

GESCHÄFTSBERICHT

2025



Neues Projekt Rothildisstraße 37

seit 1929

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Pfalzel eG

Geschäftsentwicklung der Genossenschaft

Bestandserhaltung/Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2025 stand wie im letzten Jahr die Bestandserhaltung und Modernisierung im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik, um die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen nach wie vor sicherzustellen.

Neben Einzelmodernisierungen von 2 WE und in die Pflege und Verbesserung der Gebäude und deren Umfeld hat die Baugenossenschaft im Geschäftsjahr insgesamt 691.564,13 € investiert (VJ 1.037.817,84 €).

Hierunter fallen größere Positionen wie

- Anstrich Pfalzeler Str. 7 – 26.430,47 €
- Fassadensanierung An d. a. Brauerei – 14.920,94 €
- Garagentore Augustinusstr. 8 – 23.990,40 €
- Erneuerung Balkonbeläge/Zufahrten – 53.549,79 €
- neue Heizungsanlage Augustinusstr. 8 – 23.608,32 €
- neue Haustür-/Dachfensteranlagen – 39.394,97 €
- Grundstückserwerb Rothildisstr. 37 – 278.604,18 €
- Treppenhaussanierung Rothildisstr. 14 – 19.012,32 €
- Dachsanierungen – 14.747,71 €

Geplante Investitionen

Der ursprünglich für 2024 vorgesehene Fassadenanstrich am Objekt Pfalzeler Straße 7 konnte im Frühjahr 2025 durchgeführt werden.

Stark in die Jahre gekommene Balkone am Objekt Naumborn werden entsprechend dem Grad der Beschädigung je nach Dringlichkeit über die nächsten Jahre komplett erneuert.

Ebenso sind Erneuerungen von weiteren Garagendächern vorgesehen.

Wir haben ein neues Grundstück in der Rothildisstraße 37 in Pfalzel erworben, welches nach Abschluss der Planungsarbeiten und erteilter Baugenehmigung zeitnah mit 6 WE als öffentlich geförderter Wohnraum bebaut werden soll.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Miete aller Wohnungen unter Berücksichtigung der Stellplatz- und Garagenmiete belief sich im Dezember 2025 auf 6,38 €/qm.

Die Erlösschmälerungen im Geschäftsjahr betrugen 10.887,07 € (Vorjahr 21.977,40 €).

Diese sind hauptsächlich auf erforderliche Komplettrenovierungen mehrerer Wohnungen älteren Baujahrs zurückzuführen.

Mieterhöhung

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgten Mieterhöhungen wie im Vorjahr für öffentlich geförderte Wohnungen gemäß vorliegenden Bewilligungsbescheiden der ISB – Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, wegen Erhöhung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, aufgrund Staffelnutzungsgebührenvereinbarungen lt. Mietvertrag sowie nach durchgeführten Wohnungsmodernisierungen.

Geschäftsergebnis

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2025 ein Jahresüberschuss in Höhe von 641.449,60 € (VJ 562.278,78 €) erwirtschaftet.

Die Erwartungen wurden weitestgehend erfüllt. Das Geschäftsergebnis ermöglicht neben der Gewinnausschüttung von 4% noch eine Stärkung des Eigenkapitals von 605.000,00 € (VJ 526.000,00).

Kennzahlen

1. Bewirtschafteter Bestand	2025	2024
-----------------------------	------	------

Häuser	92	92
Mietwohnungen	498	498
davon öffentlich gefördert	244	244
frei finanziert	254	254
Garagen	226	226
Stellplätze	270	270
Wohnfläche (qm)	34.634,59	34.634,59

2. Jahresabschlusskennzahlen	2025	2024
------------------------------	------	------

	T €	T €
Bilanzsumme	31.798	32.015
Sachanlagevermögen	29.776	30.137
Investitionen in Sachanlagen	692	1.049
Eigenkapital	12.042	11.425
Umsatzerlöse	3.512	3.415
Jahresüberschuss	641	562

	€/qm	€/qm
durchschnittl. Wohnungsmiete 12/25 incl. GA+SP	6,38	6,27
Instandhaltungskosten/Jahr	18,60	19,86

	%	%
Bilanzielle Eigenkapital-Quote	37,87	35,69
Fluktuationsquote (26 WE)	5,22	4,62
Leerstandsquote 12/25 (2 WE)	0,40	0,20
davon modernisierungsbedingt (1 WE)	0,20	0,20

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2 0 2 5

I. Bilanz

II. Gewinn- und Verlustrechnung

III. Anhang

IV. Bericht des Aufsichtsrates

der

**Gemeinnützigen Baugenossenschaft
Pfalzel eG**

Scholasterei 12
54293 Trier

I. Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software		0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	29.438.595,52		30.063.607,87
Grundstücke ohne Bauten	303.662,65		25.058,47
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.940,11	29.776.198,28	48.248,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		29.776.198,28	30.136.914,34
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	549.076,96		493.200,61
Andere Vorräte	15.495,00	564.571,96	4.175,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	14.170,74		9.422,46
Sonstige Vermögensgegenstände	1.897,55	16.068,29	96.367,40
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.441.184,29	1.274.742,29
BILANZSUMME		31.798.022,82	32.014.822,10

I. Bilanz zum 31. Dezember 2025

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
EIGENKAPITAL	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.307,44		13.800,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>885.930,52</u>	956.237,96	930.382,77
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.469,48 €			(2.417,23 €)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.407.000,00		1.342.000,00
Bauerneuerungsrücklage	1.829.000,00		1.754.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	<u>7.526.000,00</u>	10.762.000,00	7.101.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	2.419,97		2.062,90
Jahresüberschuss	641.449,60		562.278,78
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>320.000,00</u>	323.869,57	281.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		12.042.107,53	11.424.524,45
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		31.500,00	28.100,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.125.285,28		19.964.111,09
Erhaltene Anzahlungen	451.979,37		444.517,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.664,20		40.544,97
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	45.136,58		55.713,55
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>38.132,10</u>	19.707.197,53	38.106,08
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.315,28 €			(1.050,52 €)
Rechnungsabgrenzungsposten		17.217,76	19.204,43
BILANZSUMME		<u>31.798.022,82</u>	<u>32.014.822,10</u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	3.505.392,30		3.408.372,20
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>6.856,15</u>	3.512.248,45	6.129,48
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		55.876,35	30.204,68
Andere aktivierte Eigenleistungen		13.671,32	79.240,75
Sonstige betriebliche Erträge		29.324,20	19.909,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		1.350.044,20	1.332.233,48
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	370.000,03		340.438,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>90.234,38</u>	460.234,41	80.174,16
davon für Altersversorgung 0,00 €			(253,00 €)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		715.120,99	717.196,19
Sonstige betriebliche Aufwendungen		100.290,19	92.744,39
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.702,75	23.646,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		354.280,83	380.639,63
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>724,85</u>	<u>727,94</u>
Ergebnis nach Steuern		642.127,60	562.938,78
Sonstige Steuern		678,00	660,00
Jahresüberschuss		641.449,60	562.278,78
Gewinnvortrag		2.419,97	2.062,90
Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>320.000,00</u>	<u>281.000,00</u>
BILANZGEWINN		<u>323.869,57</u>	<u>283.341,68</u>

III. Anhang des Jahresabschlusses 2025

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Pfalzel eG wurde am 08.02.1929 gegründet und hat ihren Sitz in Trier-Pfalzel.

Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Wittlich unter der Nr. 1045 eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 € werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die entgeltlich erworbenen Lizenzen sind zu Anschaffungskosten abzüglich der Abschreibung bewertet.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der Abschreibung bewertet.

Zugänge

Die Sachanlagenzugänge in 2025 sind mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Eigene technische Leistungen (Regiebetrieb) wurden aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens mit T€ 13,7 ermittelt und bei Grundstücken mit Wohnbauten aktiviert.

Abschreibungen

Die Gebäude werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig mit 1,25% abgeschrieben. Aufgrund erhöhter Baukosten liegt der Abschreibungssatz bei verschiedenen Objekten bei 2%.

Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden generell nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Separate Garagen sowie die Außenanlagen der Wohnanlage in Kordel werden auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

Immaterielle Vermögensgegenstände und die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen von 20% jährlich abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Hier werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten, ohne Zuschlag für das Umlagenausfallwagnis, ausgewiesen.

Auf die Unfertigen Leistungen wurde ein Wertabschlag für leerstehende Wohnungen in Höhe von 0,33% angesetzt, zudem wurde ein Wertabschlag in Höhe von 50% der nicht abrechnungsfähigen CO2 Kosten gebildet.

Andere Vorräte

Der Heizölbestand ist zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen

Die Forderungen sind grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Den erkennbaren Ausfallrisiken wurde durch Abschreibung Rechnung getragen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive RAP

Es werden Tilgungsnachlässe ausgewiesen, die über die Belegungsbindung von 15 Jahren ratierlich erlöswirksam aufgelöst werden.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2025

I. Bilanz

1. verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchung €	Abschreibung (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2025 €	Abschreibung Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögens- gegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	9.232,91	0,00	0,00	0,00	9.232,91	0,00	0,00
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	45.356.480,48	72.170,37	0,00	0,00	15.990.055,33	29.438.595,52	697.182,72
Grundstücke ohne Bauten	25.058,47	278.604,18	0,00	0,00	0,00	303.662,65	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- u. Ge- schäftsausstattung	146.121,43	3.630,38	322,05	0,00	115.489,65	33.940,11	17.938,27
	45.527.660,38	354.404,93	322,05	0,00	16.105.544,98	29.776.198,28	715.120,99
INSGESAMT	45.536.893,29	354.404,93	322,05	0,00	16.114.777,89	29.776.198,28	715.120,99

2. Die Position "Unfertige Leistungen" mit 549.076,96 € (Vorjahr 493.200,61 €) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten, denen die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen unter der Position "Erhaltene Anzahlungen" gegenüberstehen.
3. Die ausgewiesenen Mietforderungen in Höhe von 14.170,74 € (Vorjahr 9.422,46 €) sowie die Sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 1.897,55 € (Vorjahr 96.367,40 €) haben wie im Vorjahr keine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Ge- schäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Ge- schäftsjahres €
Ergebnisrücklagen					
(1) gesetzliche Rücklage	1.342.000,00	0,00	65.000,00	0,00	1.407.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	1.754.000,00	0,00	75.000,00	0,00	1.829.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	7.101.000,00	245.000,00	180.000,00	0,00	7.526.000,00
Gesamt	10.197.000,00	245.000,00	320.000,00	0,00	10.762.000,00

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

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

Verbindlichkeiten						
	Insgesamt	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon	davon	gesichert
				1-5 Jahre	über 5 Jahre	durch GPR
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber						
Kreditinstituten	19.125.285,28	857.567,82	18.267.717,46	3.216.908,05	15.050.809,41	19.125.285,28
(Vorjahr)	(19.964.111,09)	(843.275,84)	(19.120.835,25)	(3.288.975,34)	(15.831.859,91)	(19.964.111,09)
Erhaltene Anzahlungen	451.979,37	451.979,37				
(Vorjahr)	(444.517,53)	(444.517,53)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten						
aus Vermietung	46.664,20	46.664,20				
(Vorjahr)	(40.544,97)	(40.544,97)				
b) Verbindlichkeiten						
aus anderen Lieferungen und Leistungen	45.136,58	45.136,58				
(Vorjahr)	(55.713,55)	(55.713,55)				
Sonstige Verbindlichkeiten	38.132,10	3.906,48	34.225,62	34.225,62		
(Vorjahr)	(38.106,08)	(2.069,86)	(36.036,22)	(36.036,22)		
GESAMTBETRAG	19.707.197,53	1.405.254,45	18.301.943,08	3.251.133,67	15.050.809,41	19.125.285,28
(Vorjahr)	(20.542.993,22)	(1.386.121,75)	(19.156.871,47)	(3.325.011,56)	(15.831.859,91)	(19.964.111,09)

GPR = Grundpfandrecht

Aufwendungsdarlehen, für die nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 WoFG in Verbindung mit § 88 Abs. 3 II. WoBauG ein Passivierungswahlrecht besteht, werden mit ihrem Nennwert passiviert.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestehen am 31.12.2025 keine Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten.
Am 31.12.2025 bestehen keine wesentlichen nicht bilanzierten finanziellen Verpflichtungen.

2. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	
Mitarbeiter Regiebetrieb	3	
Hauswarte		3
GESAMT	5	3

4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand 01.01.2025	594	4.664
Zugang 2025	33	168
Abgang 2025	39	395
Bestand 31.12.2025	588	4.437

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 44.452,25 € verringert.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.
Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Martin Polis	AR-Vors.	Betriebswirt
Dieter Buyna	stellv. Vors.	Rentner
Waldemar Sowka		Rentner
Wolfgang Thiel		Schreiner

6. Mitglieder des Vorstandes:

Christina Hoffmann
Johannes Neukirch

8. Forderungen an den Vorstand und an den Aufsichtsrat bestehen am Bilanzstichtag nicht.

E. WEITERE ANGABEN

1. Nachtragsbericht

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

2. Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 641.449,60 €.

Der Vorstand hat neben der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 65.000,00 € mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung einen Betrag in Höhe von 75.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 180.000,00 € in die Anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, den sich unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von 2.419,97 € ergebenden Bilanzgewinns in Höhe von 323.869,57 € wie folgt zu verwenden:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das am
01.01.2025 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben
von 930.382,77 € | 37.215,31 € |
| 2. Einstellung in Andere Ergebnismrücklagen | 285.000,00 € |
| 3. Vortrag des Restbetrages auf das Geschäftsjahr 2026 | 1.654,26 € |

Der Vorstand

Trier, 11.02.2026


Hoffmann


Neukirch

IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

In der am 13.06.2025 stattgefundenen ordentlichen Mitgliederversammlung erfolgte die Wiederwahl der Herren Dieter Buyna und Waldemar Sowka jeweils einstimmig.

Herr Dietmar Arnold steht auf eigenen Wunsch nicht mehr zur Wiederwahl und scheidet damit turnusgemäß aus.

Herr Dieter Buyna übernimmt die Funktion des stellvertretenden Vorsitzenden.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Martin Polis	Vorsitzender
Herr Dieter Buyna	stellvertr. Vorsitzender
Herr Waldemar Sowka	
Herr Wolfgang Thiel	

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Jahr 2025 wahrgenommen. Er ließ sich in mehreren gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand über die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft unterrichten.

In gemeinsamer Beratung wurden die für notwendig erachteten Maßnahmen diskutiert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss hat in monatlichen Sitzungen die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht überprüft, es ergaben sich keine Beanstandungen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf fand vom 07.07.–23.07.2025 in den Büroräumen der Baugenossenschaft statt. Der Prüfer bestätigte in einer gesonderten Sitzung am 22.07.2025, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben.

Im Geschäftsjahr 2026 scheiden turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder Herr Martin Polis und Herr Wolfgang Thiel aus.
Die Wiederwahl ist zulässig.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 und schlägt vor, den Jahresabschluss 2025 zu genehmigen und den Bilanzgewinn, wie vom Vorstand vorgeschlagen, zu verteilen. Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, Vorstand und Aufsichtsrat zu entlasten.

Für die im Jahre 2025 geleistete erfolgreiche Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank aus. Dieser Dank ist verbunden mit dem Wunsch auf eine weiterhin vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Trier, 11.02.2026 Martin Polis,
Vorsitzender des Aufsichtsrates

BERICHT ÜBER DAS PRÜFUNGSERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES 2024

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat in der Zeit vom 07.07. – 23.07.2025 die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 vorgenommen.

Das zusammenfassende Prüfungsergebnis lautet wie folgt:

“Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss einbezogen.

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Am Bilanzstichtag wurden 92 Häuser mit 497 Wohnungen und der Geschäftsstelle sowie 496 Garagen/Stellplätze bewirtschaftet.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie die Buchführung entsprechen in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Der Jahresabschluss ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet. Der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben. Die ergänzenden Bestimmungen der Satzung wurden beachtet.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von T€ 562 der hauptsächlich aus dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit von T€ 534 resultiert.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.“

Düsseldorf, 23. Juli 2025

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.