



Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG
Remscheid

GESCHÄFTSBERICHT 2024



AUFSICHTSRAT

Werner Anders

Vorsitzender

Petra Streitbürger

stellvertr. Vorsitzende

Michael Freseman

Cedomir Obretan

Tomas van Aken

Thomas Kämmler

ab 04.06.2024

Stefan Weimer

ab 04.06.2024

VORSTAND

Guido Eul-Jordan

Ralf Markert

Sitz der GWG:

Wörthstr. 7a, 42855 Remscheid

Die GWG im Spiegel der Zahlen

in T€ = 1.000 €

	2020	2021	2022	2023	2024
Bilanzsumme	33.406	34.073	37.062	37.624	40.035
Anlagevermögen	29.773	30.570	31.674	33.272	34.952
Umlaufvermögen	3.633	3.503	5.387	4.352	5.083
Geschäftsguthaben	2.525	2.682	2.694	2.740	2.719
Ergebnisrücklagen	9.156	9.378	10.318	10.644	10.777
Fremdkapital	17.266	17.639	19.367	19.075	20.804
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	6.446	6.615	6.978	6.961	7.400
Andere Erträge	170	502	1.145	656	1.008
Betriebskosten	2.204	2.424	2.232	2.505	3.006
Instandhaltungskosten u.a. Aufwendungen d. Hausbewirtschaftung	1.566	1.787	1.921	1.841	2.329
Personalaufwand	798	885	916	901	888
Abschreibungen	772	898	1.064	1.001	1.012
Sonstige betriebl. Aufwendungen	313	226	358	312	289
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	356	399	406	427	425
Steuern	182	179	185	199	222
Jahresüberschuss	425	319	1.043	431	237

Bericht des Vorstands

Bericht des Vorstands

Gliederung

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

1. Gegenstand des Unternehmens

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

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft befand sich 2024 weiterhin in einem durch Krisen gekennzeichneten Umfeld. Sowohl der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine als auch die Kämpfe Israels gegen die Hamas wurden fortgesetzt.

Die Inflation nahm im Laufe des Jahres deutlich ab. Im Dezember 2024 betrug sie noch 2,2% nach 3,9% im Vorjahresmonat.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2024 einen Rückgang des BIP von 0,2% fest. Damit sank das BIP, nach 0,3% im Vorjahr, im zweiten Jahr in Folge. Die Wohnungsbauinvestitionen gingen sogar um 5% zurück.

Die Arbeitslosenquote erreichte mit 6% den höchsten Wert der vergangenen fünf Jahre.

Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden erhöhten sich um 3,6% gegenüber dem Vorjahr. Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den

Bauleistungen bisher nicht ein. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahren 2025 erstmals wieder leicht nachgeben.

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

Bestandsbewirtschaftung

Die GWG bewirtschaftete per 31.12.2024 in 188 Wohngebäuden 1.075 Wohnungen, 4 gewerbliche Einheiten, 271 Garagen bzw. Einstellplätze und 186 PKW-Abstellplätze, davon 17 mit Carport.

Die Zahl der Verwaltungseinheiten blieb konstant.

Per 31.12.2024 unterliegen nur noch 50 Wohnungen der Preisbindung. Aufgrund vorzeitiger Rückzahlung öffentlicher Mittel in 2015 wird die Preisbindung für 23 Wohnungen in 2025 enden. Zudem wurde durch Rückzahlung weiterer öffentlicher Mittel auch für die restlichen Wohnungen das Ende der Preisbindung für 2029 eingeleitet.

Neubautätigkeit

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

Instandhaltung/Modernisierung

Für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung unseres Besitzes wurden 2.424 T€ (Vorjahr: 2.887 T€) aufgewandt. Darüber hinaus wurden rd. 2.552 T€ in die Kernsanierung Sedanstr. 74-78 (bis 31.12.2023: 2.013 T€) investiert.

Für die kommenden Jahre ist im Bereich Modernisierung vorrangig vorgesehen, weitere Wohnungen mit Balkonen auszustatten und Häuser energetisch zu modernisieren. Die Wohnungen werden, wenn sinnvoll und möglich, barrierearm hergerichtet.

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

Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm soll mit jährlichem Volumen von rund 2 Mill. € - zuzüglich der Kernsanierung Sedanstr. 74-78 - fortgesetzt werden.

Für 2025 ist die Fertigstellung der grundlegenden Sanierung der Häuser Sedanstr. 74-78 vorgesehen. Neben Balkonanbauten und energetischer Sanierung werden hier Grundrissänderungen zur Schaffung familienfreundlicher Wohnungen vorgenommen. Durch den Einsatz von Wärmepumpen sowie Photovoltaik wird den Veränderungen durch die „Wärmewende“ Rechnung getragen. Hierfür werden Fördermittel der KfW/BAFA eingesetzt.

Vermietung

Die Zahl der Mieterwechsel (Vertragsbeendigungen) stieg von 77 in 2023 auf 87 im Berichtsjahr. Davon 14 (Vorjahr: 13) wegen Umzugs in eine andere GWG-Wohnung. Die Zahl der

Kündigungen durch die Genossenschaft betrug 5 (Vorjahr 4). Die Fluktuationsquote lag bei 8,1% nach 7,1% im Vorjahr

Die durchschnittliche Dauer der Nutzungsverhältnisse bei Beendigung betrug rd. 11,4 Jahre nach 11,5 Jahren im Vorjahr.

Die durchschnittliche Grundmiete beläuft sich auf 5,63 €/m² gegenüber 5,53 €/m² im Vorjahr.

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

Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2024 rd. 3,7% (40 Wohnungen) nach 2,7% (29 Wohnungen) zum 31.12.2023. Ein großer Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen zur Erreichung eines heutigen Wohnbedürfnissen gerecht werdenden Bestandes.

Die Ertragsausfälle sanken von 327 T€ im Vorjahr auf 232 T€ im Berichtsjahr.

3. Darstellung der Lage

Ertragslage

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

	2024 TEUR	2023 TEUR	Veränderung zum Vorjahr
Hausbewirtschaftung (incl. Bestandsveränderung)	7.976	7.292	684
Andere aktivierte Eigenleistungen	128	105	23
Gesamtleistung	8.104	7.397	707
Andere betriebliche Erträge	230	189	41
Betriebsleistung	8.334	7.586	748
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.335	4.345	990
Personalaufwand	884	888	- 4
Abschreibungen (planmäßig)	1.012	1.001	11
Andere betriebliche Aufwendungen	278	313	- 35
Zinsaufwand	400	404	- 4
Gewinnunabhängige Steuern	222	199	23
Aufwendungen für die Betriebsleistung	8.131	7.150	981
Betriebsergebnis	203	436	- 233
Finanzergebnis	- 25	- 23	- 2
Neutrales Ergebnis	59	18	41
Jahresüberschuss	237	431	- 194

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2024 TEUR	2023 TEUR	Veränderung zum Vorjahr
Hausbewirtschaftung	217	444	-227
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-18	-15	-3
Sonstiger betrieblicher Bereich	4	7	-3
Betriebsergebnis	203	436	-233

Die Verringerung des Hausbewirtschaftungsergebnisses ergibt sich hauptsächlich aus den um rd. 491 T€ gestiegenen Instandhaltungskosten bei um rd. 87 T€ erhöhten Sollmieten.

Vermögenslage

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

	2024 TEUR	2023 TEUR	Veränderung zum Vorjahr
<u>Vermögensstruktur</u>			
Anlagevermögen	34.952	33.272	1.680
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	5	- 4
Sachanlagen	34.951	33.267	1.684
Umlaufvermögen und Rechnungs- abgrenzungsposten	5.083	4.352	731
<i>Langfristig</i>			
-			
<i>Kurzfristig</i>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.007	2.435	572
Flüssige Mittel	1.793	1.666	127
Übrige Aktiva	283	251	32
Bilanzsumme - Gesamtvermögen	40.035	37.624	2.411
<u>Kapitalstruktur</u>			
Eigenkapital	13.600	13.489	111
<i>Langfristig</i>			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	2.621	2.615	6
Rücklagen	10.777	10.644	133
<i>Kurzfristig</i>			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	202	230	- 28
Fremdkapital	26.435	24.135	2.300
<i>Langfristig</i>			
Pensionsrückstellungen	1.376	1.337	39
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	20.804	19.076	1.728
<i>Kurzfristig</i>			
Übrige Rückstellungen	118	165	- 47
Erhaltene Anzahlungen	3.128	2.921	207
Übrige Verbindlichkeiten	1.009	636	373
Bilanzsumme - Gesamtkapital	40.035	37.624	2.411

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.411 T€ auf einen Wert von 40.035 T€ erhöht.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 2.692 T€ planmäßige Abschreibungen von 1.008 T€ gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen mit 3.008 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich durch Zuführung zu den Rücklagen sowie höhere Einlagen der Mitglieder. Angesichts steigender Guthabenszinssätze für Geldanlagen nimmt die Nachfrage nach der Übernahme freiwilliger Geschäftsanteile jedoch ab.

Die Eigenkapitalquote sank auf 33,5% nach 35,2% im Vorjahr.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.728 T€. Hier steht die Neuvaluierung zweier Darlehen von 2.607 T€ insbesondere planmäßigen Tilgungen von 749 T€ sowie einer vorzeitigen Rückzahlung von 142 T€ gegenüber.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 507 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen, 464 T€ Verbindlichkeiten aus vorausgezahlten Mieten sowie 39 T€ Sonstige Verbindlichkeiten.

Finanzlage

Die folgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2024 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2024 TEUR	2023 TEUR	Veränderung zum Vorjahr
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	34.952	33.272	1.680
Finanzierungsmittel	35.498	33.630	1.868
Über-/Unterdeckung	546	358	188
 Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	1.793	1.666	127
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	3.290	2.686	604
	5.083	4.352	731
Kurzfristige Verpflichtungen	4.537	3.994	543
Stichtagsliquidität			
(Netto-Geldvermögen/-bedarf)	546	358	188

Die langfristigen Vermögenswerte sind am Stichtag vollständig durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit war in 2024 jederzeit gegeben.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	33,5%	35,2%	34,9%	35,1%	34,7%
Eigenkapitalrentabilität	1,7%	3,2%	8,0%	2,6%	3,6%
Cashflow	1.287 T€	1.522 T€	2.226 T€	1.349 T€	1.296 T€
Durchschnittliche Miete	5,63 €/m²	5,53 €/m²	5,32 €/m²	5,31 €/m²	5,05 €/m²
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	31,12 €/m²	24,46 €/m²	25,27 €/m²	23,49 €/m²	20,52 €/m²
Fluktuationsquote	8,1%	7,1%	8,4%	7,9%	9,1%
Leerstandsquote	3,7%	2,7%	4,9%	7,0%	7,3%

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

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

Risikoanalyse

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

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich intensiv damit auseinandergesetzt, wie das vorgegebene Ziel der Klimaneutralität bis 2045 erreicht werden kann. Die hierfür erforderlichen finanziellen Mittel sind enorm. Die Verfolgung einer „CO₂-first“ Strategie, die vorrangig die Verminderung des CO₂-Ausstoßes zu vermindern sucht, anstatt die Effizienz zu priorisieren, scheint uns in Verbindung mit geringinvestiven Effizienzverbesserungen am ehesten umsetzbar. Mit den in den vergangenen Jahren vorgenommenen Sanierungen haben wir diesbezüglich bereits eine gute Grundlage geschaffen.

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

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

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

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten. Die Bestandsmieten wurden im Berichtsjahr nicht verändert.

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

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

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

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

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

Bei der grundlegenden Sanierung der Objekte Sedanstr. 74-78 und Umbau hin zu einem familienfreundlichen Objekt modernen Standards berücksichtigen wir eine weitere Nachfragegruppe, die offenbar auf dem Remscheider Mietwohnungsmarkt nur schwer geeigneten Wohnraum findet.

5. Prognosebericht

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und in großem Umfang den Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Der Schwerpunkt wird hier in den nächsten Jahren weiterhin auf den Objekten am Sedansberg liegen, ohne jedoch die übrigen Objekte zu vernachlässigen.

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

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

Die Genossenschaft arbeitet kontinuierlich an der Digitalisierung von Prozessen. Die IT- Ausstattung wird den Erfordernissen angepasst. Die Bereiche Instandhaltung und Vermietung sind bereits mit Tabletcomputern ausgestattet, über die Wohnungsabnahmen und -übergaben weitgehend digital erfasst werden. Eine digitale Archivierung ist weitgehend umgesetzt. Für 2025 ist die Umstellung auf die neue Generation des ERP-Systems Wodis, Yuneo, vorgesehen. Dabei wird auch vom Inhousebetrieb zum SaaS-Betrieb umgestellt, um sowohl die mobile Anbindung zu verbessern als auch einen sicheren Betrieb zu gewährleisten.

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

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

Remscheid, 20.05.2025

Der Vorstand



Ralf Markert



Guido Eul-Jordan

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		645,00	4.519,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	30.264.019,80		31.106.964,80
Grundstücke ohne Bauten	4.036,14		4.036,14
Technische Anlagen	31.237,00		32.918,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.411,51		104.993,51
Anlagen im Bau	4.565.161,72		2.013.054,34
Bauvorbereitungskosten	5.134,32	34.951.000,49	5.134,32
Anlagevermögen insgesamt		34.951.645,49	33.271.620,11
<u>Umlaufvermögen</u>			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		3.007.668,41	2.435.566,07
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	37.500,43		47.901,14
Sonstige Vermögensgegenstände	245.498,85	282.999,28	203.361,10
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.792.510,78	1.665.518,15
Umlaufvermögen insgesamt		5.083.178,47	4.352.346,46
Bilanzsumme		40.034.823,96	37.623.966,57

31. Dezember 2024

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	86.840,00		74.821,12
der verbleibenden Mitglieder	2.621.043,28		2.614.520,60
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>10.920,00</u>	2.718.803,28	50.440,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.467,71</i>			(3.638,87)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.870.490,66		1.846.807,86
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 23.682,80</i>			(43.134,16)
Bauerneuerungsrücklage	8.686.099,48		8.577.535,07
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 108.564,41 €</i>			(283.178,24)
Andere Ergebnisrücklagen	<u>220.000,00</u>	10.776.590,14	220.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	236.828,03		431.341,63
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>132.247,21</u>	104.580,82	326.312,40
Eigenkapital insgesamt		13.599.974,24	13.489.153,88
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.375.585,00		1.337.114,00
Sonstige Rückstellungen	<u>117.735,00</u>	1.493.320,00	165.437,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.644.569,51		7.613.487,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.159.012,84		11.461.809,16
Erhaltene Anzahlungen	3.127.965,50		2.920.615,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	464.200,73		81.285,02
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	506.875,96		512.130,94
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>38.905,18</u>	24.941.529,72	42.934,10
<i>davon aus Steuern: € 0,00</i>			(1.025,39)
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.665,21</i>			(1.187,93)
Bilanzsumme		<u><u>40.034.823,96</u></u>	<u><u>37.623.966,57</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	7.400.345,81		6.960.756,46
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>4.198,67</u>	7.404.544,48	5.894,87
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		572.102,34	325.142,61
Andere aktivierte Eigenleistungen		127.759,18	104.859,43
Sonstige betriebliche Erträge		303.747,35	219.659,29
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>5.335.303,54</u>	<u>4.345.226,61</u>
Rohergebnis		3.072.849,81	3.271.086,05
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	696.318,64		654.058,08
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>191.932,53</u>	888.251,17	247.018,62
<i>davon für Altersversorgung</i>			
	42.203,79 €		(102.333,95)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.011.978,34	1.000.700,22
Sonstige betriebliche Aufwendungen		288.680,49	312.119,81
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>424.708,06</u>	<u>426.596,15</u>
Ergebnis nach Steuern		459.231,75	630.593,17
Sonstige Steuern		<u>222.403,72</u>	<u>199.251,54</u>
Jahresüberschuss		236.828,03	431.341,63
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		<u>132.247,21</u>	<u>326.312,40</u>
Bilanzgewinn		<u>104.580,82</u>	<u>105.029,23</u>

3. Anhang des Jahresabschlusses 2024

A. Allgemeine Angaben

Die GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG, Remscheid ist beim Amtsgericht Wuppertal unter Nummer GnR 239 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

der Restnutzungsdauer auf 30 Jahre vorgenommen.

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

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

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

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Gemäß § 288 Abs. 1 Nr. 1 HGB wurde ein Anlagenspiegel nicht erstellt.
2. In der Position „*Unfertige Leistungen*“ sind T€ 3.008 (Vorjahr T€ 2.436) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.
4. In der Position „*Sonstige Vermögensgegenstände*“ sind keine Forderungen enthalten, die erst nach dem Abschluss-Stichtag rechtlich entstehen.
5. Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen gebildet.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz (1,90%) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (1,96%) beträgt € 15.404,00 (Vorjahr 20.579,00 €). Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrags und

abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

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

für Prüfungsgebühren	61.000,00 EUR
für Urlaubsreste	12.252,00 EUR
für Jubiläumszuwendungen	25.083,00 EUR

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

8. Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchg. (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2024 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>							
Entgeltlich erworbene Software u. Lizenzen	29.859,34	0,00	0,00	0,00	29.214,34	645,00	3.874,00
<i>Sachanlagen</i>							
Grundstücke mit Wohnbauten	52.141.890,28	130.835,35	0,00	0,00	22.008.705,83	30.264.019,80	973.780,35
Grundstücke ohne Bauten	4.036,14	0,00	0,00	0,00	0,00	4.036,14	0,00
Technische Anlagen	33.618,83	0,00	0,00	0,00	2.381,83	31.237,00	1.681,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	228.363,70	9.137,57	12.039,71	0,00	144.050,05	81.411,51	32.642,99
Anlagen im Bau	2.013.054,34	2.552.107,38	0,00	0,00	0,00	4.565.161,72	0,00
Bauvorbereitungskosten	5.134,32	0,00	0,00	0,00	0,00	5.134,32	0,00
	54.426.097,61	2.692.080,30	12.039,71	0,00	22.155.137,71	34.951.000,49	1.008.104,34
<i>Anlagevermögen insgesamt</i>	54.455.956,95	2.692.080,30	12.039,71	0,00	22.184.352,05	34.951.645,49	1.011.978,34

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

Verbindlichkeiten	Gesamt	Restlaufzeit						Art der Sicherung	
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.644.569,51	(7.613.487,13)	524.131,67	9.120.437,84	2.125.876,75	6.994.561,09	9.644.569,51	GPR	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.159.012,84	(11.461.809,16)	358.910,42	10.800.102,42	1.320.020,26	9.480.082,16	11.159.012,84	GPR	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.127.965,50	(2.920.615,34)	3.127.965,50	0	0	0	0		
Verbindlichkeiten aus Verwertung	464.200,73	(81.285,02)	464.200,73	0	0	0	0		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	506.875,96	(512.130,94)	420.696,83	86.179,13	(120.980,87)	0	0		
Sonstige Verbindlichkeiten	38.905,18	(42.934,10)	37.798,78	1.106,40	(1.162,21)	0	0		
Gesamtbetrag	24.941.529,72	(22.632.261,69)	4.933.703,93	20.007.825,79	3.533.182,54	16.474.643,25	20.803.582,35	GPR	GPR
			(4.238.339,94)	(18.393.921,75)	(3.314.960,01)	(15.106.620,89)	(19.075.296,29)		

() = Vorjahr
GPR = Grundpfandrechte

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Der durch die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen entstandene Aufwand beträgt 24.067,00 € (Vorjahr 21.950,00 €) und wird unter Zinsen und ähnliche Aufwendungen erfasst.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

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

D. Sonstige Angaben

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

Anfang	2024	1.376
Zugang	2024	84
Abgang	2024	<u>72</u>
Ende	2024	<u>1.388</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€	6.522,68
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€	9.360,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	1.082.640,00

5. Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Arbeitnehmer:

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

Kfm. Angestellte	8,00	davon 5 in Teilzeit
Techniker	1,00	
<u>Hauswarte, Gartenhelfer</u>	<u>4,00</u>	davon 2 als Minijob
	13,00	

8. Mitglieder des Vorstandes:

Ralf Markert	hauptamtlich
Guido Eul-Jordan	nebenamtlich

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Werner Anders, Pensionär	Vorsitzender
Petra Streitbürger, Prokuristin	stellvertretende Vorsitzende
Michael Freseman, Bankkaufmann	
Cedomir Obretan, kfm. Angestellter	
Tomas van Aken, Pensionär	
Thomas Kämmler, techn. Angestellter	ab 04.06.2024
Stefan Weimer, Lehrer am Berufskolleg	ab 04.06.2024

10. Einstellungen in Rücklagen, Feststellung des Jahresabschlusses

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

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss 2024 wie folgt festzustellen:

Jahresüberschuss 2024	236.828,03 €
./.. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	23.682,80 €
<u>./.. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage</u>	<u>108.564,41 €</u>
<u>= Bilanzgewinn</u>	<u>104.580,82 €</u>

11. Verwendung des Bilanzgewinns

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

Ausschüttung einer Dividende von 4,00% auf

Geschäftsguthaben per 01.01.2024	2.614.520,60 €
=	104.580,82 €

Remscheid, 20. Mai 2025

Der Vorstand



Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

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

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

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

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor:

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

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

Remscheid, im Mai 2025



Werner Anders
Vorsitzender des Aufsichtsrates

**Aufwendungen für Modernisierung
und Instandhaltung in 2024
sowie deren Verteilung auf die
einzelnen Wirtschaftseinheiten**

Für Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unseres Hausbesitzes wurden im Geschäftsjahr 2024 aufgewandt:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Modernisierung	2.683.000,00 €	2.055.600,00 €
Instandhaltung	2.292.700,00 €	1.801.700,00 €
Gesamt	<u>4.975.700,00 €</u>	<u>3.857.300,00 €</u>

a) Modernisierung

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

Kreuzbergstr. 82, DG-Ausbau	9.200,00 €
Wörthstr. 15-23, energetische Sanierung	111.700,00 €
Rosenhof 5, Modernisierung	400,00 €
Christianstr. 28, DG-Ausbau	2.900,00 €
Parkplatz Wörthstr. 14/16	1.500,00 €
Geschäftsstelle	5.200,00 €
Sedanstr. 74/76, Gesamtmodernisierung	2.552.100,00 €
	<u>2.683.000,00 €</u>

b) Instandhaltung

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung verteilen sich wie folgt:

Großmaßnahmen	648.000,00 €
Wohnungsmodernisierungen	1.040.700,00 €
Kleinmaßnahmen	604.000,00 €
	<u>2.292.700,00 €</u>

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

Martin-Luther-Str. 56-64, Erneuerung Briefkastenanlagen	4.500,00 €
Martin-Luther-Str. 60-64, Dachsanierung	35.300,00 €
Martin-Luther-Str. 62, Wasserschadenbeseitigung	3.100,00 €
Johann-Sebastian-Bach-Str. 19, Wasserschadenbeseitigung	10.000,00 €
Johann-Sebastian-Bach-Str. 23, Malerarbeiten	5.700,00 €
Wörthstr. 24, Heizungsarbeiten	3.200,00 €
Vieringhausen 7, Malerarbeiten	5.700,00 €
Vieringhausen 7, Malerarbeiten	5.700,00 €
Vieringhausen 13, Wasserschadenbeseitigung	3.300,00 €
Johann-Sebastian-Bach-Str. 25, Anschluss Zentralheizung	5.000,00 €
Johann-Sebastian-Bach-Str. 27, Malerarbeiten	8.700,00 €
Sedanstr. 91, Duscheinbau	4.000,00 €
Sedanstr. 91, Sanierung Holzdecke	53.800,00 €
Sedanstr. 93, Gästewohnung hergestellt	11.300,00 €
Sedanstr. 93, Wasserschadenbeseitigung	18.900,00 €
Sedanstr. 93, Anschluss Zentralheizung	3.800,00 €
Sedanstr. 86, Heizungsarbeiten	9.300,00 €
Wörthstr. 23, Erstellung Müllplatz	5.200,00 €
Martin-Luther-Str. 73, Wohnungsrenovierung	9.200,00 €
Stockder Str. 39a, Wasserschadenbeseitigung	5.500,00 €
Geibelstr. 10, Wasserschadenbeseitigung	14.100,00 €
Geibelstr. 12, Wohnungsrenovierung	24.500,00 €
Ziegelstr. 27, Haustürerneuerung	4.300,00 €
Ziegelstr. 29, Wasserschadenbeseitigung	5.400,00 €
Ziegelstr. 41, Haustürerneuerung	4.400,00 €
Sedanstr. 69-81, Sanitärarbeiten	3.200,00 €
Sedanstr. 79, Erneuerung Heizungsanlage	26.000,00 €
Sedanstr. 81, Wasserschadenbeseitigung	7.000,00 €
Sedanstr. 63, Wohnungsrenovierung	4.500,00 €
Sedanstr. 83, Spichernstr. 1,3, Erneuerung Heizungsanlage	19.900,00 €
Eichenstr. Erneuerung Garagenhof	59.100,00 €
Sedanstr. 85, Wärmetauscher erneuert	3.000,00 €
Übertrag	<u>386.600,00 €</u>

Übertrag	386.600,00 €
Kremenholter Str. 79, Malerarbeiten	8.400,00 €
Kremenholter Str. 77-81, Heizungsarbeiten	3.100,00 €
Kremenholter Str. 81, Wohnungsrenovierung	3.600,00 €
Kremenholter Str. 81, Wohnungsrenovierung	4.500,00 €
Jul.-Lindenberg-Str. 5, Badinstandsetzung	7.600,00 €
Jul.-Lindenberg-Str. 5, Duscheinbau	4.300,00 €
Wörthstr. 7, Wasserschadenbeseitigung	47.000,00 €
Wörthstr. 7, Erneuerung Mülltonnenplatz	6.500,00 €
Wörthstr. 7, Lackarbeiten	3.300,00 €
Wörthstr. 7, Erneuerung Rolltor TG	8.600,00 €
Sedanstr. 45, Wohnungsrenovierung	7.400,00 €
Sedanstr. 57, Wohnungsrenovierung	6.900,00 €
Sedanstr. 43-57, 62, Wörthstr. 4-10, Malerarbeiten	6.000,00 €
Sedanstr. 43-57, 62, Regenfallrohr verlegt	5.900,00 €
Sedanstr. 43-57, 62, Wörthstr. 4-10, Malerarbeiten	12.800,00 €
Sedanstr. 43-57, 62, Wörthstr. 4-10, Baum gefällt	3.000,00 €
Wörthstr. 12a, Haustüranlage erneuert	15.900,00 €
Sedanstr. 45a, Wasserschadenbeseitigung	22.900,00 €
Am Alten Flugplatz 24/26, Aufzugsarbeiten	10.800,00 €
Am Alten Flugplatz 24/26, Wasserschadenbeseitigung	6.100,00 €
Im Rosenhof 11/12, Fassadenreinigung	9.000,00 €
Barmer Str. 38-40a, Wasserschadenbeseitigung	3.000,00 €
Richthofenstr. 56, Pulverstr. 8-10, 3 Wohnungsrenovierungen	35.900,00 €
Birgder Hammer 38, Wohnungsrenovierung	7.900,00 €
Birgder Hammer 38, Zähler versetzt	7.200,00 €
Feldstr. 1-5, Boden erneuert	3.800,00 €
	<u>648.000,00 €</u>

Die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung im Jahre 2024 verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Wirtschaftseinheiten:

WiE	Straße	Ausgeführte Arbeiten	T€	T€
1	Martin-Luther-Str. 56 - 64	Wohnungsmodernisierungen Erneuerung Briefkastenanlagen Dach/Fassadensanierung Wasserschadenbeseitigung Kleinmaßnahmen	46,5 4,5 35,3 3,2 22,3	111,8
2	Joh.-Seb.-Bach-Str. 17 - 23	Wohnungsmodernisierungen Wasserschadenbeseitigung Malerarbeiten Kleinmaßnahmen	6,0 10,0 5,8 12,7	34,5
3	Sedanstr. 65, 67	Kleinmaßnahmen		3,3
4	Spichernstr. 5 und 7	Kleinmaßnahmen		5,2
5	Spichernstr. 9	Kleinmaßnahmen		0,8
6	Spichernstr. 13, 15, 14, 16 Wörthstr. 22, 24, 26	Wohnungsmodernisierungen Heizungsarbeiten Kleinmaßnahmen	26,8 3,2 12,9	42,9
7	Vieringhausen 7 - 13	Wohnungsmodernisierungen Malerarbeiten Wasserschadenbeseitigung Kleinmaßnahmen	7,2 11,4 3,3 13,6	35,5
8	Martin-Luther-Str. 66, 68	Wohnungsmodernisierungen Kleinmaßnahmen	46,5 9,1	55,6
9	Beethovenstr. 13, 15	Kleinmaßnahmen		4,6
10	J.-Seb.-Bach-Str. 25, 27	Wohnungsmodernisierungen Malerarbeiten Anschluss Zentralheizung Kleinmaßnahmen	0,9 8,7 5 11,9	26,5
11	Sedanstr. 91, 93	Wohnungsmodernisierungen Wasserschadenbeseitigung Gästewohnung hergestellt Wohnungsrenovierung Duscheinbau Anschluss Zentralheizung Kleinmaßnahmen	9,9 53,8 11,3 18,9 4,0 3,8 7,3	109,0
12	Sedanstr. 80 - 86	Wohnungsmodernisierungen Heizungsarbeiten Kleinmaßnahmen	161,9 9,3 21,2	192,4
13	Stockder Str. 30 - 34 Rosenstr. 25, 27	Wohnungsmodernisierungen Kleinmaßnahmen	3,3 13,3	16,6
14	Wörthstr. 15 - 23	Wohnungsmodernisierung Energetische Sanierung Erstellung Müllplatz Kleinmaßnahmen	3,9 111,7 5,3 6,2	127,1
		Übertrag:		765,8

WiE	Straße	Ausgeführte Arbeiten	T€	T€
		Übertrag:		765,8
16	Hindenburgstr. 100 - 110	Wohnungsmodernisierungen Kleinmaßnahmen	38,1 <u>12,4</u>	50,5
17	Martin-Luther-Str. 73	Wohnungsrenovierung Kleinmaßnahmen	9,2 <u>3,5</u>	12,7
18	Stockder Str. 39a	Wasserschadenbeseitigung Kleinmaßnahmen	5,5 <u>1,4</u>	6,9
19	Geibelstr. 8-12	Wohnungsmodernisierungen Wasserschadenbeseitigung Wohnungsrenovierung Kleinmaßnahmen	4,2 14,1 24,5 <u>7,8</u>	50,6
20	Kreuzbergstr. 78 - 84 A.-Erbschloe-Str. 10 - 14	Wohnungsmodernisierungen DG-Ausbau Kleinmaßnahmen	93,7 9,2 <u>19,1</u>	122,0
21	Im Rosenhof 1 - 9, 2 - 10 Ziegelstr. 19 - 41	Wohnungsmodernisierungen Haustürerneuerungen Wasserschadenbeseitigung Kleinmaßnahmen	0,6 8,7 5,4 <u>13,2</u>	27,9
23	Ziegelstr. 22 - 32	Wohnungsmodernisierungen Kleinmaßnahmen	2,6 <u>15,2</u>	17,8
24	Sedanstr. 69 - 81	Heizungsanlage Sanitärarbeiten Wasserschadenbeseitigung Kleinmaßnahmen	26,0 3,2 7,0 <u>6,9</u>	43,1
25	Sedanstr. 61	Kleinmaßnahmen		0,9
26	Sedanstr. 63	Wohnungsrenovierung Kleinmaßnahmen	4,5 <u>0,4</u>	4,9
27	Sedanstr. 83 Spichernstr. 1, 3	Heizungsanlage Kleinmaßnahmen	19,9 <u>2,7</u>	22,6
28	Sedanstr. 66 - 72	Wohnungsmodernisierungen Kleinmaßnahmen	0,1 <u>23,3</u>	23,4
29	Garagen Metzger-/Eichenstr.	Erneuerung Pflaster Kleinmaßnahmen	59,2 <u>1,0</u>	60,2
30	Sedanstr. 74 - 78	Gesamtmodernisierung		2.552,1
		Übertrag:		3.761,4

WiE	Straße	Ausgeführte Arbeiten	T€	T€
		Übertrag:		3.761,4
31	Spichernstr. 2 Sedanstr. 85 - 89	Wohnungsmodernisierungen Wärmetauscher erneuert Kleinmaßnahmen	2,7 3,0 <u>22,9</u>	28,6
32	Theodor-Körner-Str. 19 Christianstr. 28, 30	Wohnungsmodernisierungen DG-Ausbau Kleinmaßnahmen	0,2 2,9 <u>6,7</u>	9,8
35	Kremenholzer Str. 77 - 81	Wohnungsmodernisierungen Malerarbeiten Heizungsarbeiten Wohnungsrenovierung Kleinmaßnahmen	84,3 8,4 3,1 8,1 <u>20,6</u>	124,5
36	Sandkuhlstr. 11, 13 Stuttgarter Str. 8	Wohnungsmodernisierungen Kleinmaßnahmen	7,8 <u>2,0</u>	9,8
37	Wörthstr. 9-13, 12-20	Kleinmaßnahmen Parkplatz Wörthstr. 14/16	11,7 <u>1,5</u>	13,2
38	J.-Lindenberg-Str. 1 - 9, 4 - 10	Wohnungsmodernisierungen Badsanierung Duscheinbau Kleinmaßnahmen	73,9 7,6 4,3 <u>40,1</u>	125,9
39	Wermelskirchen Felsenbruch 1 - 6	Wohnungsmodernisierungen Kleinmaßnahmen	10,5 <u>21,3</u>	31,8
40	Wörthstr. 7	Wohnungsmodernisierungen Wasserschadenbeseitigung Erneuerung Müllplatz Lackarbeiten Erneuerung Rolltor TG Kleinmaßnahmen	27,8 47,0 6,6 3,3 8,6 <u>23,8</u>	117,1
41	Sedanstr. 43 - 57, 62 Wörthstr. 4 - 10	Wohnungsmodernisierungen Wohnungsrenovierung Malerarbeiten Regenfallrohr verlegt Baum gefällt Kleinmaßnahmen	136,9 14,4 18,9 5,9 3,0 <u>55,3</u>	234,4
42	Wörthstr. 12a	Haustüranlage erneuert Kleinmaßnahmen	15,9 <u>3,3</u>	19,2
43	Wörthstr. 3 - 5a	Wohnungsmodernisierungen Kleinmaßnahmen	0,6 <u>18,0</u>	18,6
		Übertrag:		4.494,3

WiE	Straße	Ausgeführte Arbeiten	T€	T€
		Übertrag:		4.494,3
44	Sedanstr. 45a	Wohnungsmodernisierungen Wasserschadenbeseitigung Kleinmaßnahmen	7,8 22,9 <u>7,1</u>	37,8
45	Am Alten Flugplatz 24, 26	Wohnungsmodernisierungen Aufzugsreparatur Wasserschadenbeseitigung Kleinmaßnahmen	37,2 10,8 6,1 <u>12,9</u>	67,0
46	Im Rosenhof 11, 12	Wohnungsmodernisierungen Fassadenreinigung Kleinmaßnahmen	2,6 9,0 <u>16,0</u>	27,6
47	Geibelstr. 2-4	Wallbox installiert Kleinmaßnahmen	2,9 <u>8,9</u>	11,8
48	Geschäftsstelle	Kleinmaßnahmen		5,3
50	Barmer Str. 38, 40, 40a	Wasserschadenbeseitigung Kleinmaßnahmen	3,0 <u>3,3</u>	6,3
51	Richthofenstr. 56 Pulverstr. 8, 10	Wohnungsmodernisierungen Wohnungsrenovierungen Kleinmaßnahmen	5,1 35,9 <u>9,9</u>	50,9
52	Von-Bottlenberg-Str. 22	Wohnungsmodernisierungen Kleinmaßnahmen	6,3 <u>4,1</u>	10,4
53	Birgder Hammer 38	Wohnungsmodernisierungen Wohnungsrenovierung Zähler versetzt Kleinmaßnahmen	14,3 7,9 7,2 <u>12,1</u>	41,5
54	Birgder Hammer 42	Wohnungsmodernisierungen Kleinmaßnahmen	2,9 <u>2,7</u>	5,6
55	Feldstr. 1 - 5	Wohnungsmodernisierungen Boden erneuert Kleinmaßnahmen	97,9 3,8 <u>12,3</u>	114,0
56	Lindenallee 9, 9a	Wohnungsmodernisierungen Kleinmaßnahmen	68,9 <u>17,0</u>	85,9
190	Allgemein	Verschiedenes		17,3
	Summe:			<u><u>4.975,7</u></u>

In der Zeit vom 01.05.2024 bis 30.04.2025
wurde uns der Tod von 22 Mitgliedern mitgeteilt.

Wir werden ihnen stets ein ehrendes Andenken bewahren.

