

Geschäftsbericht 2025



GeWoGe
Wohnungsgesellschaft mbH
für den Kreis Kleve
in Kleve
Richard-van-de-Loo-Straße 23
47533 Kleve

Telefon 02821 99791-0
Telefax 02821 99791-19
info@gewoge-kleve.de
www.gewoge-kleve.de

Bericht über das Geschäftsjahr 2025

Gründung	10. Juli 1902
Handelsregister	HRB Nr. 21 beim Amtsgericht Kleve

Inhalt

Organe der Gesellschaft	3
Team GeWoGe	4

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Rahmenbedingungen	5
1.1. Gegenstand des Unternehmens	5
1.2. Mitgliedschaft in wohnungswirtschaftlichen Organisationen.....	5
1.3. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	5
1.4. Wohnungswirtschaftliche Lage.....	7
2. Geschäftsverlauf.....	9
2.1. Haus- und Wohnungsbestand.....	9
2.2. Vermietungssituation	9
2.3. Modernisierung und Instandhaltung	11
2.4. Neubau	12
2.5. Jubiläen	16
3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	17
3.1. Ertragslage.....	17
3.2. Vermögenslage.....	18
3.3. Finanzlage	19
3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren	21
4. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung.....	22
5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht.....	22

Jahresabschluss 2025

Bilanz	25
Gewinn- und Verlustrechnung	27

Anhang des Jahresabschlusses

A. Allgemeine Angaben	29
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	29
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	31
D. Sonstige Angaben	33
E. Weitere Angaben	34
Auszug des Bestätigungsvermerks	35
Bericht des Aufsichtsrates.....	36

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Das Stammkapital beträgt unverändert 990.000,00 € und verteilt sich wie folgt:

Stadt Kleve	525.600,00 €
Gemeinde Bedburg-Hau	117.600,00 €
Gemeinde Kranenburg	6.200,00 €
Sparkasse Rhein-Maas, Kleve	261.500,00 €
Elvira Kohl, Kleve	25.400,00 €
Gabriele Kersten, Bedburg-Hau	20.600,00 €
Volksbank Kleverland eG, Kleve	12.800,00 €
Walter Jansen, Kleve	5.200,00 €
Firma Jacobs & Nienhuys Gebäudetechnik GmbH, Bedburg-Hau	5.200,00 €
Firma Fenstherm Fenster + Türen Handels GmbH, Kleve	3.900,00 €
Firma Stefan Ebben, Kleve	2.600,00 €
Norbert Hegholtz, Kleve	1.300,00 €
Lothar Claahsen, Kleve	1.100,00 €
Firma Paul Swertz, Kleve	1.000,00 €
	<u>990.000,00 €</u>

Beteiligungsverhältnis

Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt 1,00 € und gewährt eine Stimme.

Das Beteiligungsverhältnis entfällt mit 649.400 Stimmen = 65,6 % auf die öffentliche Hand und mit 340.600 Stimmen = 34,4 % auf wirtschaftliche Unternehmen und natürliche Personen.

Gesellschafterversammlung

Am 28. November 2025 fand die letzte ordentliche Gesellschafterversammlung statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst.

Aufsichtsrat

Klaus Keyzers, 1. Beigeordneter der Stadt Kleve
- Aufsichtsratsvorsitzender -
Karl Kreutzer, Sparkassenbetriebswirt i. R.
- stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender - (bis 28.11.2025)
Thorsten Welmans, Sparkassenbetriebswirt
- stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender - (ab 18.12.2025)
Lutz Ackermann, Senior Kommunikationsberater (ab 28.11.2025)
Ferdinand Böhmer, Bürgermeister der Gemeinde Kranenburg (bis 27.11.2025)
Heinz-Peter Brückner, Bauingenieur i. R. (bis 28.11.2025)
Gerd Driever, Regierungsdirektor i. R. (bis 28.11.2025)
Martin Kepser, Bürgermeister der Gemeinde Kranenburg (ab 27.11.2025)
Werner Liffers, Versicherungs- und Finanzierungsmakler (ab 28.11.2025)
Dennis Meivogel, Rechtsanwalt (ab 28.11.2025)
Stephan Reinders, Bürgermeister der Gemeinde Bedburg-Hau
Alexander Schmid, Versicherungskaufmann (ab 28.11.2025)
Joachim Schmidt, Vorstand i. R. (bis 28.11.2025)
Benedikt Verheyen, Architekt

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Bauausschuss

Heinz-Peter Brückner (bis 28.11.2025)
Gerd Driever (bis 28.11.2025)
Klaus Keyzers
Karl Kreutzer (bis 28.11.2025)
Werner Liffers (ab 18.12.2025)
Stephan Reinders
Alexander Schmid (ab 18.12.2025)
Benedikt Verheyen
Thorsten Welmans (ab 18.12.2025)

Rechnungsprüfungsausschuss

Lutz Ackermann (ab 18.12.2025)
Ferdinand Böhmer (bis 27.11.2025)
Martin Kepser (ab 18.12.2025)
Joachim Schmidt (bis 28.11.2025)

Geschäftsführung

Michael Dorißen - alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer seit dem 1. März 2003 -

Team GeWoGe

v. l.

Thomas Esser,
Uwe Lousée,
Michael Dorißen,
Sven Hessel,
Monika Peerenboom,
Adrianna Brons,
Erika Jerkel-Peters,
Oliver Deckers,
Kristina Kaets



Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Rahmenbedingungen

1.1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH sind die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung sowie der Erwerb und die Veräußerung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen nebst sonstigen Geschäften, die dem Gesellschaftszweck dienlich sind. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Häusern und Wohnungen in Kleve und näherer Umgebung.

Mit dem vorrangigen Ziel einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung soll auch eine angemessene Preisbildung bei der Überlassung von Wohnraum erfolgen.

1.2. Mitgliedschaft in wohnungswirtschaftlichen Organisationen

Das Unternehmen gehört folgenden wohnungswirtschaftlichen Organisationen an:

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

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.

vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Duisburg-Niederrhein

Arbeitsgemeinschaft niederrheinischer Wohnungsgenossenschaften

Haus- und Grundbesitzerverein Kreis Kleve e.V.

1.3. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist nach zwei Rezessionsjahren wieder leicht gewachsen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %, wobei das Wachstum vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen ist. 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. 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. Für eine nachhaltige Trendwende sollten in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommen. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

Es bleiben aber handfeste Risiken. Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen ist ein nach wie vor denkbare Szenario. Zudem eskalieren aktuell die geopolitischen Konflikte. Israel und die USA attackieren den Iran und töten Ali Chamenei, das Staatsoberhaupt und obersten geistlichen Führer des Iran. Im Laufe der kriegerischen Auseinandersetzungen blockiert der Iran die weltweit wichtigste Schifffahrtsroute für Öl- und Gasexporte, die Straße von Hormus. Die Versorgungslage weltweit und damit auch in Deutschland ist aufgrund des Nahostkonflikts bereits deutlich angespannt. Die andauernden Unsicherheiten werden sich infolge der aktuellen Geschehnisse noch vertiefen und könnten zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland zeigt sich mit 46,0 Millionen Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt 2025 nahezu unverändert. Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus. Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Die Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent. Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 wird ein demografisch bedingter Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen erwartet. Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Nur aufgrund der lahmen Konjunktur hat sich die Situation in den letzten Jahren etwas entspannt.

In vielen Bereichen ist der Fachkräftemangel deutlich spürbar. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Die Inflationsrate in Deutschland betrug im Jahresdurchschnitt wie bereits im Vorjahr 2,2 % und lag damit über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank.

1.4. Wohnungswirtschaftliche Lage

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 frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts 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. Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus. Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

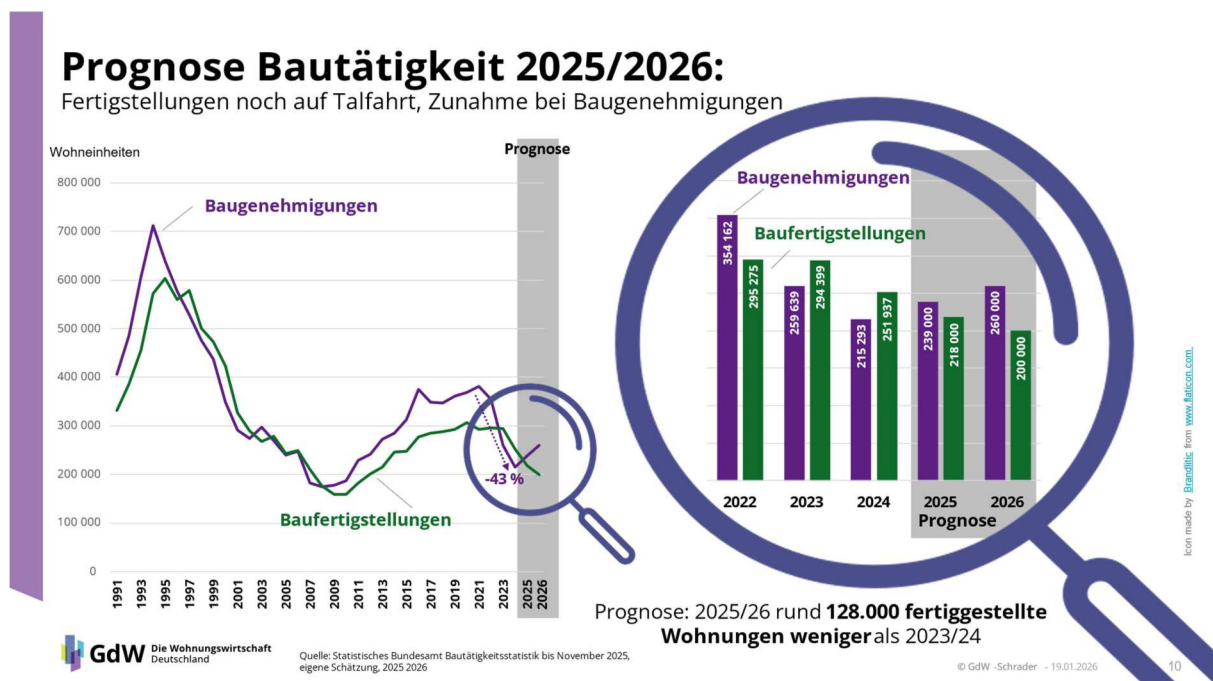
In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürfte den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghaft erholen. Den Prognosen der Institute zufolge werden sie leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben. Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn in diesem Jahr wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Investitionen in den Wohnungsneubau 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020. Der politische Handlungsdruck, den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.



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 die Jahre 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.

Vor dem Hintergrund weiterer hoher Wohnungsbedarfe sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Nicht immer höhere Anforderungen, sondern das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis sollte hier den Ausschlag geben. Darüber hinaus ist aufgrund der äußerst schwierigen Zins- und Kosten-Konstellation eine entsprechende Förderkulisse von Nöten, ohne die ein Neubau von Wohnungen nicht mehr wirtschaftlich darstellbar ist. Dies schließt auch eine auskömmliche Mittelbereitstellung ein.

2. Geschäftsverlauf

2.1. Haus- und Wohnungsbestand

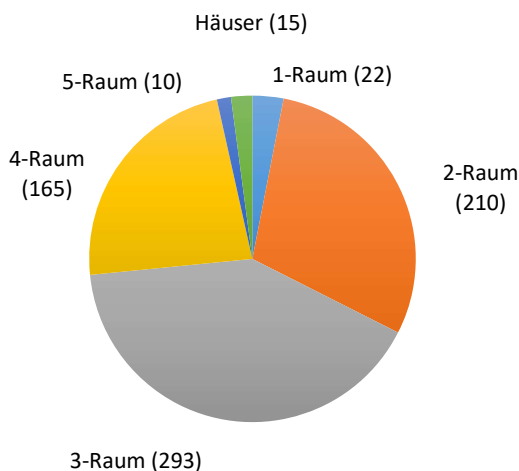
Im Zuge der Fertigstellung unseres Neubauprojektes „Klimaschutzsiedlung Wohnpark Spyck“ wurden weitere 26 PKW-Stellplätze oberirdisch angelegt und in die Vermietung gegeben. Zudem wurde aus unseren Bestandsliegenschaften eine seinerzeit mieterseitig erworbene Garage übernommen. Bei den Wohneinheiten ergaben sich im Berichtsjahr keine Änderungen. Unsere Liegenschaften weisen eine Größenordnung von 100.046 m² aus. Bis auf 1.412 m² Erbbaugrundstücke stehen 98.634 m² im Eigentum der Gesellschaft.

Zum Ende des Berichtsjahres gliedert sich der Bestand wie folgt:

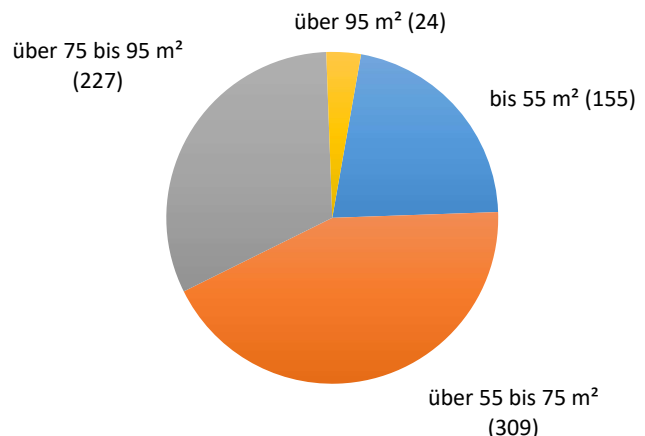
	Gebäude	Wohn- einheiten	gewerbl. Einheiten	Garagen / Einstellplätze	Wohnfläche qm
Kleve	113	690	2	402	47.751
Bedburg-Hau	5	25		9	1.543
Objektbestand am 31.12.2025	118	715	2	411	49.294

Der Wohnungsbestand weist nachstehende Größen und Wohnflächen auf:

Wohnungsgrößen zzgl. KDB



Wohnflächen



2.2. Vermietungssituation

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete je m² Wohnfläche hat sich ggü. dem Vorjahr um 4,7 % und somit 0,31 € auf 6,98 €/m² erhöht. Hier zeigt sich die ganzjährige Auswirkung der im Laufe des Jahres 2024 letzten beiden fertiggestellten Häuser im Wohnpark Spyck sowie der im Vorberichtsjahr angepassten Mieten zur Annäherung an den örtlichen Mietspiegel. Darüber hinaus kamen die jährlichen Erhöhungen der Staffelmieten und moderate Anpassungen bei Neuvermietungen zum Tragen.

Das Mietpreisniveau gliedert sich wie folgt

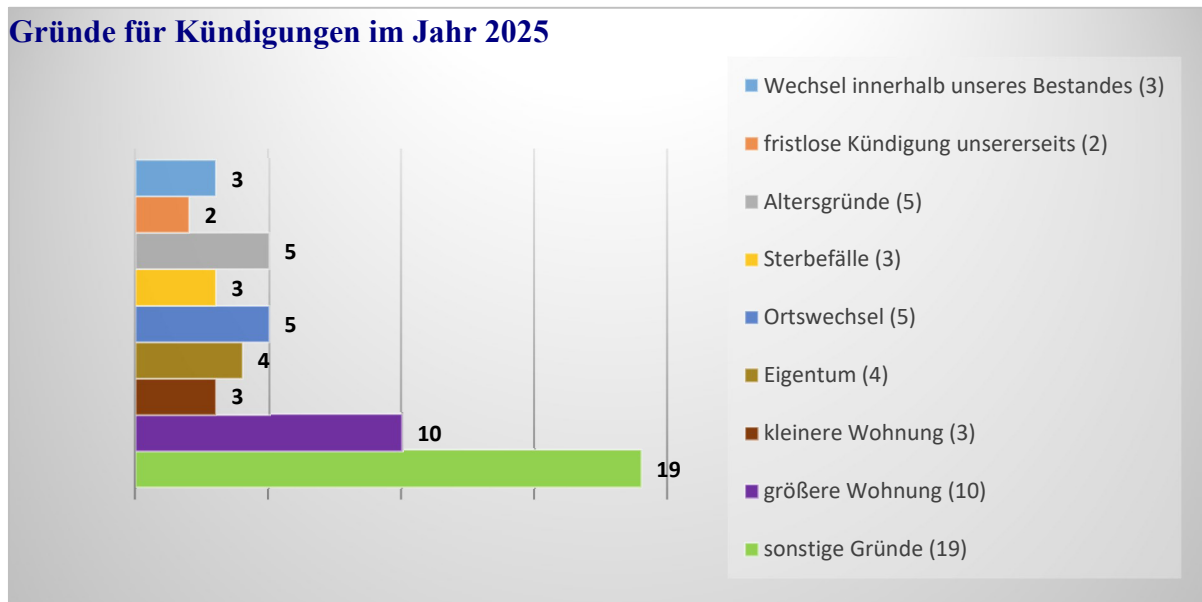
Nettomietzins	Anzahl der Wohnungen
unter 5,00 €	23
5,00 – 6,00 €	325
6,00 – 7,00 €	168
7,00 – 8,00 €	52
8,00 – 9,00 €	80
9,00 – 10,00 €	14
10,00 – 11,00 €	49
Summe	711

Die Steigerung der Betriebskosten um 0,21 € auf 2,99 €/m² resultiert u. a. aus den witterungsbedingten Mehrkosten bei der Gasversorgung. Auch die CO₂-Steuer auf den Gaspreis beträgt mittlerweile 0,11 €/m². Des Weiteren sind auch zusätzliche und immer kostenintensivere Dienstleistungen wie Gebäudereinigung, Mülltonnendienst, Gartenpflege und Schnee- und Glatteisbeseitigung der Steigerung geschuldet. Somit waren von unseren Mietern im Jahr 2025 im Durchschnitt 9,97 €/m² als Bruttowarmmiete aufzuwenden.

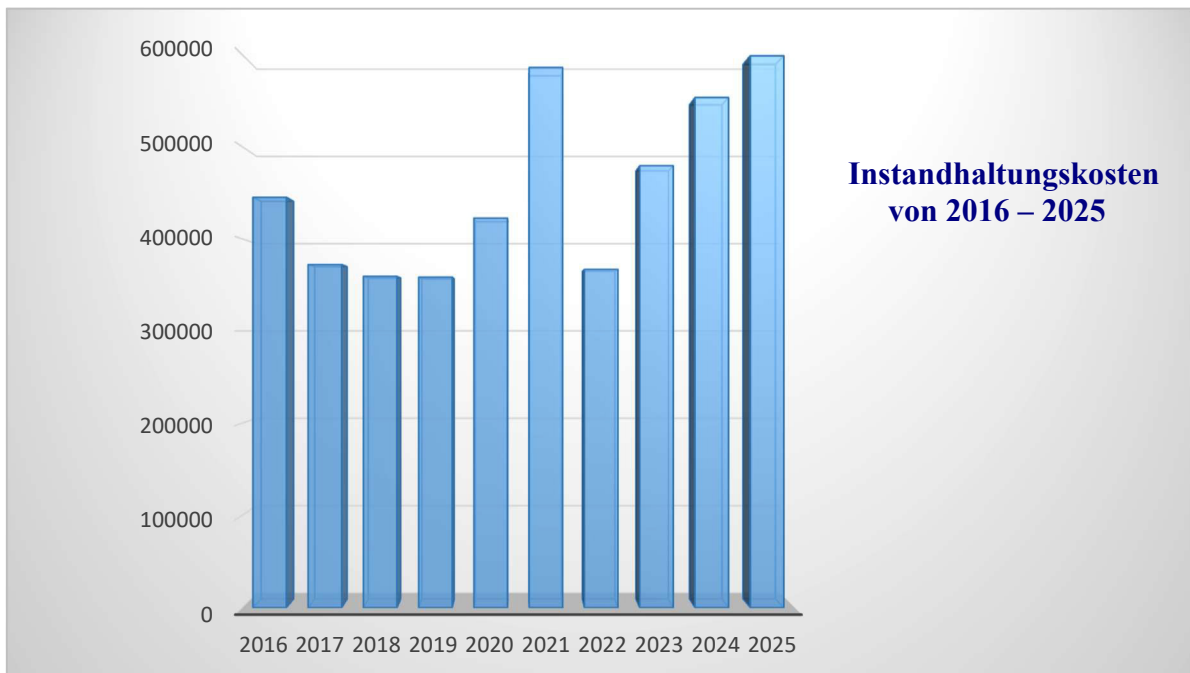
Aufgrund einer weiterhin guten Wohnraumnachfrage war eine nahtlose Anschlussvermietung fast ausnahmslos zu realisieren und die Erlösschmälerungen mit insgesamt 13 T€ marginal. Stichtagsbezogen befanden sich zum Ende des Geschäftsjahres 2 Wohnungen nicht in der Vermietung. Die Anschlussverträge wurden jedoch zum Jahresbeginn 2026 geschlossen.

Die Fluktuation bewegte sich mit nur 54 Wohnungswechseln und einer Quote von 7,6 % konstant auf einem sehr niedrigen Level. Dem größten Anteil der Kündigungen lag der Wunsch zur Anmietung einer größeren Wohnung, in der Regel aufgrund der Bildung einer Partnerschaft, zugrunde.

Gründe für Kündigungen im Jahr 2025



2.3. Modernisierung und Instandhaltung



Für die Instandhaltung wie auch wohnwertverbessernde Maßnahmen haben wir im Berichtsjahr insgesamt 599 T€ (Vj. 553 T€) investiert. Größere Maßnahmen betrafen die Sanierung diverser Wohnungen mit 63 T€, Fassadenreinigungen mit 44 T€, die Erneuerung von Haustüren, Fenstern, Balkonbelägen und Zäunen mit 47 T€ sowie Kaminkopf- und Flachdachsanierungen mit zusammen 62 T€. In der Gesamtsumme bereits enthalten sind Rückstellungen i.H.v. 59 T€ für Arbeiten, die erst zu Beginn dieses Jahres zur Ausführung kamen.

Die mit 81 T€ erstatteten Versicherungsschäden und Zuschüsse in Höhe von 8 T€ wurden von dem Gesamtergebnis vorab in Abzug gebracht.



Beispiel anhand der Häuser Fredestraße 7, 9 in Kleve vor und nach der Fassadenreinigung



2.4. Neubau

Wohnpark Spyck



Im Zuge der Fertigstellung des 1. Bauabschnitts unserer Klimaschutzsiedlung „Wohnpark Spyck“ wurden im Frühjahr weitere 26 Außenstellplätze und der letzte Abschnitt unserer Umfahrungsstraße angelegt. Hieran anschließend erfolgte die Gestaltung der Parkanlage und umliegenden Flächen mit einer aufwendigen Bepflanzung, die Schaffung von großzügigen Aufenthaltsbereichen versehen mit einem Pavillon und einem Wasserspiel sowie mit vielfältigen Möglichkeiten zur gemeinsamen Betätigung, sei es beim Boulespiel oder beim Urban Gardening. Für die Fassadenbegrünung des großen L-Riegels Spyckstraße 100 wurden entsprechende Rank- und Kletterhilfen installiert.





Im Laufe unserer Neubaumaßnahme hatten wir unseren Mietern zugesagt, die Fertigstellung des Quartiers gemeinsam zu feiern. Es war uns eine große Freude, dieses Versprechen im Rahmen eines Mieterfestes im August vergangenen Jahres einlösen zu können. Die bei der Tombola erzielten Einnahmen und Spenden wurden der gemeinnützigen Initiative „hilfreich e.V.“ zur Verfügung gestellt. Vielen Dank an dieser Stelle nochmal an alle Unterstützer.



v. l. Steffen Thewis von hilfreich e.V., Kristina Kaets, Oliver Deckers

Impressionen Mieterfest in der Klimaschutzsiedlung „Wohnpark Spyck“



Wohnpark Spyck - Reihenhäuser

Mit dem 2. Baustein unserer Klimaschutzsiedlung werden 7 Einfamilienhäuser im Passivhausstandard, aufgeteilt in zwei unterschiedliche Grundrissvarianten mit Wohnflächen von 112 und 156 m², errichtet. Hier finden auch größere Familien ein Zuhause und somit sind in unserer Wohnanlage Angebote für jegliche Wohnraumbedarfe gegeben. Die Baugenehmigung liegt vor und wir gehen davon aus, mit der Baumaßnahme vor Ort im Herbst 2026 starten zu können. Die Fertigstellung und Erstvermietung haben wir im Frühjahr 2028 vorgesehen.



Sack-/Klombeckstraße

In zentraler Lage der Klever Oberstadt und fußläufig zu sämtlichen Nahversorgern gelegen ist unser neuestes Wohnbauprojekt geplant. Im Kreuzungsbereich der Sack-/Klombeckstraße, wo 3 baugleiche Häuser mit 12 Wohneinheiten aus dem Jahr 1958 nach Auszug unserer Mieter noch für mehrere Jahre zur Unterbringung von Flüchtlingsfamilien dienten, sollen nach Abbruch jetzt 2 Häuser mit insgesamt 29 Wohnungen ein neues Wohnambiente entstehen lassen. Mit gut abgestimmten Wohnungsschnitten verteilt auf 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen wird Singles bis hin zu 4-Personen-Haushalten eine Anmietung ermöglicht und mit der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln weiterer sozialer Wohnraum geschaffen. Sobald die Voraussetzungen und hiermit verbunden auch die Mittelgewährung vorliegen geht es in die Umsetzung. Ab Baubeginn ist von einer Fertigstellung in 1,5 Jahren auszugehen.



2.5. Jubiläen

Eine besondere Freude ist uns die Beglückwünschung unserer langjährigen Mieter zu ihren Mietjubiläen. In den geführten Gesprächen und durch die jahrzehntelangen Vertragsverhältnisse erfahren wir immer wieder Bestätigung für unsere bestandserhaltenden und zukunftsweisenden Investitionen, vorrangig jedoch für die Betreuung unserer Mieter als Kunden.



Zum 50-jährigen Mietjubiläum konnten wir Mitte des Jahres Frau Anneliese van de Sand gratulieren. Am 1. Juni 1975 bezog sie mit ihrem bereits früh verstorbenen Ehemann eine Erdgeschosswohnung in der Siegertstraße in Kleve. Im weiteren Verlauf konnte auch ihrer Mutter eine Wohnung aus unserem Bestand im Nachbarhaus vermietet und somit die Pflege sichergestellt werden. Mit ihrem Partner freut sich Frau van de Sand auf viele weitere Jahre in der kernsanierten Wohnanlage.



Frau Irmgard Wischnewski, die 1975 zusammen mit ihrem bereits verstorbenen Ehemann Fritz eine Erdgeschosswohnung im Hause Lüdeckestraße 9 in Kleve bezog, kann auf ein 50-jähriges Mietvertragsverhältnis zurückblicken. Ein Junge und ein Mädchen wurden geboren, und nach 4 Enkelkindern darf man Frau Wischnewski jetzt auch schon zur Uroma gratulieren.



Frau Marianne Vrede, die am 01.10.1970 mit ihrem bereits vor langer Zeit verstorbenen Ehemann eine Wohnung am Kirchplatz 1 direkt neben der Stiftskirche in Kleve bezog, konnten wir bereits zu ihrem 55-jährigen Vertragsverhältnis gratulieren. Ein Sohn wurde geboren und voller Stolz berichtet Frau Vrede über ihre bereits erwachsene Enkelin. Das Kinderzimmer dient mittlerweile als Esszimmer und wurde nach einem großzügigen Durchbruch mit dem Wohnzimmer verbunden. Frau Vrede genießt die zentrale Lage mitten in der Stadt mit kurzen Wegen zum Einkaufen und in den Park.

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

3.1. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2025		2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)	5.799	98,1	5.325	98,4	474
Andere aktivierte Eigenleistungen	20	0,3	19	0,4	1
Gesamtleistung	5.819	98,4	5.344	98,8	475
Andere betriebliche Erträge	92	1,6	65	1,2	27
Betriebsleistung	5.911	100,0	5.409	100,0	502
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.270	38,4	2.019	37,3	251
Personalaufwand	715	12,1	689	12,7	26
Abschreibungen (planmäßig)	836	14,1	706	13,1	130
Andere betriebliche Aufwendungen	169	2,9	175	3,2	-6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	293	5,0	273	5,1	20
Gewinnunabhängige Steuern	106	1,8	106	2,0	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	4.389	74,3	3.968	73,4	421
Betriebsergebnis	1.522	25,7	1.441	26,6	81
Finanzergebnis	25		73		-48
Neutrales Ergebnis	-3		-3		0
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	1.544		1.511		33
Steuern vom Einkommen	-50		-19		-31
Jahresüberschuss	1.494		1.492		2

Die gestiegenen Umsatzerlöse mit insgesamt 474 T€ resultieren mit +210 T€ wesentlich aus der Erstvermietung der im 2. Halbjahr 2024 letzten beiden fertig gestellten Mehrfamilienhäuser unserer Klimaschutzsiedlung „Wohnpark Spyck“. Zusätzliche Erträge ergaben sich aus der ganzjährigen Auswirkung der umfangreichen Mietanpassungen des Vorjahres, der jährlichen Erhöhung bei den Staffelmietverträgen sowie aufgrund geringerer Erlösschmälerungen mit +99 T€. Weitere 165 T€ resultieren aus höheren Erlösen bei den Betriebskosten. Dem gegenüber stehen höhere Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit, ebenfalls bedingt durch gestiegene Betriebskosten und sanierungsbedingte Investitionen in den Bestand mit insgesamt +251 T€. Die höheren Abschreibungen mit 130 T€ resultieren nahezu vollständig aus der Fertigstellung unseres Neubauprojektes Klimaschutzsiedlung „Wohnpark Spyck“. Mit einem Betriebsergebnis in Höhe von 1.522 T€ konnte somit im Jahr 2025 der höchste Wert in der bisherigen Unternehmensgeschichte der GeWoGe erzielt werden.

Mit den zur Verfügung stehenden liquiden Mittel konnten im Geschäftsjahr 2025 Zinserträge i.H.v. 25 T€ erwirtschaftet werden. Unter Berücksichtigung der Ertragssteuern mit 50 T€, die nach Aufbrauchen der restlichen steuerlichen Verlustvorträge erstmals in voller Höhe anfallen, beträgt der Jahresüberschuss 1.494 T€.

3.2. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich, nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst, wie folgt dar:

<u>Vermögensstruktur</u>	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Langfristige Vermögenswerte					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,0	3	0,0	-2
Sachanlagen	45.630	94,6	45.404	89,8	226
	45.631	94,6	45.407	89,8	224
Kurzfristige Vermögenswerte					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.654	3,4	1.485	2,9	169
Flüssige Mittel	914	1,9	1.506	3,0	-592
Übriges Umlaufvermögen	25	0,1	2.191	4,3	-2.166
	2.593	5,4	5.182	10,2	-2.589
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	48.224	100,0	50.589	100,0	-2.365
<u>Kapitalstruktur</u>					
Eigenkapital					
Langfristig					
Gezeichnetes Kapital	990	2,1	990	2,0	0
Rücklagen	21.665	44,9	20.223	39,9	1.442
Bilanzgewinn (ohne Ausschüttung)	145	0,3	142	0,3	3
	22.800	47,3	21.355	42,2	1.445
Kurzfristig					
vorgesehene Ausschüttung	50	0,1	50	0,1	0
	22.850	47,4	21.405	42,3	1.445
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	52	0,1	45	0,1	7
Verbindlichkeiten	23.015	47,7	26.632	52,6	-3.617
	23.067	47,8	26.677	52,7	-3.610
Kurzfristig					
Rückstellungen	130	0,3	137	0,3	-7
Erhaltene Anzahlungen	1.747	3,6	1.622	3,2	125
Übrige Verbindlichkeiten	430	0,9	748	1,5	-318
	2.307	4,8	2.507	5,0	-200
Gesamtkapital/Bilanzsumme	48.224	100,0	50.589	100,0	-2.365

Die Bilanzsumme reduziert sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.365 T€ auf 48.224 T€.

Beim Anlagevermögen stehen den Zugängen durch Investitionen einschließlich Eigenleistungen von zusammen 1.060 T€ planmäßige Abschreibungen i.H.v. 836 T€ gegenüber. Die Restkosten für die Fertigstellung der Klimaschutzsiedlung „Wohnpark Spyck“ betrugen 802 T€. Für sich in Planung befindliche Bauvorhaben wurden Investitionen i.H.v. 230 T€ getätigt. 28 T€ sind der Betriebs- und Geschäftsausstattung zuzuordnen, hiervon 21 T€ für den Kauf eines gebrauchten Elektrofahrzeuges. Das Anlagevermögen beträgt 94,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Bei den unfertigen Leistungen und anderen Vorräten mit 1.654 T€ handelt es sich um mit den Mietern noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen von 1.747 T€ gegenüber.

Die Reduzierung der kurzfristigen Vermögenswerte ist hauptsächlich dem für das Erreichen des Effizienzhausstandards 40EE gewährten KfW-Teilschulderlasses mit 2.170 T€ für unsere Klimaschutzsiedlung geschuldet.

Das langfristige Eigenkapital erhöht sich um 1.445 T€ auf 22.800 T€. Damit steigt die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr von 42,2 % auf 47,3 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringern sich im Vergleich zum Vorjahr um die planmäßige Tilgung sowie den verrechneten KfW-Teilschulderlass mit insgesamt 3.617 T€ auf 23.015 T€.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 430 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (356 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung (74 T€).

3.3. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements achten wir vorrangig auf eine termingerechte Erfüllung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von unseren Gesellschaftern als angemessen angesehenen Dividende weitere Liquidität für eine solide Finanzierung unserer Modernisierungs- und Neubauvorhaben geschöpft werden kann.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

	2025 T€	2024 T€
Jahresüberschuss	1.494	1.492
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	836	706
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	7	-10
Cashflow	2.337	2.188
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-7	39
Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-173	-184
Zunahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	170	180
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.327	2.223
Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen (Geldabfluss für Investitionen einschließlich aktivierter Eigenleistung)	-1.423	-4.026
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.423	-4.026
Auszahlung von Dividenden	-50	-49
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-1.446	-1.161
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.496	-1.210
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-592	-3.013
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.506	4.519
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	914	1.506

Mit dem Ergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit (2.327 T€) konnten über die planmäßige Tilgung unserer Darlehen hinaus weitere Anlaufkosten unserer Neubaumaßnahmen finanziert werden. Der Finanzmittelbestand (1.506 T€) zu Beginn des Geschäftsjahres stand für die Fertigstellung des 1. Bauabschnittes unserer Klimaschutzsiedlung „Wohnpark Spyck“ sowie als Eigenmitteleinsatz für die weiteren geplanten Neubaumaßnahmen zur Verfügung. Des Weiteren verfügt unser Unternehmen für kurzfristige Überziehungen über verbindliche Kreditlinien i.H.v. 150 T€.

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Bedeutsame finanzielle Leistungsindikatoren und wesentliche Kennzahlen im Vergleich zu den Vorjahren:

	in	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Bilanzsumme	T€	48.224	50.589	50.551	46.059	36.308	35.825	35.764	35.881	35.351	32.746	30.794	24.747	21.709	22.238	21.085
Eigenkapital	T€	22.850	21.405	19.962	18.744	17.283	16.317	15.302	14.495	13.688	12.627	11.308	10.047	9.385	8.997	8.213
Eigenkapitalquote	%	47,4	42,3	39,5	40,7	47,6	45,5	42,8	40,4	38,7	38,6	36,7	40,6	43,2	40,5	38,9
Eigenkapitalrentabilität	%	6,8	7,1	6,4	8,1	5,9	6,5	5,6	5,9	8,1	11,0	11,6	7,1	4,7	9,3	9,4
Jahresüberschuss	T€	1.494	1.492	1.267	1.511	1.015	1.064	857	857	1.111	1.393	1.311	712	437	834	769
Cashflow	T€	2.337	2.188	1.870	2.101	1.672	1.681	1.530	1.463	1.574	1.937	1.342	1.113	799	1.122	933
durchschnittl. Sollmiete	€/m²/mtl.	6,98	6,67	6,23	6,09	5,96	5,54	5,42	5,32	5,18	4,98	4,66	4,49	4,26	4,08	3,83
durchschnittl. Betriebskosten	€/m²/mtl.	2,99	2,78	2,50	2,37	2,35	2,28	2,26	2,12	2,21	2,18	2,02	2,05	2,15	2,12	2,03
durchschnittl. Instandhaltungskosten	€/m²/mtl.	1,02	0,98	0,89	0,68	1,06	0,77	0,65	0,63	0,66	0,79	0,64	0,71	0,76	0,88	0,70
gewichteter eigener Wohnungsbestand	WE	853	807	772	775	788	788	775	800	777	777	696	665	664	696	703
Fluktuationsquote	%	7,6	7,5	8,7	7,9	10,8	12,6	12,2	9,1	13,7	11,2	13,1	10,9	9,6	12,3	11,1
davon maßnahmebedingt	%	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	1,8	0,5	1,1	2,0	0,3	2,5	0,8	0,0	3,7	0,2
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,3	0,0	0,3	2,4	6,7	4,2	3,1	8,2	8,8	6,4	6,2	4,5	2,9	7,4	6,4
davon vermietungsbedingt	%	0,3	0,0	0,3	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,4	0,0	0,6	0,0	0,3	0,2	1,1

4. Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

Die Gesellschaft ist dieser Verpflichtung, auch unter Berücksichtigung einer angemessenen Preisbildung bei der Wohnraumvermietung, stets nachgekommen.

5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert im Wesentlichen auf der kontinuierlichen Überprüfung und Abgleichung aller Unternehmensplanzahlen (Wirtschaftsplan als Rentabilitäts- und Liquiditätsplan, Investitionspläne etc.). Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes, in die Betrachtung einbezogen. So können Veränderungen rechtzeitig erkannt und wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden. Größere oder gar bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar.

Wie bereits in den vergangenen Jahren sind vermietungsbedingte Leerstände auch in der Zukunft nicht zu erwarten. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung unserer bewirtschafteten Wohngebiete, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung ist eine weiterhin gute Vermietungssituation gegeben. Die kontinuierliche Auswertung der Kündigungsgründe bestätigt, dass hauptsächlich persönliche Gründe ursächlich für eine Wohnungsaufgabe sind.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen oder hinsichtlich der Liquidität sind nicht erkennbar. Durch unsere Nutzungs- und Mietverträge ist ein kontinuierlicher Mittelzufluss vorhanden. Aufgrund einer nach wie vor starken Wohnraumnachfrage sind die Mietpreise in Kleve in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Mit Blick auf die Mietpreisgestaltung in unserem Wohnungsbestand zeigt sich ein ausreichendes Mieterhöhungspotenzial zur Stärkung der Ertragssituation.

Bei der Neuvermietung von Wohnungen erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus sichert unser aktives Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann möglichen Versäumnisausfällen zeitnah entgegenwirken. Aufgrund der aktuellen kriegerischen Auseinandersetzung im Nahen Osten sind insbesondere die Energiepreise geradezu explodiert. Die Festverträge mit unserem örtlichen Versorger sichern uns zumindest auf Zeit ein akzeptables Preisniveau. Zukünftig wären jedoch preisliche Verwerfungen denkbar und darüber hinaus auch eine Mangelversorgung. Die Gesamtbelastung für unsere Mieter würde sich hierdurch entsprechend erhöhen und könnte die Zahlungsfähigkeit beeinträchtigen. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit jedoch als gering zu erachten. Unsere aktuellen Forderungsausfälle sind marginal und derzeit zeichnen sich auch keine Vermietungsrisiken ab.

Die Möglichkeit neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist aktuell ohne finanzielle Zuwendungen des Staates nahezu unmöglich. Die Baukosten haben sich bedingt durch unverhältnismäßig stark gestiegene Materialkosten, dem immer größer werdenden Arbeits- und Fachkräftemangel aber auch durch die kontinuierlich steigenden Anforderungen bei Baumaßnahmen enorm erhöht. Die über die KfW angebotenen Finanzierungskonditionen zeigen keine wesentliche Reduzierung gegenüber den Finanzierungskonditionen auf dem freien Markt. Die über viele Jahre gewährten Tilgungsnachlässe wurden gänzlich gestrichen. Der sprunghafte Anstieg bei den Kreditmitteln im Jahr 2022 von über 3 % bei fortlaufend reduzierten Schwankungen auf Stand heute um die 4 % bleibt jedoch der größte negative Faktor. Inflationäre Auswirkungen des Nahost-Krieges könnten zu weiteren Anhebungen der Finanzierungskonditionen führen. In diesem Zusammenhang wären auch zusätzliche Materialpreissteigerungen denkbar. Die Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln ist z. Zt. die fast einzige Möglichkeit neuen Wohnraum zu schaffen. Infolge der enorm hohen Nachfrage stehen diese jedoch ab Beantragung erst nach 1-2 Jahren zur Verfügung.

Die klimaneutrale Gestaltung unserer sämtlichen Wohngebäude bis 2045 ließe unter den aktuell geltenden gesetzlichen Vorgaben einen enorm hohen Investitionsaufwand entstehen, der beträchtliche Finanzierungskosten und ein größeres Abschreibungsvolumen nach sich zieht. Eine Verrechnung über Anpassungen bei den Mieteinnahmen dürfte nur in geringem Maße realisierbar sein und würde die Finanzkraft unserer Mieter zusätzlich belasten.

Die Rückzahlung unserer Darlehensverbindlichkeiten haben wir im Wesentlichen mit langfristigen Festzinssatzkrediten zu günstigen Konditionen und mit unterschiedlichen Ablaufterminen vereinbart und hiermit das Risiko durch die aktuelle Zinsentwicklung stark verringert. Bei der Prolongation unserer Darlehen, insbesondere KfW-Darlehen mit maximal 10-jähriger Zinsfestschreibung, wird sich ein höherer Zinsaufwand nicht vermeiden lassen.

Angesichts des unverändert bestehenden hohen Bedarfs an Wohnraum in Kleve, der guten Ertragslage, der laufenden Bautätigkeit sowie der kontinuierlichen Bestandsoptimierung steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Nach dem für das Geschäftsjahr 2026 unter vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen aufgestellten Wirtschaftsplan erwarten wir einen Jahresüberschuss i.H.v. 1.310 T€, der im Wesentlichen durch unseren Kernbereich, der Hausbewirtschaftung, bestimmt wird.

Dank sei an dieser Stelle den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft ausgesprochen, die durch ihr kompetentes und engagiertes Verhalten wesentlich zum guten Ergebnis beigetragen haben.

Bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates bedanke ich mich für die stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Kleve, den 19. März 2026

GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH
für den Kreis Kleve in Kleve
Die Geschäftsführung

Dorißen

Jahresabschluss
vom 1. Januar - 31. Dezember 2025
der GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH
für den Kreis Kleve in Kleve
47533 Kleve

Bilanz

Aktiva	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		884,23	3.006,40
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	43.145.995,00		43.132.269,43
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.495.352,72		1.520.666,55
Grundstücke ohne Bauten	355.781,85		355.781,85
Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.680,67		70.064,06
Bauvorbereitungskosten	554.168,66		324.425,39
		45.629.978,90	45.403.207,28
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		270,00	270,00
Anlagevermögen insgesamt		45.631.133,13	45.406.483,68
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.635.699,41		1.476.088,92
Andere Vorräte	18.106,01		8.791,37
		1.653.805,42	1.484.880,29
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.000,53		10.401,31
Sonstige Vermögensgegenstände	12.580,51		2.180.622,61
		25.581,04	2.191.023,92
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben,			
Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		913.515,03	1.506.185,69
Umlaufvermögen insgesamt		2.592.901,49	5.182.089,90
Bilanzsumme		48.224.034,62	50.588.573,58

Passiva	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		990.000,00	990.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	495.000,00		495.000,00
Bauerneuerungsrücklage	18.000.000,00		16.700.000,00
Andere Gewinnrücklagen	3.170.358,99		3.027.686,08
		21.665.358,99	20.222.686,08
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.494.306,36		1.492.172,91
Einstellung in Gewinnrücklagen	1.300.000,00		1.300.000,00
		194.306,36	192.172,91
Eigenkapital insgesamt		22.849.665,35	21.404.858,99
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	2.829,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	179.638,77		182.398,83
		182.467,77	182.398,83
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber			
Kreditinstituten	23.015.003,27		26.631.625,23
Erhaltene Anzahlungen	1.746.547,00		1.622.018,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	73.887,12		77.638,59
b) Verbindlichkeiten aus anderen			
Lieferungen und Leistungen	356.464,11		670.033,44
		25.191.901,50	29.001.315,76
Bilanzsumme		48.224.034,62	50.588.573,58

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2025 - 31.12.2025**

	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
	€	€	€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		5.639.467,07	5.111.016,21
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		159.610,49	214.284,41
Andere aktivierte Eigenleistungen		19.802,79	18.828,72
Sonstige betriebliche Erträge		92.109,43	65.285,03
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>2.270.024,65</u>	<u>2.019.616,29</u>
Rohergebnis		3.640.965,13	3.389.798,08
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	576.644,73		555.104,77
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>138.303,56</u>	714.948,29	134.214,71
davon für Altersversorgung 26.250,58 € (Vj.: 28.312,16 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		835.518,14	705.874,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen		171.720,60	177.601,56
Erträge aus anderen Finanzanlagen	8,80		7,80
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>24.803,45</u>	24.812,25	73.116,31
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		292.682,00	272.917,05
Steuern vom Einkommen		<u>50.303,12</u>	<u>18.860,00</u>
Ergebnis nach Steuern		1.600.605,23	1.598.349,35
Sonstige Steuern		<u>106.298,87</u>	<u>106.176,44</u>
Jahresüberschuss		1.494.306,36	1.492.172,91
Einstellung in Gewinnrücklagen		<u>1.300.000,00</u>	<u>1.300.000,00</u>
Bilanzgewinn		<u><u>194.306,36</u></u>	<u><u>192.172,91</u></u>

**Anhang
zum Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2025**

der GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH
für den Kreis Kleve in Kleve
47533 Kleve

**mit Auszug des Bestätigungsvermerks
und Bericht des Aufsichtsrates**

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Kleve und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Kleve (HR B Nr. 21).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Die Posten sind mit den Vorjahresbeträgen vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Bei Bemessung der Abschreibung wurde eine Nutzungsdauer von 3 Jahren zugrunde gelegt. Die ERP-Software Wodis Sigma wurde linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich gewährter Zuschüsse sowie Abschreibungen bewertet und aktiviert. Für Sachanlagenzugänge in 2025 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten sowie Eigenleistungen angesetzt. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Absatz 3 HGB wurden nicht aktiviert.

Die Wohnbauten und unser Bürogebäude werden, ausgehend von einer 80-jährigen Nutzungsdauer, linear mit 1,25 % abgeschrieben. Kosten für Außenanlagen ab dem Zugangsjahr 1998 werden linear mit 10 % abgeschrieben.

Als selbstständige Vermögensgegenstände geführte Garagen sind zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, werden mit 5 % linear abgeschrieben und im Anlagevermögen unter Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten ausgewiesen.

Grundstücke ohne Bauten sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode nach der AfA-Tabelle des Bundesministeriums der Finanzen mit den jeweiligen Abschreibungssätzen abgeschrieben. Die Nutzungsdauer der Gegenstände liegt zwischen 3 und 13 Jahren.

Die Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter von netto über 250,00 € bis einschließlich 800,00 € werden im Zugangsjahr in voller Höhe aktiviert, abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Bei den Finanzanlagen werden die anderen Finanzanlagen mit den Nennwerten angesetzt.

Entwicklung des Anlagevermögens

Posten	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibung				Buchwert 31.12. 2025	Buchwert 31.12. 2024
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	31.12.2025	01.01.2025	Zugänge Geschäfts- Jahr	Änderungen i.Zshg.m. Abgängen	31.12.2025		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	15.290,15	0,00	0,00	15.290,15	12.283,75	2.122,17	0,00	14.405,92	884,23	3.006,40
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	56.689.897,60	803.005,79	0,00	57.492.903,39	13.557.628,17	789.280,22	0,00	14.346.908,39	43.145.995,00	43.132.269,43
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.716.897,48	0,00	0,00	1.716.897,48	196.230,93	25.313,83	0,00	221.544,76	1.495.352,72	1.520.666,55
Grundstücke ohne Bauten	355.781,85	0,00	0,00	355.781,85	0,00	0,00	0,00	0,00	355.781,85	355.781,85
Betriebs- und Geschäftsausstattung	202.651,29	27.418,53	3.997,92	226.071,90	132.587,23	18.801,92	3.997,92	147.391,23	78.680,67	70.064,06
Bauvorbereitungskosten	324.425,39	229.743,27	0,00	554.168,66	0,00	0,00	0,00	0,00	554.168,66	324.425,39
	59.289.653,61	1.060.167,59	3.997,92	60.345.823,28	13.886.446,33	833.395,97	3.997,92	14.715.844,38	45.629.978,90	45.403.207,28
Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	270,00	0,00	0,00	270,00	0,00	0,00	0,00	0,00	270,00	270,00
Anlagevermögen insgesamt										
	59.305.213,76	1.060.167,59	3.997,92	60.361.383,43	13.898.730,08	835.518,14	3.997,92	14.730.250,30	45.631.133,13	45.406.483,68

Im Posten „Unfertige Leistungen“ werden die mit den Wohnungnehmern noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten ausgewiesen. Bei Leerständen wurden entsprechende Abschläge berücksichtigt.

Bei den anderen Vorräten handelt es sich ausschließlich um die Pelletbestände in den beiden Klimaschutzsiedlungen Richard-van-de-Loo-Straße und Spyckstraße in Kleve. Sie sind zu den Anschaffungskosten bewertet und wurden nach der FIFO-Methode ermittelt.

Forderungen aus Vermietung und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen bei Forderungen aus Vermietung Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel wurden mit ihren Nominalbeträgen angesetzt.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, sofern hier wesentliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden beibehalten.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern:

Guthaben bei Kreditinstituten	747.513,82 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.899.065,65 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	40.810,92 €

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Rücklagenspiegel

Rücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres
	€	€	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	495.000,00	0,00	0,00	495.000,00
Bauerneuerungsrücklage	16.700.000,00	0,00	1.300.000,00	18.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	3.027.686,08	142.672,91	0,00	3.170.358,99
Summe	<u>20.222.686,08</u>	<u>142.672,91</u>	<u>1.300.000,00</u>	<u>21.665.358,99</u>

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

für interne und externe Jahresabschlusskosten	55.000,00 €
für Instandhaltung	59.385,50 €

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

Verbindlichkeiten - Vorjahr in Klammern -

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung *
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	23.015.003,27 (26.631.625,23)	1.449.070,34 (1.446.371,97)	5.541.145,79 (5.830.845,01)	16.024.787,14 (19.354.408,25)	23.015.003,27 (26.631.625,23)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.746.547,00 (1.622.018,50)	1.746.547,00 (1.622.018,50)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	73.887,12 (77.638,59)	73.887,12 (77.638,59)				
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	356.464,11 (670.033,44)	356.464,11 (670.033,44)				
Gesamtbetrag	25.191.901,50 (29.001.315,76)	3.625.968,57 (3.816.062,50)	5.541.145,79 (5.830.845,01)	16.024.787,14 (19.354.408,25)	23.015.003,27 (26.631.625,23)	

* GPR = Grundpfandrecht

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen oder Erträge enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

2. Treuhandvermögen

Die seitens der Mieter der Gesellschaft geleisteten Kautionszahlungen belaufen sich auf 734.740,70 € (Vj: 726.630,01 €).

3. Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	1	1
	5	4

5. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates.

6. Mitglied der Geschäftsführung:

Michael Dorißen

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Klaus Keyzers	1. Beigeordneter der Stadt Kleve, Aufsichtsratsvorsitzender
Karl Kreutzer	Sparkassenbetriebswirt i. R., stellv. Aufsichtsratsvorsitzender (bis 28.11.2025)
Thorsten Welmans	Sparkassenbetriebswirt stellv. Aufsichtsratsvorsitzender (ab 18.12.2025)
Lutz Ackermann	Senior Kommunikationsberater (ab 28.11.2025)
Ferdi Böhmer	Bürgermeister der Gemeinde Kranenburg (bis 27.11.2025)
Heinz-Peter Brückner	Bauingenieur i. R. (bis 28.11.2025)
Gerd Driever	Regierungsdirektor i. R. (bis 28.11.2025)
Martin Kepser	Bürgermeister der Gemeinde Kranenburg (ab 27.11.2025)
Werner Liffers	Versicherungs- und Finanzierungsmakler (ab 28.11.2025)
Dennis Meivogel	Rechtsanwalt (ab 28.11.2025)
Stephan Reinders	Bürgermeister der Gemeinde Bedburg-Hau
Alexander Schmid	Versicherungskaufmann (ab 28.11.2025)
Joachim Schmidt	Vorstand i. R. (bis 28.11.2025)
Benedikt Verheyen	Architekt

E. Weitere Angaben

Nachtragsbericht

Seit dem 28.02.2026 findet eine kriegerische Auseinandersetzung zwischen den Vereinigten Staaten von Amerika und dem Staat Israel einerseits und der Islamischen Republik Iran andererseits statt. Davon betroffen sind auch US-amerikanische Militärstützpunkte in anderen Ländern der Region. Aussagen zur zeitlichen Erstreckung des Konflikts sind gegenwärtig nicht möglich. Die kriegerische Auseinandersetzung erhöht auch den Druck auf Lieferketten sowie Energiekosten und führt zu Reaktionen auf den Güter- und Finanzmärkten. Folglich werden auch unsere Mieter von diesen Konsequenzen betroffen sein. Ein sich daraus ergebender Anstieg der Mietauffälle mit einer entsprechenden Auswirkung auf das Jahresergebnis kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn 2025 in Höhe von 194.306,36 € wie folgt zu verteilen:

a) 5 % Dividende auf das Stammkapital i.H.v. 990.000,00 €	49.500,00 €
b) Einstellung in andere Gewinnrücklagen	<u>144.806,36 €</u>
zusammen:	<u>194.306,36 €</u>

Kleve, den 19. März 2026

GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH
für den Kreis Kleve in Kleve
Die Geschäftsführung

Dorißen

Auszug des Bestätigungsvermerks

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH für den Kreis Kleve in Kleve, Kleve, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GeWoGe Wohnungsgesellschaft mbH für den Kreis Kleve in Kleve, Kleve, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Düsseldorf, 28. April 2026

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

Anja Wollschläger
Wirtschaftsprüferin

Hans-Jörg Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen durch die Geschäftsführung und nach der Jahresabschlussprüfung auch durch den Abschlussprüfer über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft informieren lassen.

Sitzungsprotokolle des Aufsichtsrates und seines Rechnungsprüfungsausschusses liegen vor. In ihnen sind die Erörterungen wichtiger Maßnahmen, die gefassten Beschlüsse sowie das Ergebnis der Prüfung durch den Rechnungsprüfungsausschuss festgehalten.

Nach allem ist der Aufsichtsrat seiner Überwachungsverpflichtung stets nachgekommen und hat sich durch seine Tätigkeit einen umfassenden Einblick in die Führung der Gesellschaft verschafft.

Der von der Geschäftsführung vorgelegte Jahresabschluss 2025 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf geprüft und unter dem 28. April 2026 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat ist mit dem Bericht über das Geschäftsjahr 2025 und mit dem Jahresabschluss 2025 einverstanden. Er billigt das Ergebnis der Abschlussprüfung des Verbandes und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses 2025 zu beschließen und der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen. Bezüglich der Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag der Geschäftsführung an.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung und der Belegschaft der Gesellschaft für die im Berichtszeitraum geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Kleve, den 14. Juli 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Keyzers