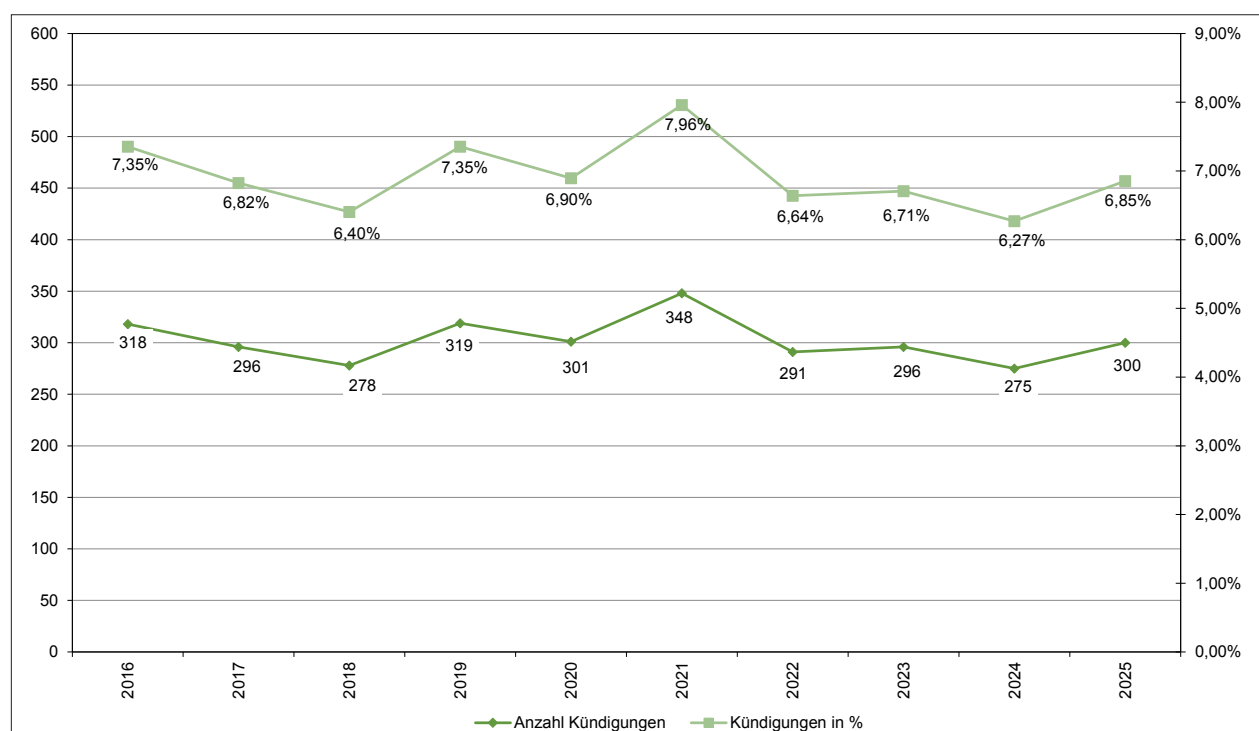
In 67 Fällen führte ein Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft zu einer Wohnungskündigung (Vorjahr: 58). Eine Vermietung der freigewordenen Wohnungen erfolgte in 157 Fällen an Neumitglieder (Vorjahr 174).

Im Jahr 2025 wurden von den Mietern folgende Kündigungsgründe angegeben:

• Sterbefall	53
• Umzug in ein Altenheim	46
• Wunsch nach größerer Wohnung	43
• Berufliche Veränderung	18
• Bessere Ausstattung der Wohnung	12
• Wunsch nach kleinerer Wohnung	11
• Lage der Wohnung	11
• Umbau durch die Genossenschaft	5
• Zwangsräumung	4
• Gewerbe	2
• Sonstige Gründe	81



Entwicklung der Kündigungen seit 2016



Leerstand

Einmal mehr lag die Anzahl der kurzfristig vermietungsbedingt leerstehenden Wohnungen auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Am 31.12.2025 waren dies 11 Einheiten (Vorjahr: 1). Daneben gab es zum Jahresende 1 leerstehende Gewerbeeinheit

(Vorjahr: 0). Von modernisierungsbedingtem Leerstand waren am 31.12.2025 insgesamt 35 Wohnungen betroffen (Vorjahr: 36).

Im Verlauf des Jahres 2025 waren insgesamt 46 Wohnungen von vermietungsbedingtem Leerstand betroffen (Vorjahr: 31).

Die durchschnittliche Leerstandszeit je betroffener Wohnung lag bei rund 1,4 Monaten (Vorjahr: 0,9). Für alle vermietungsbedingt leerstehenden Wohnungen haben sich Erlösausfälle in Höhe von ca. 26 T€ ergeben (Vorjahr: ca. 13 T€).

Sollmiete

Durchschnittliche Sollmiete (Nettokaltmiete) in € je m² und Monat:

	2025	2024
Wohnungen	6,10	5,98
Gesamt (einschl. Gewerbe und Garagen/Einstellplätze)	6,25	6,14

Durchschnittliche Sollmiete (Nettokaltmiete) in € je Wohnung und Monat:

	2025	2024
Wohnungen	433	425



2025

Neubautätigkeit

Vorplanungen

Im Jahr 2025 haben sich die sehr unglücklichen, negativen Rahmenbedingungen für Neubautätigkeit fortgesetzt. Sowohl die außerordentlich hohen Baukosten als auch

eine noch immer bestehende negative Situation der Kapitalmärkte, flankiert durch investitionshemmende bürokratische und energetische Vorgaben, hielten an und führten dazu,

dass die Durchführung geplanter Neubaumaßnahmen auch weiterhin leider nicht möglich war.

Unbebaute Grundstücke

Nutzung	m²	€
Bebaubare Fläche	4.216,38	16.639,61
Ackerland	13.193,00	114.168,29
Straßen- und Gartenlandparzellen	9.009,00	0,00
	26.418,38	130.807,90

Bei der als „Bebaubare Fläche“ dargestellten Position handelt

es sich um für die Errichtung von Neubauten vorgesehene

Grundstücksflächen in Wanheimerort.

Modernisierung – Instandhaltung

Die umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen stellten auch im vergangenen Jahr einen großen Teil der Arbeit dar. Im Jahr 2025 wurden 87 Wohnungsmodernisierungen begonnen und zum großen Teil auch fertiggestellt. Dies entspricht in etwa den Baumaßnahmen, die die Genossenschaft 2024 bearbeitet hatte.

In den kommenden Jahren wird die Wohnungsmodernisierung einen maßgeblichen Teil der Arbeit der Genossenschaft ausmachen. Das liegt in der vorhandenen Altersstruktur der Gebäude begründet. Ein großer Anteil der Wohnungen ist nach so vielen Nutzungsjahren zum Mietende nicht weitervermietbar. Zudem werden auch die Wohnungen der Baujahre bis 1990 mittlerweile im Rahmen des Mieterwechsels modernisiert.

Um darüber hinaus zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können und den langfristigen Fortbestand der Genossenschaft zu garantie-

ren, wurden in den vergangenen Jahren Neubauprojekte geplant und ausgeführt. Die Durchführung von Neubauprojekten wurde im Jahr 2023 jedoch gestoppt, weil die Baukosten, unter anderem wegen des Ukrainekriegs extrem gestiegen sind und weil eine Finanzierung dieser Projekte nicht mehr zu Zinssätzen von circa einem Prozent möglich ist. Diese Gemengelage aus Kapitalmarktzinsen im Bereich von drei bis vier Prozent und den hohen Baukosten führt zu Kaltmieten, die in Duisburg nicht realisiert werden können.

Die Genossenschaft hat daraufhin schon im Jahr 2023 damit begonnen, sich mit den Planungen von Fassadensanierungen in den Quartieren zu beschäftigen. Die Projekte:

- Gneisenaustraße 203 bis 225
- Heinestraße 52 bis 58
- Händelstraße 3 bis 11
- Gneisenaustraße 216 bis 224

wurden im Jahr 2025 fertiggestellt.

In der Umsetzung und Planung sind derzeit folgende Gebäude:

- Gneisenaustraße 230 bis 244
- Nettelbeckstraße 16
- Kammerstraße 164 und 166
- Gneisenaustraße 246 bis 254
- Kortumstraße 43 und 45

Im Rahmen dieser Sanierungen wurden im Jahr 2025 an 26 Gebäuden die Fassaden (straßenseitig) gedämmt, um den Belastungen durch stetig wachsende Energiepreise entgegenzuwirken. Darüber hinaus wurden mit einem Kostenaufwand in Höhe von 1.279 T€ (Vorjahr: 1.224 T€) neue Fernwärmeanschlüsse in den Gebäuden erstellt. Allein 195 Wohnungen in 114 Mehr- und Einfamilienhäusern erhielten eine neue Fernwärmeversorgung. Durch diese Maßnahmen konnten 101 alte Gasheizungen entsorgt und 20 neue Fernwärmeübergabestationen in den Stadtteilen Wanheimerort und Neudorf gebaut werden. Damit wird gewährleistet,

dass die Instandhaltungskosten auch in Zukunft gering bleiben.

Wohnumfeldverbesserungen

Die Genossenschaft kommt ihrer Verpflichtung zur Schaffung und Erhaltung eines guten Wohnumfeldes mit positiven Lebensbedingungen nach und bietet somit angenehme Lebensräume für die Bürger der Stadt Duisburg.

In den Quartieren Bregenzer Straße 62 bis 66 und 62a sowie im Bereich der Grazer Straße 26 bis 30 wurden die Grünanlagen komplett erneuert und entsprechend der Planungskonzepte neu gestaltet. Auch die Zugänge zu den Gebäuden wurden unter Beachtung der Verkehrssicherheit neu errichtet und mit Fahrradstellplätzen ausgestattet.

Darüber hinaus wurden die Gebäude energetisch ertüchtigt, neue Balkone montiert und die Fassaden gestrichen.

Insgesamt hat die Genossenschaft im Jahr 2024 sieben Gebäude für ca. 1,8 Millionen € modernisiert und energetisch ertüchtigt.

Durchgeführte Einzelmodernisierungen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 87 Wohnungen (Vorjahr: 81) und Einfamilienhäuser grundlegend modernisiert. Einschließlich der Wohnungssanierungen sind Kosten in Höhe von 8.616 T€ (Vorjahr: 8.738 T€) entstanden. So wurden in den zurückliegenden 11 Jahren 975 durch Kündigung frei gewordene Wohnungen modernisiert oder die Modernisierung in der zweiten Hälfte des

Jahres 2025 begonnen, um den Wohnraum den aktuellen Lebensansprüchen anzupassen. Diese Arbeiten werden uneingeschränkt fortgesetzt, damit auch in Zukunft die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sichergestellt werden kann.

Instandhaltung

Die Instandhaltungsleistungen im Jahr 2025 betrugen 7.943.445,37 € (Vorjahr: 8.647.845,12 €) und setzten sich wie folgt zusammen:

	€
Planmäßige Instandhaltung	
a) Kleinreparaturen	3.319.669,40
b) periodische Instandhaltung	3.447.981,04
Leistungen des Regiebetriebes	58.677,13
Verrechnete Verwaltungsleistungen	1.117.117,80
Gesamtaufwendungen	7.943.445,37

Wie auch in den Jahren zuvor wurden im Jahr 2025 die Aufträge für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten auf Grundlage von Einheitspreisen, Festpreisen und festgelegten Stundenlöhnen vergeben, welche im Rahmen von Jahres- und Einzelausschreibungen vereinbart wurden.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Lage

Die Ertragslage stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandsveränderungen	32.706	32.870	-164
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.083	1.106	-23
Gesamtleistung	33.789	33.976	-187
Andere betriebliche Erträge	386	302	84
Betriebsleistung	34.175	34.278	-103
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	15.768	16.469	-701
Personalaufwand	3.229	3.396	-167
Abschreibungen	8.042	7.572	470
Andere betriebliche Aufwendungen	1.402	1.571	-169
Zinsaufwand	1.590	1.423	167
Gewinnunabhängige Steuern	764	1.128	-364
Aufwendungen für die Betriebsleistung	30.795	31.559	-764
Betriebsergebnis	3.380	2.719	661
Finanzergebnis	9	17	-8
Neutrales Ergebnis	697	1.341	-644
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	4.086	4.077	9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	73	-73
Jahresüberschuss	4.086	4.004	82

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Jahresüberschuss um 82 T€. Während sich die im Jahr 2025 durchgeführten Mietanpassungen und geringeren Instandhaltungskosten positiv auswirkten, belasteten erhöhte Zinsaufwendungen sowie höhere Abschreibungen wegen durchgeführter Modernisierungstätigkeiten das Jahresergebnis.

Umsatzerlöse

Die Sollmieten für die Vermietung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen lagen im Berichtsjahr bei 23.514 T€ und sind damit im Vergleich zum Vorjahr um 383 T€ bzw. 1,7% gestiegen.

Dabei ergaben sich Sollmietenänderungen einschließlich der ganzjährigen Auswirkungen von im Vorjahr durchgeführten Mietanpassungen in folgenden Bereichen:

Modernisierung zur Wertverbesserung von Wohnungen	+ 152 T€
Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Wohnungen)	+ 135 T€
Ganzjährige Auswirkungen der Mietveränderungen 2024	+ 108 T€
Bezug neu geschaffener Wohnungen	+14 T€
Sonstige Anpassungen	+ 8 T€
Bezug neu geschaffener Garagen/Stellplätze	+ 1 T€
Verkauf von Mietobjekten, Garagen, Stellplätze	- 35 T€

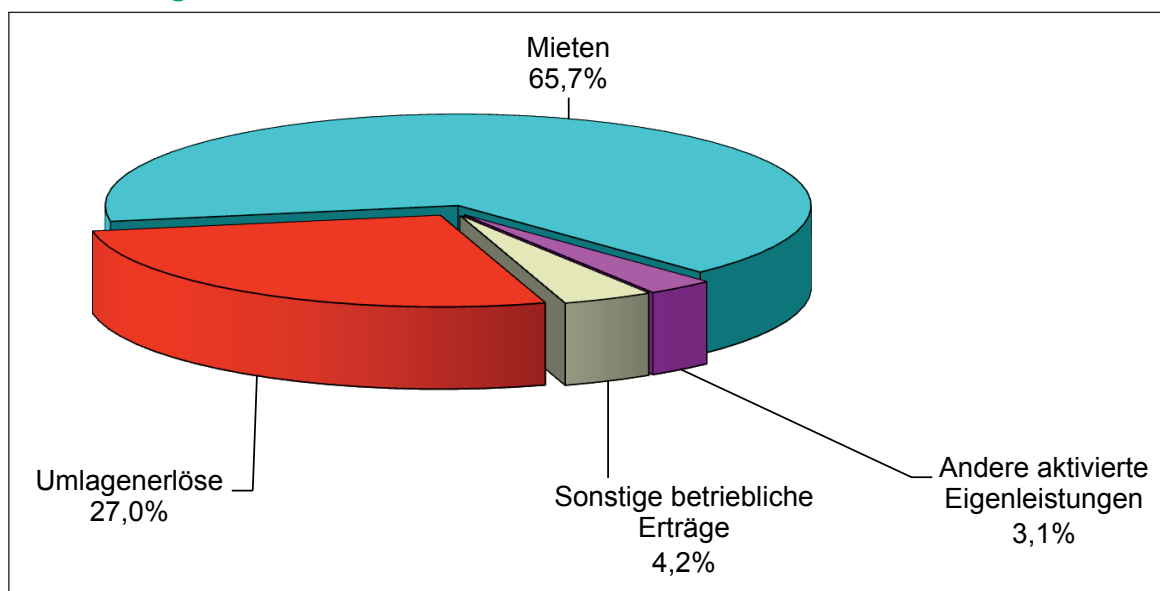


Die gesamten Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit (ohne Bestandsveränderungen) betrugen 32.916 T€. Im Vergleich zum Vorjahr stellte dies eine Steigerung um 1.894 T€ bzw. 6,1% dar. Bei den Sollmieten war eine Steigerung um 383 T€ zu verzeichnen. Auch die Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten stiegen nach Abzug der Erlösschmälerungen um insgesamt 1.553 T€. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten für Wohnungen, Garagen und Gewerbe stiegen um 41 T€ auf 334 T€ (Vorjahr: 293 T€).

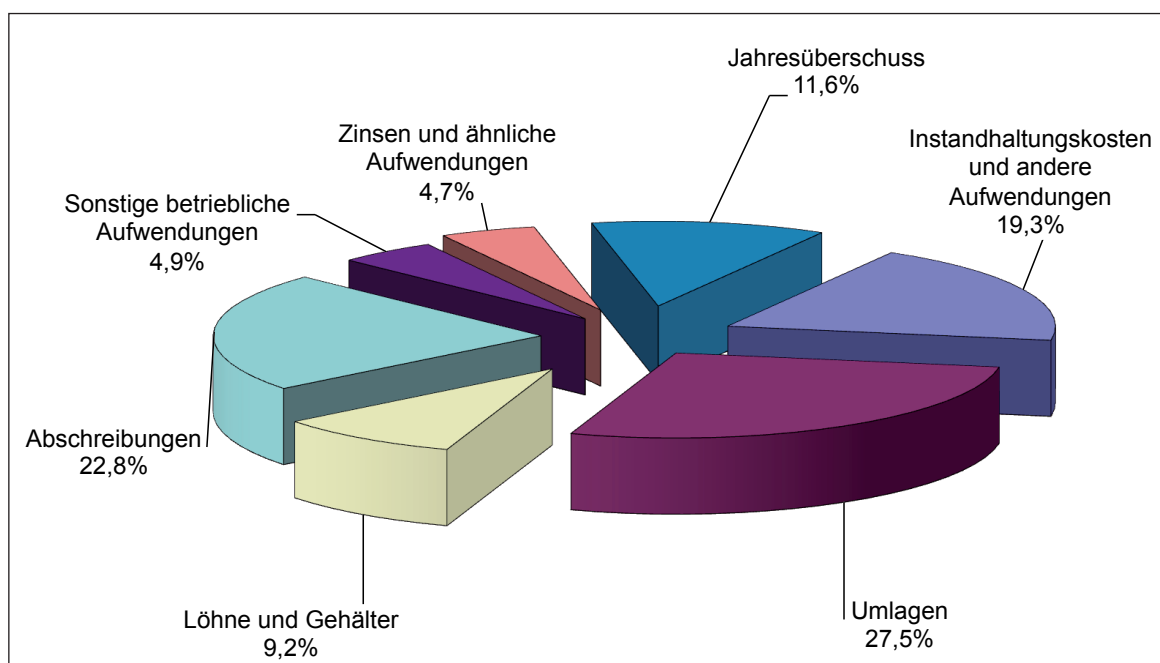
Die Ergebnisbelastungen im Vermietungsbereich beliefen sich auf 540 T€ (Vorjahr: 428 T€), davon entfielen auf:

Leerstände Wohnungen aufgrund von Modernisierungen	336 T€
Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen	71 T€
Mietminderungen	37 T€
Leerstände Wohnungen/Gewerbe wegen Nichtvermietung	37 T€
Mietverzicht und Stundungen	27 T€
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	21 T€
Leerstände Garagen wegen Nichtvermietung	11 T€

Erlöse/Erträge



Aufwendungen



Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit

Die gesamten Fremdaufwendungen für Instandhaltungsleistungen betrugen im abgelaufenen Geschäftsjahr 6.768 T€ (Vorjahr: 7.367 T€) und lagen damit um 599 T€ bzw. 8,1% unter dem Wert des Jahres 2024. Die planmäßige Instandhaltung lag bei 3.320 T€ (Vorjahr: 3.177 T€) und stieg damit um 143 T€ bzw. 4,5%. Die periodische Instandhaltung (Dach-, Kanal-, Fenster-, Wohnungssanierungen, Treppenhäusanstriche und Änderungen bei der Heizungsart) wies mit 3.448 T€ (Vorjahr: 4.190 T€) insgesamt 742 T€ bzw. 17,7% niedrigere Kosten als im Vorjahr aus. Die gesamten Instandhaltungskosten je m² (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) beliefen sich auf 25,33 € (Vorjahr: 27,66 €). Auch die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten (Fremdhandwerkerleistungen, Regiebetriebs- und Verwaltungskosten) lagen mit 67,15 €/m² erneut auf einem sehr hohen Niveau (Vorjahr: 66,13 €/m²).

Für 2025 ergaben sich Betriebs- und Beheizungskosten in Höhe von 8.959 T€ (Vorjahr: 9.075 T€). Dies bedeutete eine Verringerung um 116 T€ bzw. 1,3%.

Bei den folgenden Positionen haben sich erhebliche Veränderungen ergeben:

1.) Be- und Entwässerung	+ 153 T€
2.) Straßenreinigung/ Winterdienst	+ 128 T€
3.) Beheizungskosten	- 160 T€
4.) Breitbandkabelanschluss	- 321 T€

Zu 1.) Die Kosten des Frischwasserbezugs seitens der Stadtwerke Duisburg AG erhöhten sich im Jahr 2025 um 12%. Die Schmutzwassergebühren der Wirtschaftsbetriebe Duisburg-AöR stiegen im gleichen Zeitraum um 4%. Darüber hinaus führte eine leichte Verbrauchserhöhung gegenüber dem Jahr 2024 zu höheren Kosten.

Zu 2.) Die Wirtschaftsbetriebe Duisburg-AöR erhöhte die Gebühren für die Straßenreinigung um 3%. Die Winterdienstkosten stiegen gegenüber dem Vorjahr um 73%. Grund hierfür waren die durch die Witterung bedingten erhöhten Einsätze der Dienstleister im kompletten Wohnungsbestand.

Zu 3.) Trotz erheblicher Umstellungsmaßnahmen vieler Heizungsliegenschaften von der Versorgungsart Gas auf Fernwärme und der dadurch bedingten Einzelverbrauchspreiserhöhungen sanken die Brennstoffkosten nach dem Ende der Energiekrise. Marktpreissenkungen insbesondere im Fernwärmebereich führten zu dieser Entwicklung. Aufgrund des bestehenden Rahmenvertrages für Gaslieferungen gab es hier kaum Veränderungen.

Zu 4.) Aufgrund der Gesetzesänderung zum 30.06.2024 und des Wegfalls des Nebenkostenprivilegs wurde das Sammelinkasso durch die Vermieter abgeschafft. Mieter müssen seit dem 01.07.2024 Einzelverträge mit Dienstleistern abschließen. Das Sammelinkasso wurde daher nur bis zum 30.06.2024 durchgeführt.

Personalaufwand und Abschreibungen

Der Personalaufwand verringerte sich um 167 T€ (4,9%) auf 3.229 T€. Aufwendungen für die Altersversorgung minderten sich um 201 T€, während aufgrund einer Tarifierhöhung zum 01.02.2025 die Löhne und Gehälter um 2,6% stiegen.

Vorwiegend aufgrund der Investitionen in den Wohnungsbestand erhöhten sich die Abschreibungen von 7.572 T€ um 470 T€ (6,2%) auf 8.042 T€.

Neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis schloss im Geschäftsjahr mit einem Überschuss von 697 T€ ab. Objekt- (Ein-/ Mehrfamilienhäuser) und sonstige Verkäufe (Geschäftsausstattung) erzielten Erträge von 952 T€. Erträge aus früheren Jahren, Auflösung von Rückstellungen und andere Erträge brachten insgesamt rd. 42 T€ ein. Demgegenüber standen geleistete Spenden, Aufwendungen im Zusammenhang mit Gebäudeabbrüchen, Altersteilzeitvereinbarungen und sonstige Aufwendungen von insgesamt 297 T€.

Vermögenslage

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanz zum 31.12.2025 langfristig gebundenes Anlagevermögen von 189.166 T€, insbesondere Grundstücke mit Wohnbauten.

Die Kapitalstruktur weist langfristiges Fremdkapital von Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie Rückstellungen in Höhe von 88.269 T€ (42,2%) aus. Darle-

hensvalutierungen von 6.500 T€ standen planmäßige Tilgungen von 5.883 T€ gegenüber. Das langfristige Eigenkapital beträgt 107.047 T€ und entspricht einer Eigenkapitalquote von 51,2%.

Vermögensstruktur	2025 T€	in%	2024 T€	in%	Veränderung T€
Anlagevermögen	189.166	90,5	183.996	90,1	5.170
Langfristiges Umlaufvermögen	19	0,0	29	0,0	-10
Kurzfristiges Umlaufvermögen	19.834	9,5	20.321	9,9	-487
Gesamtvermögen	209.019	100,0	204.346	100,0	4.673

Kapitalstruktur	2025 T€	in%	2024 T€	in%	Veränderung T€
Langfristig					
Eigenkapital	107.047	51,2	103.216	50,5	3.831
Rückstellungen	3.580	1,7	3.729	1,8	-149
Verbindlichkeiten	84.689	40,5	84.116	41,2	573
Kurzfristig					
Eigenkapital	391	0,2	408	0,2	-17
Übrige Rückstellungen	341	0,2	190	0,1	151
Erhaltene Anzahlungen	11.679	5,6	11.502	5,6	177
Verbindlichkeiten	1.292	0,6	1.185	0,6	107
Gesamtkapital	209.019	100,0	204.346	100,0	4.673

Finanzlage

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

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	189.185	184.025	5.160
Finanzierungsmittel	195.316	191.061	4.255
Überdeckung/Unterdeckung	6.131	7.036	-905
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	9.982	10.193	-211
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	9.852	10.128	-276
	19.834	20.321	-487
Kurzfristige Verpflichtungen	13.703	13.285	418
Stichtagsliquidität	6.131	7.036	-905

Am 31.12.2025 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital vollständig gedeckt. Investitionen für in Durchführung und Bauvorbereitung befindliche

Baumaßnahmen werden aus dem Überschuss sowie durch Fremdmittel finanziert.

Die Genossenschaft konnte die finanziellen Verpflichtungen des Jahres 2025 jederzeit erfüllen.

Unter Einbeziehung der Finanzplanung für das Jahr 2026 ist die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert.

Kapitalflussrechnung

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes ist in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2025 T€	2024 T€
Jahresüberschuss	4.086	4.004
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.042	7.571
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-149	44
Cashflow	11.979	11.619
Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	151	73
Zunahme/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	286	-2.012
Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	223	1.154
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-952	-1.513
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.687	9.321
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-13.357	-12.519
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1.096	1.632
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12.261	-10.887
Valutierung von Darlehen	6.500	8.000
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-5.882	-5.655
Auszahlungen für Dividenden	-249	-249
Zunahme/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	-6	-23
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	363	2.073
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-211	507
Finanzmittelbestand am 1. Januar	10.193	9.686
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	9.982	10.193

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

Leistungsindikatoren

Im Vergleich der letzten 5 Jahre stellen sich die Leistungsindikatoren wie folgt dar:

		2025	2024	2023	2022	2021
Bilanzsumme	T€	209.019	204.346	196.998	189.827	178.397
Anlagevermögen	T€	189.166	183.996	179.167	172.862	163.216
Langfristiges Eigenkapital	T€	107.047	103.216	99.485	95.555	91.070
Eigenkapitalquote	%	51,2	50,5	50,5	50,3	51,0
Jahresüberschuss	T€	4.086	4.004	4.155	4.706	5.118
Cashflow	T€	11.979	11.619	11.435	11.425	11.411
Eigenkapitalrentabilität	%	3,8	3,9	4,2	4,9	5,6
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,7	2,7	2,7	3,1	3,6
Stichtagsliquidität	T€	6.131	7.036	5.945	6.404	4.578
Investitionen in das Anlagevermögen	T€	13.357	12.520	13.444	16.327	15.395
Umsatzerlöse	T€	32.916	31.022	29.465	29.364	28.599
Sollmieten	T€	23.514	23.131	22.072	21.705	21.350
Durchschnittliche Sollmiete	€/m²/mtl.	6,25	6,14	5,82	5,77	5,69
Durchschnittliche Erlösschmälerungen	€/m²/mtl.	0,09	0,08	0,08	0,07	0,09
Instandhaltungskosten	€/m²	21,58	23,46	17,74	17,70	15,95
Instandhaltungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m²	25,33	27,66	21,41	20,88	19,57
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	€/m²	59,95	58,45	42,82	50,37	44,88
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten einschl. verrechneter Regiebetriebs- und Verwaltungskosten	€/m²	67,15	66,13	48,60	56,11	50,82
Fremdkapitalzinsen	T€	1.590	1.424	1.249	1.207	1.288
Fremdkapitalzinsen	€/m²/mtl.	0,42	0,38	0,33	0,32	0,34
Wohnungsbestand	Anzahl	4.348	4.357	4.382	4.352	4.341
Gewerbebestand	Anzahl	29	29	31	31	31
Fluktuationsquote	%	6,9	6,3	6,7	6,6	8,0
Leerstände	Anzahl	47	37	31	24	44
davon vermietungsbedingt	Anzahl	12	1	2	1	2
Leerstandsquote	%	1,1	0,8	0,7	0,5	1,1
Mitglieder	Anzahl	7.282	7.267	7.278	7.210	7.160

Risiko- und Chancenbericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem und Compliance

Zum konsequenten Umgang mit Unternehmensrisiken wird auf Basis des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein effizientes Kontroll- und Steuerungssystem eingesetzt. Zielsetzung dieses in der Genossenschaft eingerichteten Risikomanagements ist es, externe und interne Risiken frühzeitig zu erkennen, eine dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Anhand verschiedener Indikatoren werden signifikante Veränderungen und Tendenzen erfasst, so dass durch geeignete Maßnahmen negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg rechtzeitig verhindert werden können.

Über die wesentlichen Indikatoren aller Risikobereiche wird der Aufsichtsrat im Rahmen einer unterjährigen internen Berichterstattung regelmäßig informiert.

Risiken der Entwicklung, die bestandsgefährdend sind oder die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gravierend negativ beeinflussen könnten, sind aktuell nicht erkennbar.

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.

Ein in der Genossenschaft implementiertes steuerliches Controlling-Instrument (Tax Compliance-Management-System, kurz: TaxCMS) bestimmt die pflichtgemäße Erfüllung steuerlicher Vorgaben und die hierfür notwen-

dige Aufbau- und Ablauforganisation in der Verwaltung.

Risiko- und Chancenanalyse

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (- 14%). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8%. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40%. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Aufgrund dieser beschriebenen, anhaltend dramatischen Rahmenbedingungen ist die Genossenschaft derzeit ebenfalls gezwungen, das geplante Neubauprogramm zurückzustellen und die Marktgegebenheiten weiterhin laufend zu beobachten.

Bei Neuvermietung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Durch die aktive

Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem gewährleistet das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken.

Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch derzeit als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich keine signifikanten Vermietungsrisiken ab.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen.

Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte werden von der Genossenschaft nicht in Anspruch genommen. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen.

Wie bisher wird von Terminoptions- oder Swapgeschäften sowie sonstigen spekulativen Finanzderivaten wegen der damit verbundenen erhöhten Risiken kein Gebrauch gemacht.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen grundsätzlich zunächst nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des oftmals vorliegenden Abstands zum orts-

üblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet prinzipiell kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Mögliche Währungsrisiken sind für die Genossenschaft nicht vorhanden, da Verbindlichkeiten ausschließlich in der Euro-Währung bestehen.

Bereits im Jahr 2015 hat die Genossenschaft damit begonnen, die Wärmeversorgung des Gebäudebestands schrittweise auf Fernwärme umzustellen. Diese zukunftsorientierte Maßnahme steht im Einklang mit den Klimaschutzvorgaben und dient zugleich der erforderlichen Modernisierung bestehender Heizungsanlagen. Da Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausgetauscht werden müssen, war bzw. ist eine Umstellung der

Wärmeversorgung in vielen Fällen ohnehin erforderlich. Die Umsetzung erfolgt etappenweise und wird voraussichtlich bis zum Jahr 2028 abgeschlossen sein.

Zum 31.12.2025 sind bereits mehr als 90% der Wohnungen durch die Fernwärme Duisburg GmbH versorgt. Für das Jahr 2026 ist vorgesehen, weitere 96 Wohnungen – darunter 82 Einfamilienhäuser – an das Fernwärmenetz anzuschließen; im Jahr 2027 sollen die verbleibenden 64 anschlussfähigen Wohnungen ebenfalls auf Fernwärmeversorgung umgestellt werden. Die dann noch verbleibenden rund 6% des Wohnungsbestands werden über Gasheizungen versorgt. Da in diesen Bereichen entweder keine Fernwärme verfügbar ist oder eine Umstellung nicht wirtschaftlich sinnvoll realisiert werden kann, wurden die vorhandenen Anlagen in den Jahren 2023 bis 2025 durch

moderne, energieeffiziente Gasheizungen ersetzt.

Die Fernwärme als eine umweltfreundliche, zuverlässige und wartungsarme Versorgungsform garantiert den Mieterinnen und Mietern eine komfortable, zukunfts-sichere und nachhaltige Wärmeversorgung.

Durch konsequente Reduktion von CO₂-Emissionen und Umstellung auf nachhaltige Energieerzeugung soll die Fernwärmeproduktion bis 2035 klimaneutral sein und damit die Bestrebungen zur Energiewende maßgeblich unterstützen. Zur Umsetzung dieses ehrgeizigen Ziels werden bestehende Energie-Erzeugungsanlagen derzeit umfassend umgebaut und technisch modernisiert oder durch neue, moderne und klimaschonende Technologien ersetzt.

Prognosebericht

Ausgehend vom aufgestellten Investitionsprogramm, welches sowohl die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit als auch die angepasste Neubauplanung beinhaltet, und unter Berücksichtigung von weiteren potenziellen Einflussfaktoren, die intern und

extern auf das Unternehmen einwirken könnten, geht der vom Vorstand aufgestellte Wirtschaftsplan – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – für das Jahr 2026 von einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 2.113 T€ aus. Unter der

Prämisse, dass sich die wesentlichen Einflussfaktoren wie geplant entwickeln, wird sich für das Jahr 2027 ein Jahresüberschuss von voraussichtlich rund 665 T€ ergeben.

Jahres- abschluss

für das

Geschäftsjahr 2025

1. Bilanz

**2. Gewinn- und
Verlustrechnung**

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

1. Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		199.625,00	232.765,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	186.014.209,66		180.646.636,62
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.734.894,16		1.836.619,16
Grundstücke ohne Bauten.	130.807,90		126.993,20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	195.315,00		267.318,00
Bauvorbereitungskosten	890.980,13	188.966.206,85	885.730,47
Anlagevermögen insgesamt		189.165.831,85	183.996.062,45
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		9.616.492,47	9.826.777,73
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	76.992,16		67.113,06
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.320,38		24.944,08
Sonstige Vermögensgegenstände	149.499,43	227.811,97	238.191,53
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		9.982.220,00	10.192.997,84
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		26.389,47	0,00
Bilanzsumme		209.018.745,76	204.346.086,69

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	139.500,00		149.250,00
der verbleibenden Mitglieder	6.227.125,00		6.232.900,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>2.250,00</u>	6.368.875,00	9.000,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	12.526.760,00		12.117.760,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 409.000,00 €			(401.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	81.951.940,26		78.524.459,57
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.427.480,69 € . . .			(3.353.243,46)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>6.341.308,50</u>	100.820.008,76	6.341.308,50
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	4.085.796,69		4.004.499,46
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-3.836.480,69</u>	249.316,00	-3.754.243,46
Eigenkapital insgesamt		107.438.199,76	103.624.934,07
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.096.822,00		3.247.048,00
Steuerrückstellungen	72.761,00		72.761,00
Sonstige Rückstellungen	<u>751.487,09</u>	3.921.070,09	598.559,10
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.245.973,44		77.016.257,69
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.206.542,46		6.855.463,19
Erhaltene Anzahlungen	11.679.097,66		11.501.517,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.649,28		70.297,80
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.316.291,13		1.207.515,76
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>153.921,94</u>	97.659.475,91	151.732,19
davon aus Steuern: 33.576,25 €			(30.607,45)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 11.389,24 €			(10.211,89)
Bilanzsumme		<u>209.018.745,76</u>	<u>204.346.086,69</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		32.916.399,39	31.022.078,66
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung) . .		-210.285,26	1.848.361,31
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.082.640,00	1.105.967,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.379.510,58	1.893.153,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		15.767.921,51	16.468.555,12
Rohergebnis		19.400.343,20	19.401.005,72
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.	2.697.591,03		2.692.108,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für			
Altersversorgung und Unterstützung	531.220,97	3.228.812,00	703.410,09
davon für Altersversorgung: 58.252,01 €			(259.189,49)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände			
des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.042.408,62	7.571.573,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.698.074,91	1.821.690,99
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		83.859,71	85.440,98
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.665.397,77	1.491.735,60
davon aus Aufzinsung: 75.284,00 €			(67.814,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	72.761,00
Ergebnis nach Steuern		4.849.509,61	5.133.166,42
Sonstige Steuern		763.712,92	1.128.666,96
Jahresüberschuss		4.085.796,69	4.004.499,46
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		3.836.480,69	3.754.243,46
Bilanzgewinn		249.316,00	250.256,00

3. Anhang des Jahres- abschlusses

der
Wohnungsgenossenschaft
Duisburg-Süd eG
Eichenhof 9
47053 Duisburg

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG hat ihren Sitz in Duisburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Duisburg (GnR 213).

Der Jahresabschluss für 2025 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31.12.2025 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2025 wurden nach Maßgabe der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der jeweils aktuellen Fassung gegliedert.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten, vermindert um zeitanteilige Abschreibungen, angesetzt.

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

Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten.

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

Abschreibungen

Grundstücke mit Wohnbauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Soweit während der Nutzungsdauer Modernisierungskosten aktiviert werden, werden diese generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 30 Jahren abgeschrieben.

Für die von der Genossenschaft erworbenen Gebäude wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren festgelegt.

Für vollmodernisierte Einfamilienhäuser wurde eine neue Nutzungsdauer von 40 Jahren, für Mehrfamilienhäuser, die erstmalig Balkone erhalten haben, eine neue Nutzungsdauer von 25 Jahren festgelegt. Die aktivierten Kosten werden planmäßig linear über die neue Restnutzungsdauer abgeschrieben. Die Kosten für die Neugestaltung mehrerer Innenhöfe werden planmäßig über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

Kosten für immaterielle Vermögensgegenstände werden planmäßig über eine Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren linear abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden planmäßig über eine Nutzungsdauer von 3 bis 23 Jahren linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, die im Geschäftsjahr 2025 angeschafft wurden, wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Mit den Mietern noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Beheizungskosten sind ohne Ausfallrisikozuschlag und unter Abzug von Wertberichtigungen für Leerstände ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit ihren Nominalwerten bewertet. Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen berücksichtigt. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den Grundstücken mit Wohnbauten mit im Saldo aktiven latenten Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n. F. werden aktive latente Steuern nicht aktiviert. Darüber hinaus wurden Rechnungsabgrenzungsposten gem. § 250 Abs. 1 HGB ausgewiesen.

Pensionsrückstellung

Die Pensionsrückstellung ist auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet worden. Anpassungen von Renten wurden mit einem Trend von 2,4% p. a. berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 2,06 %.

Steuerrückstellungen

Steuerrückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuern wurden im Jahresabschluss 2024 aufgrund fehlender Verlustvorträge bilanziert.

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages für unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 1 HGB, Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Berufsgenossenschaftsbeiträge sowie für Jubiläums- und Urlaubsansprüche angesetzt. Die Jubiläumsrückstellung wurde mit dem entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von sieben Jahren nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 1,94 % abgezinst.

Bei den Rückstellungen für Altersteilzeit nach dem sogenannten Blockmodell baut sich der Erfüllungsrückstand ratierlich über die Laufzeit der aktiven Altersteilzeitphase auf und wurde dementsprechend zurückgestellt. Die Aufstockungsbeträge haben Abfindungscharakter und wurden bei Abschluss der Vereinbarung komplett zurückgestellt.

Diese Rückstellungen wurden mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von sechs Jahren nach dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatz von 1,90% abgezinst.

Zur Absicherung der Altersteilzeitzusagen wurden einzelne Wertpapierdepots angelegt. Zum 31.12.2025 wurden diese Vermögensgegenstände gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Rückstellungen verrechnet.

Verbindlichkeiten

Sie sind ausnahmslos mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr

Es ergaben sich keine Abweichungen gegenüber dem Vorjahr.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2025
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software . . .	1.105.160,37	49.242,05	-75.641,00	0,00	1.078.761,42
	1.105.160,37	49.242,05	-75.641,00	0,00	1.078.761,42
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	326.019.763,53	13.275.649,87	-603.384,86	-3.814,70	338.688.213,84
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.236.627,33	0,00	0,00	0,00	3.236.627,33
Grundstücke ohne Bauten	198.559,23	0,00	0,00	3.814,70	202.373,93
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.217.250,06	26.738,20	-271.208,11	0,00	972.780,15
Bauvorbereitungskosten	885.730,47	5.249,66	0,00	0,00	890.980,13
	331.557.930,62	13.307.637,73	-874.592,97	0,00	343.990.975,38
Anlagevermögen insgesamt	332.663.090,99	13.356.879,78	-950.233,97	0,00	345.069.736,80

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024
Stand 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zshg. m. Abgängen	Änderungen im Zshg. m. Umbuchungen	Stand 31.12.2025		
€	€	€	€	€	€	€
872.395,37	82.382,05	-75.641,00	0,00	879.136,42	199.625,00	232.765,00
872.395,37	82.382,05	-75.641,00	0,00	879.136,42	199.625,00	232.765,00
145.373.126,91	7.766.427,37	-465.550,10	0,00	152.674.004,18	186.014.209,66	180.646.636,62
1.400.008,17	101.725,00	0,00	0,00	1.501.733,17	1.734.894,16	1.836.619,16
71.566,03	0,00	0,00	0,00	71.566,03	130.807,90	126.993,20
949.932,06	91.874,20	-264.341,11	0,00	777.465,15	195.315,00	267.318,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	890.980,13	885.730,47
147.794.633,17	7.960.026,57	-729.891,21	0,00	155.024.768,53	188.966.206,85	183.763.297,45
148.667.028,54	8.042.408,62	-805.532,21	0,00	155.903.904,95	189.165.831,85	183.996.062,45

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 9.616.492,47 € (Vorjahr: 9.826.777,73 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4. Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
1.) Gesetzliche Rücklage	12.117.760,00	409.000,00	12.526.760,00
2.) Bauerneuerungsrücklage	78.524.459,57	3.427.480,69	81.951.940,26
3.) Andere Ergebnisrücklagen	6.341.308,50		6.341.308,50

5. Rückstellungen für Pensionen werden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG unter Anwendung der (Heubeck-) Richttafeln 2018 G und unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB nach dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten 10-Jahres-Rechnungszinssatz von 2,06%. Der aufgrund des § 253 Abs. 6 HGB auszuweisende Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung nach dem 7-Jahres- und 10-Jahres-Rechnungszinssatz beträgt -40.765,00 €.

6. Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Körperschaftsteuer	32.838,00
Gewerbesteuer	39.923,00

7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	€
Unterlassene Instandhaltung gemäß § 249 Abs. 1 HGB	101.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	56.000,00
Jubiläumsansprüche	72.500,00
Urlaubsansprüche	38.500,00
Berufsgenossenschaft	300,00
Altersteilzeit	483.187,09

Nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB wurden mit den Rückstellungen für Altersteilzeit insgesamt 479.129,91 € Vermögensgegenstände aus Wertpapierdepots verrechnet.

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

9. Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	19.260,00	28.800,00
Gesamtbetrag	19.260,00	28.800,00

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				gesichert €	Art der Sicherung
	€	Restlaufzeit			über 5 Jahre €		
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.245.973,44 (77.016.257,69)	5.838.987,46 (5.770.284,25)	65.406.985,98 (71.245.973,44)	18.970.908,40 (21.005.391,50)	46.436.077,58 (50.240.581,94)	71.245.973,44 (76.993.558,50)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.206.542,46 (6.855.463,19)	266.602,78 (138.954,06)	12.939.939,68 (6.716.509,13)	1.175.893,29 (613.377,89)	11.764.046,39 (6.103.131,24)	13.206.542,46 (6.855.463,19)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	11.679.097,66 (11.501.517,89)	11.679.097,66 (11.501.517,89)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.649,28 (70.297,80)	22.733,13 (34.937,12)	34.916,15 (35.360,68)		34.916,15 (35.360,68)		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.316.291,13 (1.207.515,76)	1.191.088,79 (1.077.275,19)	125.202,34 (130.240,57)	125.202,34 (130.240,57)			
Sonstige Verbindlichkeiten	153.921,94 (151.732,19)	78.295,99 (74.481,93)	75.625,95 (77.250,26)	75.625,95 (77.250,26)			
Gesamtbetrag	97.659.475,91 (96.802.784,52)	19.076.805,81 (18.597.450,44)	78.582.670,10 (78.205.334,08)	20.347.629,98 (21.826.260,22)	58.235.040,12 (56.379.073,86)	84.452.515,90 (83.849.021,69)	

* GPR = Grundpfandrecht, Vorjahreswerte in Klammern

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außergewöhnliche Aufwendungen, die für die Ertragslage im Sinne von § 285 Nr. 31 HGB von Bedeutung sind, fielen im Zusammenhang mit abgeschlossenen Altersteilzeitverträgen in den Positionen „Personalaufwand“ i. H. v. 151 T€ und „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ i. H. v. 3 T€ an.
Außergewöhnliche Erträge fielen nicht an.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 und § 268 Abs. 7 HGB.
2. Am 31.12.2025 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 2.510 T€, die sich wie folgt zusammensetzen:

Bestellobligo Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen	2.505 T€
Bestellobligo Neubaumaßnahmen	5 T€
	<u>2.510 T€</u>

Des Weiteren bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen i. H. v. 31 T€.

Es ist beabsichtigt, die bestehenden finanziellen Verpflichtungen durch die Aufnahme langfristiger Darlehen und im Übrigen mit Eigenmitteln zu finanzieren.

3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
kaufmännische Mitarbeiter	11,3	3,4
technische Mitarbeiter	11,3	1,8
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4,0	
Auszubildende	2,0	

5. Mitgliederbewegung

		Anzahl
Stand:	01.01.2025	7.267
	Zugang	271
	Abgang	256
Stand:	31.12.2025	7.282

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um:	5.775,00 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um:	3.750,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf:	6.231.750,00 €

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf
Telefon (02 11) 1 69 98-0

7. Mitglieder des Vorstandes:

Uwe Meyer
Jan Rothe

Diplom-Betriebswirt (FH)
Diplom-Ingenieur (FH)

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dirk Görtz
Jens Ibsch

stellv. Vorsitzender bis 30.06.2025
Schriftführer ab 01.07.2025

Diplom-Ingenieur, Vertriebsleiter
Versicherungsfachwirt,
Vertriebsleiter Firmenkunden

Christian Köpp

Schriftführer bis 30.06.2025
Vorsitzender ab 01.07.2025

Diplom-Betriebswirt (FH),
Vermögensverwalter

Claudia Larsson

stellv. Schriftführerin

Industriekauffrau

Christoph Merks

Rechtsanwalt

Peter Mörsdorf

Immobilienkaufmann

Barbara Pelters

Bankkauffrau

Michael Trucksess

Vorsitzender bis 30.06.2025
stellv. Vorsitzender ab 01.07.2025

Betriebswirt der Wohnungswirtschaft,
Selbstständiger EDV-Berater

Norbert Wölke

Diplom-Ingenieur Elektrotechnik

9. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

E. Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 4.085.796,69 € einen Betrag von 3.836.480,69 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 249.316,00 € an die Mitglieder auszuschütten.

Duisburg, 05.03.2026

Der Vorstand



Meyer



Rothe

