



GESCHÄFTSBERICHT

2025



## INHALT

Allgemeines .....	05
Organe der Genossenschaft .....	06
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025 .....	08
Lagebericht 2025 .....	10
Bilanz zum 31.12.2025 .....	40
Gewinn- und Verlustrechnung 2025 .....	42
Anhang 2025 .....	44
DANKE .....	56
Mitglieder der Vertreterversammlung .....	58
DESWOS .....	60

*Es handelt sich nicht um eine gesetzliche Form der Veröffentlichung des Jahresberichts.*

*Unserer Umwelt zuliebe ist das Papier für diesen Geschäftsbericht aus 100% Recyclingpapier hergestellt. Es besteht aus Holzfasern, die aus verantwortungsvoll genutzten Wäldern stammen und gemäß den Regeln des Forest Stewardship Council® (FSC®) zertifiziert sowie mit dem EU Ecolabel ausgezeichnet sind.*

# MITGLIEDSCHAFTEN

- VdW – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
- köln ag – Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V.
- VHW – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
- KAV NW, Kommunalen Arbeitgeberverband Nordrhein-Westfalen e.V.
- Gesellschaft für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft Köln e.V.
- Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e.V.
- TÜV Rheinland Berlin Brandenburg Pfalz e.V.
- Geschichts- und Heimatverein Rechtsrheinisches Köln e.V.
- Förderverein NRW Stiftung e.V.
- AGV-Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- Verein der Freunde und Förderer der EBZ Business School e.V.
- DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V.

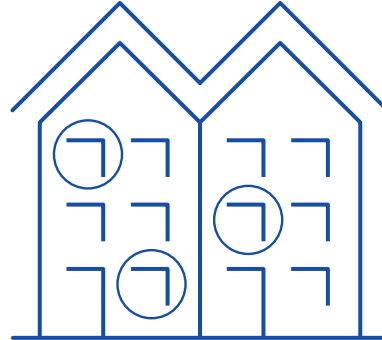


Gründung: 12. Februar 1937



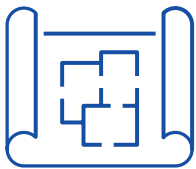
**436**

Wohn- und Geschäftshäuser



**2.931**

Wohnungen



**394.638,00 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



**15**

Gewerbliche Einheiten  
(Läden, büros, Praxen)



**192.471,84 m<sup>2</sup>**

Wohn- und Nutzflächen



**3.522**

Genossenschaftsmitglieder  
per 31.12.2025

**8.664**

mit Geschäftsanteilen  
(Anzahl) per 31.12.2025



**145**

Garagen



**€ 8.616.040,-**

Geschäftsguthaben  
(verbleibende Mitglieder)  
per 31.12.2025

**1.253**

Einstell- und  
Außenstellplätze



## ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

### Aufsichtsrat

<b>Wolfgang Mombaur</b>	Dipl. Kaufmann, Vorsitzender
<b>Michael Püchner</b>	Dipl.-Kaufmann, stellv. Vorsitzender
<b>Götz Oliver Broichheuser</b>	Dipl.-Ing. Architekt
<b>Michael Evert</b>	Rechtsanwalt
<b>Gabriele Giese</b>	Rentnerin
<b>Mark Ricken</b>	Kaufmann für Bürokommunikation
<b>Pia Schmitz</b>	Verwaltungsfachwirtin
<b>Axel Scholle</b>	Dipl.-Ingenieur
<b>Magdalena Spaude</b>	Dr. Erziehungswissenschaft



## Ausschüsse des Aufsichtsrates

---

Technischer Ausschuss

---

Prüfungsausschuss

---

## Vorstand

---

**Laura Kleemann**                      Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

---

**Astrid Schinz**                        ehrenamtliches Vorstandsmitglied

---

**Jürgen Hollstein**                    ehrenamtliches Vorstandsmitglied

---

## Handlungsbevollmächtigte nach § 54 HGB

---

**Frank Fieberg**                        für die Abteilung Technik

---

**Rüdiger Matzke**                      für die Abteilung Wohnungswirtschaft

---

**Michael Stockhausen**              für die Abteilung Rechnungswesen

---

### Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025

Der Berichtszeitraum umfasst das Geschäftsjahr 2025 vom 01.01 bis 31.12. Die ausgeprägt stagnierende Wachstumsschwäche der deutschen Wirtschaft besteht bereits seit über zwei Jahren. So fiel nach Angaben des Statistischen Bundesamtes das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt schließlich um nur wenige 0,2 Prozent höher aus als im Vorjahr (Destatis).

Auch kalenderbereinigt betrug der Anstieg wenige 0,3 Prozent. Dieses leichte Wachstum ist auf gestiegene Konsumausgaben privater Haushalte zurückzuführen. Die preisbereinigte gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2025 um 0,1 Prozent zurück. Das Baugewerbe stellte mit einem erneuten Rückgang von 3,6 Prozent eine der stärksten Abnahmen der Wertschöpfung im Vergleich zum Vorjahr dar (Destatis). So gingen die Bauinvestitionen das fünfte Mal in Folge zurück, und zwar um 0,9 Prozent. Die anhaltend hohen Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden (Destatis).

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Köln bestätigt, dass die Stadt im kommenden Jahrzehnt weiterwachsen wird, um voraussichtlich 12.200 Einwohnerinnen und Einwohner. Die neun Stadtbezirke Kölns weisen unterschiedliche Wachstumsraten auf; für Porz wird bis 2035 mit einem leichten Rückgang von -0,9 Prozent gerechnet, also mit rund 1.100 Menschen weniger.

Insgesamt ist von einem gesamtstädtischen Zuzugsvolumen von 1,1 Prozent auszugehen (Stadt Köln), was darauf schließen lässt, dass wir Wohnraum entwickeln müssen. Neue Wohnungen bzw. Wohngebiete zu sozial verträglichen Mieten lassen sich in Köln nur durch zielorientiertes Handeln der Akteurinnen und Akteure der Kölner Wohnungswirtschaft, der Verbände und der Stadt Köln realisieren. Die wohnungspolitischen Themen in der Stadt Köln bleiben bezahlbarer Wohnraum und klimagerechtes Bauen. Die GEWOG – Porz eG zeigte sich auch 2025 stabil und hat sich weiterhin positiv entwickelt. Durch Sanierungen unserer Wohnanlagen haben wir weitere Schritte zur langfristigen Sicherung des Gesamtportfolios unternommen.

Der Aufsichtsrat hat satzungsgemäß den Vorstand überwacht und diesen bei der Erfüllung seiner Aufgaben unterstützt. Über die Risiken der künftigen Entwicklung unter Berücksichtigung des KonTraG hat der Aufsichtsrat sich angemessen unterrichtet.

Mit der gesetzlichen Jahresabschlussprüfung 2024 war der VdW – Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, beauftragt. In der gemeinsamen Sitzung am 03.12.2025 ließ sich der Aufsichtsrat durch den Verbandsprüfer eingehend und umfassend über das Ergebnis dieser Prüfung berichten. Es wurde festgestellt, dass sich zum Jahresabschluss 2024 keine prüfungsrelevanten Beanstandungen ergaben.

Im Berichtsjahr 2025 informierten sich der Aufsichtsrat und die von ihm eingesetzten Ausschüsse, Prüfungs- und Technischer Ausschuss, regelmäßig und zeitnah über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung umfassend in Kenntnis gesetzt.

In drei gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand waren die wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung, die Geschäftspolitik und das Investitionsprogramm der Genossenschaft regelmäßige Punkte der Tagesordnung. In diesen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat anhand von Vorlagen, durch Einsicht in Unterlagen und durch weitere Berichte des Vorstandes eingehend über die Geschäftsführung durch den Vorstand informiert.

Der Technische Ausschuss hat in fünf Sitzungen die Beschlüsse von Aufsichtsrat und Vorstand zu Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gemäß Investitionsplan 2025 vorbereitet. Neubauprojekte, energetische Sanierungen und die Vergabe von größeren Bauaufträgen wurden eingehend beraten und entsprechende Empfehlungen ausgesprochen. Der Prüfungsausschuss hat in zwei Sitzungen an Prüfungen des Jahresabschlusses mitgewirkt und u.a. den Finanzmittelbestand der Genossenschaft geprüft.

Es gab keine prüfungsrelevanten Beanstandungen. Die Bilanz 2025, der Lagebericht des Vorstandes und die Verwendung des Jahresüberschusses 2025 wurden nach sorgfältiger Prüfung für in Ordnung befunden.

Alle erforderlichen Beschlüsse wurden vom Aufsichtsrat gefasst. Der Aufsichtsrat billigt nach Eigenprüfung den vorgelegten Jahresabschluss 2025 nebst Lagebericht des Vorstandes zum 31.12.2025.

Aufgrund der intensiven Beratungen empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2025 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) durch entsprechende Beschlussfassung festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 348.160,00 € für das Geschäftsjahr 2025 vorschlagsgemäß zu verteilen.

Des Weiteren empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, dem Vorstand für das Jahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Meinen Bericht schließe ich wie in jedem Jahr mit einem Ausblick und einem Dankeschön:

Für das Jahr 2026 bestehen weiterhin erhebliche Unsicherheiten, bedingt durch vielfältige Krisen, anhaltende sowie neu ausgebrochene Kriege und Konflikte sowie die spürbaren Auswirkungen des Klimawandels. Hinzu kommen die schwachen weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die unvorhersehbare Entwicklung der Energiepreise.

Dennoch wird die Genossenschaft auch unter diesen herausfordernden Voraussetzungen ihren Kurs konsequent fortsetzen, verantwortungsvoll wirtschaften und die Interessen ihrer Mitglieder in den Mittelpunkt stellen. Durch vorausschauende Planung, eine solide finanzielle Basis und ein klares Bekenntnis zu nachhaltigem Handeln schafft sie die Grundlage dafür, auch in einem volatilen Umfeld handlungsfähig zu bleiben und die Wohnquartiere zukunftssicher weiterzuentwickeln.

Herzlichen Dank den Mitgliedern des Vorstandes und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GEWOG – Porz eG. Durch ihre erfolgreiche Arbeit und ihren engagierten Einsatz haben sie zu dem guten Jahresabschluss 2025 maßgeblich beigetragen. Ihr Einsatz ermöglicht eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder. Ebenfalls ein „Herzliches Dankeschön“ an alle Vertreterinnen und Vertreter sowie allen Mitgliedern unserer Genossenschaft für ihr Engagement und ihre Anregungen, die zur Sicherung der hohen Wohnqualität beigetragen haben.

Köln-Porz, 24.03.2026



**Wolfgang Mombaur**

Vorsitzender des Aufsichtsrates

**GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG**

# **1. LAGEBERICHT 2025**

<b>A</b>	<b>Unternehmen und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>12</b>
1.	Gegenstand des Unternehmens .....	12
2.	Geschäftsverlauf .....	12
2.1.	Rahmenbedingungen .....	12
2.2.	Geschäftstätigkeit .....	15
<b>B</b>	<b>Darstellung der Lage</b> .....	<b>27</b>
1.	Ertragslage .....	27
2.	Vermögenslage .....	29
3.	Finanzlage .....	30
4.	Finanzielle Leistungsindikatoren .....	30
<b>C</b>	<b>Risiko- und Chancenbericht</b> .....	<b>32</b>
1.	Risiken der künftigen Entwicklung .....	32
2.	Chancen der künftigen Entwicklung .....	33
<b>D</b>	<b>Prognosebericht</b> .....	<b>35</b>

# A UNTERNEHMEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

## 1. Gegenstand des Unternehmens

Die GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG wurde am 12.02.1937 gegründet und ist im Genossenschaftsregister Köln unter der Nr. 666 eingetragen. Der Sitz der Genossenschaft ist Köln. Die rechtlichen Verhältnisse regelt die Satzung in der zuletzt am 26.01.2009 eingetragenen Fassung.

Gegenstand des Unternehmens ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck) der Mitglieder der Genossenschaft (§ 2 der Satzung). Der Geschäftskreis richtet sich auf die Steuerbefreiung nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG aus.

## 2. Geschäftsverlauf

### 2.1 Rahmenbedingungen

#### Deutschland

Seit über zwei Jahren steckt die deutsche Wirtschaft in einer ausgeprägt stagnativen Wachstumsschwäche, sodass bereits Ende des Berichtsjahres abzusehen war, dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nur leicht um 0,1 Prozent bis 0,3 Prozent zulegen wird (GdW).

Im Jahr 2025 fiel das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach Angaben des Statistischen Bundesamtes schließlich um 0,2 Prozent höher aus als im Vorjahr (Destatis). Erst 2026 wird das BIP den Prognosen zufolge stärker um 0,6 Prozent bis 1,5 Prozent wachsen (GdW).

Auch kalenderbereinigt betrug der Anstieg wenige 0,3 Prozent. Dieses leichte Wachstum ist auf gestiegene Konsumausgaben privater Haushalte zurückzuführen. Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach, da sich dieser Wirtschaftszweig durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China mit starkem Gegenwind konfrontiert sah (Destatis).

Hinzu kommt die Investitionsschwäche, so wurde in Bauten und Ausrüstungen weniger investiert (Destatis). Die preisbereinigte gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2025 um 0,1 Prozent zurück und verlief in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich:

Der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stieg um 1,2 Prozent und auch die privaten Konsumausgaben nahmen um 1,4 Prozent zu. Der Bereich Information und Kommunikation setzte seinen Wachstumskurs fort und wies ein Plus von 1,3 Prozent auf (Destatis).

Das produzierende Gewerbe hingegen verzeichnete ein Minus von 1,3 Prozent und das Baugewerbe stellte mit einem erneuten Rückgang von 3,6 Prozent eine der stärksten Abnahmen der Wertschöpfung im Vergleich zum Vorjahr dar (Destatis).

Um 0,9 Prozent gingen die Bauinvestitionen das fünfte Mal in Folge zurück. Die anhaltend hohen Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Nichtwohnbauten wie Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude wurde hingegen mehr investiert (Destatis).

Der Wohnungsbau repräsentiert mit einem Volumen von 281 Mrd. Euro den größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland (GdW). Der Anstieg der Baukosten übertrifft die allgemeine Teuerungsrate auch 2025 in nahezu allen Feldern. Während die allgemeine Inflation im 2. Quartal 2025 bei 2,1 Prozent lag, stiegen die Preise für Instandhaltungsarbeiten um 3,8 Prozent. Die Preise für Ausbauarbeiten legten um 3,7 Prozent ebenfalls deutlich zu. Der Preisanstieg bei Rohbauleistungen war zwar schwächer, lag allerdings ebenfalls oberhalb der allgemeinen Teuerungsrate.

Für das Jahr 2025 rechneten die GdW-Unternehmen mit einem drastischen Absacken der Neubauinvestitionen um fast 20 Prozent. Insgesamt dürften die Investitionen 2025 dann bei 17,6 Mrd. Euro liegen, was einem Rückgang von gut 10 Prozent entspräche (GdW).

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2025 nach Angaben von Destatis mit einem Finanzierungsdefizit von 107 Milliarden Euro, dies waren im Vergleich zum Vorjahr 8 Milliarden Euro weniger. Gemessen am nominalen BIP errechnete sich für den Staat im Jahr 2025 eine Defizitquote von 2,4 Prozent, welche damit geringer ausfiel als im Vorjahr und damit unterhalb des europäischen Referenzwertes des Stabilitäts- und Wachstumspakts von drei Prozent liegt (Destatis).

Die Verbraucherpreise haben sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,3 Prozent gegenüber 2024 erhöht.

Im Jahresdurchschnitt 2025 beläuft sich die Inflationsrate, wie auch im Vorjahr, auf + 2,2 Prozent. Während sich für Nahrungsmittel die Preise um 0,8 Prozent verteuerten, sanken die Preise für Haushaltsenergie hingegen um 1,3 Prozent.

Damit beträgt die Kerninflation im Dezember 2025 + 2,4 Prozent (Destatis).

Die für die Preisentwicklung bedeutsamen Nettokaltmieten verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 1,7 Prozent und lagen somit unterhalb der Gesamtteuerung (IT NRW).

Die Wirtschaftsleistung wurde nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit sowie von Destatis im Jahresdurchschnitt 2025 von 46,0 Millionen Erwerbstätigen erbracht und blieb damit gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Arbeitslosenquote 2025 stieg im Jahresdurchschnitt erneut um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent (BA).

Im Vergleich zum Vorjahr blieben auch 2025 in Nordrhein-Westfalen die Disparitäten zwischen der Rhein-schiene mit ihren positiven Rahmenbedingungen gegenüber den strukturschwächeren Städten und ländlicheren Regionen bestehen. Als attraktiver Wohn- und Investitionsstandort ist die Metropolregion entlang des Rheins sehr wettbewerbsstark.

### Köln

„Köln und Umgebung“ ist eine Region, für die auch langfristig ein hoher Mietwohnungsbedarf prognostiziert wird. Im Jahr 2025 lebten in Köln rund 1,1 Millionen Einwohner in über 570 Tausend Haushalten (Stadt Köln). Die Stadt Köln bietet daher ein sehr gutes Umfeld für den Mietwohnungsbau.

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Köln bestätigt, dass die Stadt im kommenden Jahrzehnt wachsen wird, um voraussichtlich 12.200 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Wachstumsraten unterscheiden sich in den neun Kölner Stadtbezirken. Während beispielsweise der Stadtbezirk Rodenkirchen mit dem größten Wachstum bis zum Jahr 2035 beziffert wird (+ 8,6 Prozent), wird in Lindenthal mit einem Rückgang von -2,0 Prozent gerechnet.

Für Porz wird bis 2035 mit einem leichten Rückgang von -0,9 Prozent gerechnet, also mit rund 1.100 Menschen weniger. Insgesamt ist von einem gesamtstädtischen Zuzugsvolumen von 1,1 Prozent auszugehen (Stadt Köln).

Damit einhergehend wird auch die Zahl der Haushalte steigen, die angemessen mit Wohnraum zu versorgen sind. In Köln ist, wie in den meisten Städten, der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen in den vergangenen Jahren weiter geschrumpft, weil die Mietpreis- und Belegungsbindungen ausgelaufen sind. Obwohl seit längerem bekannt ist, dass deutlich zu wenig gebaut wird, hat sich die Situation im Berichtszeitraum nicht verbessert. Darin sind sich die Vertreterinnen und Vertreter der Immobilienwirtschaft, des Haus- und Grundbesitzervereins und der Mieterverein Köln einig.

Die politisch beschlossenen Zwangsmittel (u.a. kooperatives Baulandmodell, Mietpreisbremse, Wohnraumschutzsatzung) konnten nach Angaben der Stadt Köln bisher nicht zu einer spürbaren Entspannung des Kölner Wohnungsmarktes beitragen. Durch die prognostizierten Zuwächse aller Haushaltsgrößen wird sich der Druck auf das ohnehin schrumpfende Segment des preisgünstigen bzw. bezahlbaren Wohnungsbestandes verstärken (Stadt Köln, „Wohnen in Köln“, Oktober 2025). Ob die Initiative der Stadt Köln „Köln baut bezahlbar“, an der zurzeit gearbeitet wird, schließlich zur Entspannung beitragen wird, bleibt abzuwarten.

Genossenschaften, deren Idee seit Ende 2016 immaterielles Weltkulturerbe ist und im Berichtsjahr ihr Internationales Jahr gefeiert haben, sind stabile und stabilisierende Unternehmen, die mit ihrem Förderauftrag ihren Mitgliedern verpflichtet sind.

## 2.2 Geschäftstätigkeit

### Organe

Im Geschäftsjahr 2025 fanden 17 Sitzungen des Vorstandes statt, der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse traten zu insgesamt elf Sitzungen zusammen.

Die ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2024 fand in Präsenz am 13.05.2025 im Leonardo Hotel am Flughafen Köln/Bonn statt. Die anwesenden Vertreterinnen und Vertreter nahmen den Bericht des Vorstandes nebst Erläuterungen zum Jahresabschluss 2024 und den Bericht des Aufsichtsrates entgegen. Alle erforderlichen Beschlüsse zur Bilanz 2024, den vorgelegten Berichten, der Verwendung des Bilanzgewinns (Ausschüttung der Dividende in Höhe von vier Prozent) sowie zur Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand wurden gefasst.

Der Bericht des VdW – Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 Nr. RW-91430-0101-2024, wurde am 05.09.2025 erstellt und enthält keine wesentlichen Bemerkungen.

#### Bestandsbewirtschaftung

Die GEWOG bewirtschaftete 2025 zum Ende des Geschäftsjahres 2.931 Wohnungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

Öffentlich geförderte Wohnungen	<b>23</b>
Freifinanzierte bzw. nicht mehr der öffentlichen Bindung unterliegende Wohnungen	<b>2.908</b>

Die Anzahl der Gewerbeeinheiten, Garagen, Tiefgaragenplätze und Außenstellplätze belief sich auf insgesamt 1.413 Einheiten (15 Gewerbeeinheiten, 1.398 Garagen/Stellplätze).

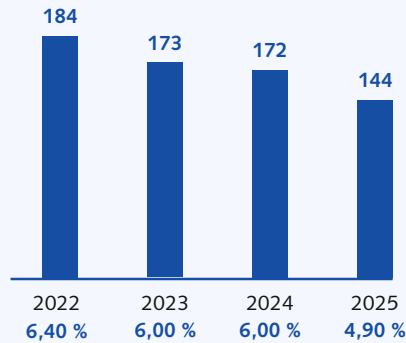
Zum 31.12.2025 betrug die Wohn- und Nutzfläche 192.471,84 m<sup>2</sup>.

Die Sollmieten betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 18.799 T€. Dies bedeutet eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 219 T€ (+ 1,2 Prozent). Mieterhöhungen nach § 558 BGB und Neuvermietungen im Laufe des Jahres 2025 trugen zur Erhöhung mit 95 T€ bei. Die Auswirkungen durch Mietanpassungen, Neuvermietungen aus dem vorherigen Geschäftsjahr schlagen mit 173 T€ zu Buche. Dem stehen Senkungen durch den Abbruch der Objekte Stettiner Straße 17-29 (./ 38 T€) und Verringerungen der Sollmieten bei Einheiten, die aufgrund zukünftiger Neubaumaßnahmen nicht mehr vermietet werden (./ 10 T€). Als partiell steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft wurden die Sollmieten zum größten Teil im Bereich der Wohnraumvermietung (18.008 T€) erzielt. Aus der Vermietung von Garagen und Stellplätzen (703 T€) sowie von gewerblichen Einheiten (88 T€) wurden 791 T€ erzielt.

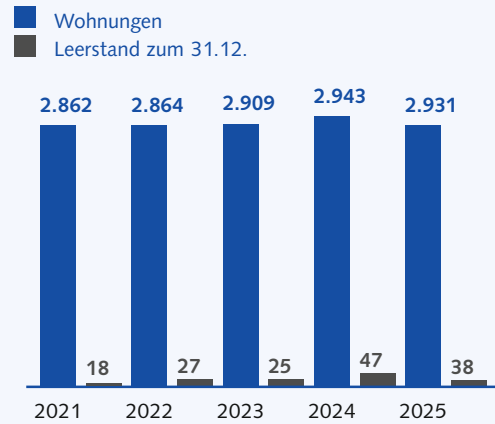
Die Durchschnittsmiete im Unternehmen „über alles“ (Gewerbe, Stellplätze, Wohnungen) pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche erhöhte sich von 8,01 auf 8,14 €/mtl. Die durchschnittliche Netto-Nutzungsgebühr pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 7,72 € auf 7,84 €.

Die Gesamtzahl der Kündigungen von Wohnraumnutzungsverhältnissen addierte sich im Geschäftsjahr auf 144; die Fluktuationsquote ist mit 4,9 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken. 20 Mitglieder (13,9 Prozent) sind innerhalb des Bestandes der GEWOG umgezogen. Im Berichtszeitraum wurden 139 (Vorjahr 195) neue Dauernutzungsverträge abgeschlossen.

**Fluktuation im Wohnungsbestand der letzten 4 Jahre**



**Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Leerstände per 31.12.**



Leerstandzeiten entstanden in der Regel durch Instandhaltungsmaßnahmen vor Neuvermietung, die den Wohnwert erhöhen bzw. wiederherstellen und eine zeitgemäße Vermietbarkeit der Wohnungen sicherstellen.

Ausfälle an Nutzungsgebühren auf Sollmieten, abgerechneten Umlagen sowie Abschreibungen auf Mietforderungen und Fremdkosten für Miet- und Räumungsklagen abzüglich Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen addierten sich auf rund 233 T€. Der Anteil des Ausfalls an Sollmieten und abgerechneten Umlagen ist im vergangenen Geschäftsjahr auf 0,9 Prozent gesunken.

Die Erlösschmälerungen (inklusive Eigennutzung) im Bereich der Sollmieten betrugen im Geschäftsjahr 2025 145.507,31 € und sind im Vergleich zum Vorjahr (176.604,85 €) gesunken.

**Die Erlösschmälerungen der Sollmieten teilen sich wie folgt auf:**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
wegen fehlender direkter Anschlussvermietung	<b>32.138,67 €</b>	86.236,15 €
wegen Eigennutzung	<b>3.997,08 €</b>	3.997,08 €
wegen Erstbezug	<b>0,00 €</b>	225,00 €
wegen Ausbau / Modernisierung / Renovierung	<b>82.099,11 €</b>	68.430,13 €
wegen Abbruch/Mängel	<b>27.272,45 €</b>	17.716,49 €

Es treten keine lagebedingten Vermietungsschwierigkeiten auf.

Der Leerstand am Bilanzstichtag von 38 Wohnungen mit einer Fläche von 2.145,36 m<sup>2</sup> (1,1 Prozent des Gesamtbestandes) ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Größtenteils resultiert der Leerstand aus der fehlenden Neuvermietung von Einheiten, die in den nächsten Jahren für geplante Neubauprojekte aus dem Bestand genommen werden. Bereinigt um diese Einheiten beläuft sich der Leerstand am Bilanzstichtag auf 21 Wohnungen. Dies entspricht einer Senkung um sechs Einheiten gegenüber dem Vorjahr.

Am Stichtag wurden in den leerstehenden Wohnungen umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, die sich im Jahr 2026 fortsetzen. Für 17 leerstehende Wohnungen waren bereits bei Bilanzaufstellung 2025 neue Dauernutzungsverträge abgeschlossen.

Während des Geschäftsjahres 2025 standen 27 (Vorjahr 52) der Wohnungs- und Gewerbeeinheiten bis zu einem Monat zur Vermietung frei, zwischen zwei und sechs Monaten waren 68 Einheiten (Vorjahr 74) nicht vermietet. Länger als sechs Monate waren 32 Einheiten im Geschäftsjahr nicht vermietet. 14 der leerstehenden Wohnungen (Vorjahr 20) werden aufgrund der geplanten Neubauprojekte zukünftig nicht mehr am Markt angeboten.

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen beliefen sich auf 17 T€ und sind im Vergleich zu 2024 um 6 T€ gesunken. Die Fremdkosten für Miet- und Räumungsklagen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 12 T€. Diesen Posten standen Erträge aus erstatteten Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 21 T€ gegenüber.

Die Kosten zur Herrichtung von nicht im vertragsgemäßen Zustand zurückgegebener Wohnungen, die den ehemaligen Mitgliedern in Rechnung gestellt wurden, beliefen sich auf rund 62 T€. Das Geschäftsguthaben der Genossenschaftsanteile der betroffenen Mietverhältnisse reichte in einigen Fällen nicht aus, die Kosten zu decken.

Die Forderungen aus Vermietungen korrigiert um Wertberichtigungen und Abschreibungen betragen zum Bilanzstichtag rund 94 T€. Bereinigt um die gestundeten Forderungen aus Ratenzahlungsvereinbarungen und zukünftigen Verrechnungen mit Geschäftsguthaben betrug der Forderungsbestand rund 48 T€. Dies entspricht 2,3 Prozent (Vorjahr 2,6) der Sollmieten und Vorauszahlungen aus Dezember 2025 bzw. 0,19 Prozent der Erlöse aus Sollmieten und Umlagenabrechnungen des Geschäftsjahres 2025.



### Instandhaltungen / Sanierungen / Modernisierungen

Ziel der GEWOG ist und bleibt es, ihren Mitgliedern Wohnungen und Wohnumfelder mit zeitgemäßem Standard zur Verfügung zu stellen und damit eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu gewährleisten (§ 2 unserer Satzung).

Das Investitionsvolumen 2025, bestehend aus Instandhaltung, Modernisierung und Neubau, betrug rund 9.243 T€ (inklusive verrechneter interner Aufwand von 989 T€).

Das Aufwandsvolumen für umfangreiche Modernisierungen und Instandhaltungen an den GEWOG-Immobilien sowie im Bereich des Wohnumfeldes betrug 7.448 T€ (Fremdkosten) im Geschäftsjahr 2025. Die Fremdkosten für die Planung von Neubauprojekten beliefen sich auf 806 T€.

Für die Renovierung von Treppenhäusern, Fällungen und Ersatzpflanzungen sowie allgemeine Wohnumfeldverbesserungen wurden rund 380 T€ aufgewandt.

Die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung unseres Immobilienbestandes (inklusive Versicherungsschäden) in Höhe von 2.326 T€ (Vorjahr 2.220 T€) und die mietwirksamen Aufwendungen vor Neuvermietung in Höhe von 1.913 T€ (Vorjahr 1.560 T€) an und in unseren Häusern bzw. Wohnungen addierten sich im Geschäftsjahr 2025 auf 4.293 T€.

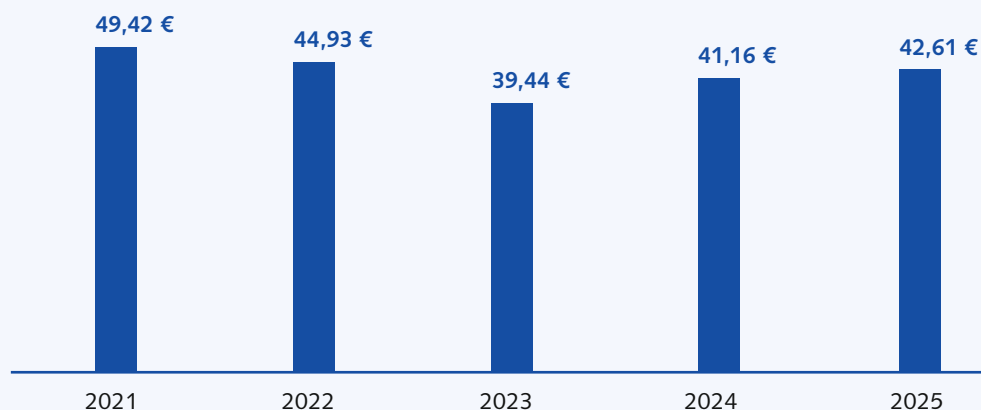


Die Sanierung von freigewordenen Wohnungen vor Neuvermietung in den Bereichen Sanitär, Fußboden und Elektro, um die Wohnungen auf einen heutigen Standard zu setzen, wurden im Geschäftsjahr 2025 fortgesetzt.

Der Gesamtinstandhaltungsaufwand der Genossenschaft, bestehend aus laufender Instandhaltung, Großmaßnahmen, modernisierungsbegleitender Instandhaltung, wertverbessernder Maßnahmen, verrechnetem sächlichen Aufwand und Personalaufwand, abzüglich der Erstattungen durch Versicherungen und Mitgliedern, betrug 8.202 T€ und damit 42,61 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche; das entspricht bei Sollmieten von 18,8 Mio. € einem Anteil von 43,6 Prozent. Das Engagement der vergangenen Jahre, unsere Wohnungen und Häuser auf einem zeitgemäßen Stand zu halten bzw. zu verbessern, blieb auch im Geschäftsjahr 2025 hoch.

Besonders zu erwähnen sind folgende Maßnahmen:	T€
Kellerdeckendämmung Wattstraße 1, 7, 13	194 €
Vorbereitung Sanierung energetische Hülle Elster-, Lerchen-, Staren- und Meisenweg (Maßnahme wird von 2026 – 2027 durchgeführt)	105 €
Elektrosanierung und Erneuerung Waschküchen Im Oberfeld 1-15	138 €
Einbau Hybridheizung, Elektrosanierung Winkelfeld 1-5	816 €
Brandschutzsanierung Am Urbacher Wall 59	257 €
Balkonsanierung Drosselstraße 7/9	177 €
Erneuerung Fensteranlagen Humboldtstraße 95-113	671 €
Überarbeitung Fassaden Celsiusstraße 2-8	76 €
Erneuerung von Zentral-Heizungsanlagen einschl. Einbau von Wärmepumpenanlagen (Hybrid) und hydraulischem Abgleich	395 €

### Entwicklung der Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> Nutzfläche





99

# ERNEUERUNG FENSTERANLAGEN HUMBOLDTSTRASSE 95-113



# ÜBERARBEITUNG FASSADE CELSIUSSTRASSE 2-8





GEWOC

### Neubautätigkeit

Die Realisierung unseres Neubauprojekts Stettiner Str. 17+19 schritt weiter voran. Auf einer Fläche von 2.294 m<sup>2</sup> entstehen 31 neue barrierefreie Wohnungen, verteilt auf zwei Häuser mit 17 und 14 Wohneinheiten. Hier schaffen wir für unsere Mitglieder einen barrierefreien Wohnungsmix, ergänzt um 26 Stellplätze.

Für unsere Grundstücke Am Rheinbrauhaus in Porz-Mitte wurde im Februar 2026 die Baugenehmigung erteilt.

Im Zuge der Schaffung von weiterem Wohnraum in Köln wurde für die nicht mehr sanierungswürdigen Bestandsbauten Ohmstraße 64-78 (32 WE) die Bauvoranfrage für den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit ca. 62 WE und 2 gemeinsamen Tiefgaragen positiv beschieden.

Die Ausgaben für diese Projekte beliefen sich im Geschäftsjahr auf 806 T€.

## NEUBAUPROJEKT STETTINER STRASSE 17+19





### Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2025 haben sich im Mitgliederbestand und in der Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile nachfolgend dargestellte Entwicklungen ergeben:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
<b>Stand 01.01.2025</b>	<b>3.537</b>	<b>8.738</b>
Zugänge 2025	+ 133	+ 333
Abgänge 2025		
- durch Übertragung	5	10
- durch Tote frühere Jahre	10	28
- durch Tod	44	129
- durch Auflösung	1	2
- durch Anteilsündigung	88	196
- durch Teilkündigung		42
	./. 148	./. 407
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>3.522</b>	<b>8.664</b>

Auf das gezeichnete Kapital waren zum 31.12.2025 Einzahlungen in Höhe von 99,5 Prozent erfolgt.

### Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2025 schloss zum 31.12. mit einem Jahresüberschuss von 4.294.933,25 €. Der Überschuss wurde, wie in den vergangenen Jahren, im Wesentlichen im Bereich der Hausbewirtschaftung erzielt. Im Rahmen der Vorwegzuweisung auf der Grundlage der Satzung verbleibt nach Einstellung von 700.000,00 € in die gesetzliche Rücklage, 2.000.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 1.246.773,25 € in die freie Rücklage ein Bilanzgewinn von 348.160,00 € zur Ausschüttung der satzungsgemäßen Dividende in Höhe von 4 Prozent für das Geschäftsjahr 2025.

Der im Wirtschaftsplan 2025 prognostizierte Überschuss von 2.150 T€ wurde um insgesamt 2.145 T€ übertroffen; im Wesentlichen aufgrund von höheren Sollmieten (+ 49 T€) und sonstiger betrieblicher Erträge (+ 132 T€), niedrigeren Erlösen aus den Umlagenabrechnungen (1.092 T€) sowie geringeren Ausgaben im Bereich der Instandhaltung (2.332 T€), Betriebskosten (683 T€) und sonstiger Steuern (152 T€) sowie erhöhtem sonstigem betrieblichen Aufwand (+ 342 T€) gegenüber den geplanten bzw. budgetierten Ansätzen.

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten zum Jahresabschluss 2025 (Ergebniskomponenten, Vermögens- und Kapitalstruktur) wird auf B – Darstellung der Lage, Ziffer 1-4, verwiesen.

## B DARSTELLUNG DER LAGE

### 1. Ertragslage

Die Genossenschaft schloss das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 4.295 T€ ab. Im Rahmen der Vorwegzuweisung auf der Grundlage der Satzung verbleibt nach Einstellung von 3.947 T€ in die gesetzliche, Bauerneuerungs- und freie Rücklagen ein Bilanzgewinn von 348.160,00 € zur Ausschüttung der Bruttodividende von 4 Prozent auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben per 01.01.2025 in Höhe von 8.704 T€.

Der Jahresüberschuss von 4.295 T€ wurde im Wesentlichen im Bereich Hausbewirtschaftung erzielt.

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

	2025		2024		Veränderung	
	T €	%	T €	%	T €	
Umsatzerlöse, Bestandsveränderung (Gesamtleistung)	25.071	99,0	23.694	98,9	+	1.377
Andere betriebliche Erträge	256	1,0	255	1,1	+	1
<b>Betriebsleistung</b>	<b>25.327</b>	<b>100,0</b>	<b>23.949</b>	<b>100,0</b>	<b>+</b>	<b>1.378</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.716	54,2	12.234	51,5	+	1.428
Personalaufwand	1.772	7,0	1.710	7,1	+	62
Abschreibungen	2.746	10,8	2.749	11,5	./.	3
Andere betriebliche Aufwendungen	900	3,6	932	3,9	./.	32
Zinsaufwand	1.101	4,3	1.163	4,9	./.	62
Gewinnunabhängige Steuern	478	1,9	546	2,3	./.	68
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>20.713</b>	<b>81,8</b>	<b>19.334</b>	<b>80,8</b>	<b>+</b>	<b>1.379</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.614</b>	<b>18,2</b>	<b>4.615</b>	<b>19,2</b>	<b>./.</b>	<b>1</b>
Finanzergebnis	64		62		+	2
Neutrales Ergebnis	./.	336	10		./.	346
<b>Gesamtergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>4.342</b>		<b>4.687</b>		<b>./.</b>	<b>345</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	./.	47	./.	18	+	29
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.295</b>		<b>4.669</b>		<b>./.</b>	<b>374</b>

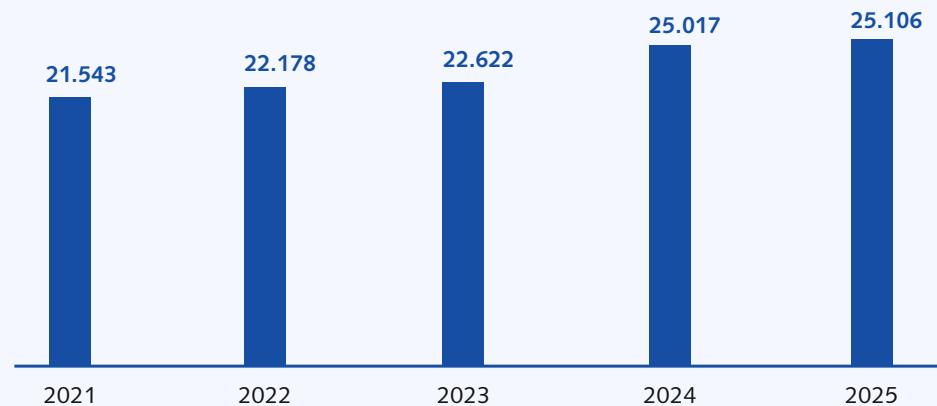
Das Betriebsergebnis beträgt 4.614 T€ und ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Dem Mehrertrag bei der Betriebsleistung von 1.378 T€ stehen erhöhte Aufwendungen von 1.379 T€ gegenüber. Die leichte Änderung des Betriebsergebnisses resultiert aus erhöhten Sollmieten aus den Neuvermietungen/ Mieterhöhungen und Umlagenerlösen sowie gestiegenen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, bei gleichzeitiger Senkung des Zinsaufwandes und der Grundsteuern.

Die Hausbewirtschaftung trägt mit einem Überschuss von 4.833 T€ zum Betriebsergebnis bei.

Die Gesamterträge von 25.238 T€ werden hauptsächlich von den Umsatzerlösen aus Sollmieten und Umlagenabrechnungen (24.981 T€) bestimmt. Die Änderung in diesem Teilbereich um 1.327 T€ resultiert aus den im Vorjahr durchgeführten Mietanpassungen bei Neuvermietungen, moderaten Mieterhöhungen in Teilbereichen unseres Bestandes und erhöhten Erlösen im Bereich der Umlagen.

Die Gesamtaufwendungen in Höhe von 20.405 T€ wurden durch Instandhaltung (7.448 T€), Betriebskosten (6.217 T€), Abschreibungen (2.746 T€), Zinsaufwand (1.101 T€) und Personalkosten (1.772 T€) bestimmt. Bei den Betriebskosten beträgt die Senkung 2.427 T€ im Vergleich zum Vorjahr, bedingt durch die Erstellung der Gasabrechnungen 2023, die erst nach Bilanzerstellung 2023 erfolgte. Die daraus resultierenden hohen Erstattungen aufgrund der Gaspreisbremse flossen erst im Geschäftsjahr 2024 zu.

**Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€**



Mit Hilfe einer internen Betriebsabrechnung (BAB) wurden Verwaltungskosten (Personal- und Sachkosten) von 356,35 € (Vorjahr 326,26 €) je Bewirtschaftungseinheit ermittelt. Dies entspricht einer Steigerung von 9,2 %, bedingt durch Tarifierhöhungen und die Einstellung eines zusätzlichen Mitarbeiters im Bereich Nachhaltigkeitsmanagement.

Der sonstige betriebliche Bereich belastet das Betriebsergebnis im Geschäftsjahr 2025 negativ mit 219 T€ (Vorjahr: ./ 341 T€). Durch die Bautätigkeit wird dieser Bereich auch zukünftig negativ abschließen, da den ermittelten Kosten für die Bau- und Modernisierungstätigkeit keine aktivierten Eigenleistungen gegenübergestellt werden. Die Verbesserung resultiert aus den in im Vergleich zum Vorjahr nicht angefallenen Nebenkosten für die Geldbeschaffung.

Das neutrale Ergebnis schloss im Geschäftsjahr 2025 negativ mit 336 T€ (Vorjahr 10 T€) ab. Hier wurden Kosten für den Abbruch der Objekte Stettiner Straße 17-25 in Höhe von 328 T€ verrechnet.

Trotz des steigenden Zinsniveaus auf dem Geldmarkt wird das Finanzergebnis untergeordnet bleiben. Das Ergebnis ist mit 64 T€ leicht verbessert im Vergleich zum Vorjahr.

Die Ertragslage wird auch künftig weiterhin im Wesentlichen von der Bewirtschaftung unseres Bestandes bestimmt. Der Wirtschaftsplan 2026 sieht einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.215 T€ vor. Unter Einbeziehung der Wirtschafts- und Finanzplanung ist die Ertragslage weiterhin gesichert.

## 2. Vermögenslage

In der nachfolgenden Aufstellung werden die Positionen zur Vermögens- und Kapitalstruktur den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung	
	T €	%	T €	%		T €
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>						
<b>Anlagevermögen</b>						
Immat. Vermögensgegenstände	154	0,1	69	0,1	+	85
Sachanlagen	117.654	86,1	119.840	87,7	./.	2.186
Finanzanlagen	4.005	2,9	4.005	2,9		0
<b>Umlaufvermögen</b>						
<i>Langfristig</i>	17	0,0	14	0,0	+	3
<i>Kurzfristig</i>						
Unfertige Leistungen	6.156	4,6	6.272	4,6	./.	116
Flüssige Mittel und Wertpapiere des Umlaufvermögens	8.442	6,2	6.097	4,5	+	2.345
Übrige Aktiva	151	0,1	273	0,2	./.	122
<b>Bilanzsumme</b>	<b>136.579</b>	<b>100,0</b>	<b>136.570</b>	<b>100,0</b>	<b>+</b>	<b>9</b>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>						
<b>Eigenkapital</b>						
<i>Langfristig</i>						
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	8.616	6,3	8.675	6,4	./.	59
Ergebnisrücklagen	70.737	51,8	66.790	48,9	+	3.947
	<b>79.353</b>	<b>58,1</b>	<b>74.465</b>	<b>55,3</b>	<b>+</b>	<b>3.888</b>
<i>Kurzfristig</i>						
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	369	0,3	351	0,3	+	18
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>348</b>	<b>0,3</b>	<b>349</b>	<b>0,3</b>	<b>./.</b>	<b>1</b>
	<b>80.070</b>	<b>58,7</b>	<b>76.165</b>	<b>55,9</b>	<b>+</b>	<b>3.905</b>
<b>Fremdkapital</b>						
<i>Langfristig</i>						
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	46.725	34,2	50.369	36,9	./.	3.644
<i>Kurzfristig</i>						
Rückstellungen	1.130	0,8	680	0,5	+	450
erhaltene Anzahlungen	6.953	5,1	7.408	5,4	./.	455
übrige Verbindlichkeiten	1.701	1,2	1.948	1,3	./.	247
	<b>9.784</b>	<b>7,1</b>	<b>10.036</b>	<b>7,2</b>	<b>./.</b>	<b>252</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>136.579</b>	<b>100,0</b>	<b>136.570</b>	<b>100,0</b>	<b>+</b>	<b>9</b>

## LAGEBERICHT 2025

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert (+ 9 T€).

Das Sachanlagevermögen ist um 2.186 T€ gesunken. Die Veränderungen beruhen auf den jährlichen Abschreibungen, denen Zugänge aus den Planungen zukünftiger Neubauprojekte gegenüberstehen.

Der Finanzmittelbestand beträgt zum Bilanzstichtag 8.442 T€. Der Anteil des Umlaufvermögens beträgt 10,9 Prozent des Gesamtvermögens.

Die Eigenkapitalquote 2025 ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024 auf 58,1 Prozent gestiegen (+ 2,8 Prozentpunkte). Dies resultiert aus der Zuführung des Jahresüberschusses in die Rücklagen und gleichzeitiger Tilgung der langfristigen Verbindlichkeiten. Aufgrund zukünftiger Neubauprojekte wird die Eigenkapitalquote in Zukunft wegen des damit verbundenen Bedarfs an Fremdkapital voraussichtlich moderat sinken.

Das langfristige Fremdkapital hat sich durch planmäßige und Sondertilgung (-3.644 T€) verringert. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals am Gesamtkapital beträgt 34,2 Prozent.

Das kurzfristige Fremdkapital in Höhe von 9.784 T€ (7,1 Prozent des Gesamtkapitals) ist im Vergleich zum Vorjahr um 252 T€ gesunken.

### 3. Finanzlage

Zum 31.12.2025 sind die langfristigen Vermögenswerte (121.830 T€) zu 103,5 Prozent durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital (zusammen 126.078 T€) gedeckt.

Die Genossenschaft hat auch im Jahr 2025 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt. Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

Der im Jahr 2025 erwirtschaftete Cashflow (Jahresergebnis + Abschreibungen + Veränderungen der langfristigen Rückstellungen) betrug 7.041 T€ (Vorjahr 7.418 T€).

Ausgehend von der Stichtagsliquidität in Höhe von 4.248 T€ ist unter Berücksichtigung des für 2026 erwarteten geldrechnungsmäßigen Überschusses von 1.605 T€ die Liquidität im Geschäftsjahr 2026 gesichert.

### 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Durch den Jahresabschluss zum 31.12.2025 wird weiterhin ein positives Bild der Genossenschaft aufgezeigt, wie die nachfolgend ausgewählten Kennzahlen verdeutlichen und erläutern.

Die Gesamtkapitalrentabilität, das Verhältnis von Jahresüberschuss zzgl. Fremdkapitalzinsen und Ertragssteuern zur Bilanzsumme am 31.12.2025, betrug im Geschäftsjahr 3,26 Prozent (Vorjahr 4,28). Die Eigenkapitalquote ist auf 58,1 Prozent gestiegen.

Die durchschnittliche Sollmiete pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (192.471,84 m<sup>2</sup>) betrug 8,14 €/mtl. Die Leerstandsquote, das Verhältnis der am Bilanzstichtag leerstehenden Wohnungen zum Gesamtbestand, ist mit 1,3 Prozent auf einem niedrigen Niveau. Hierin enthalten sind die nicht mehr vermieteten Einheiten, die durch zukünftige Neubauten ersetzt werden. Dies sind 17 der 38 zum Ende des Geschäftsjahres nicht vermieteten Einheiten.

Instandhaltungskosten von 8.202 T€ (Fremdkosten zzgl. verrechnetem Personal- und Sachaufwand, abzgl. Erstattungen von Versicherungen und Mitgliedern) bedeuteten bei 192.471,84 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche 42,61 €/p.a. bzw. 3,55 € pro m<sup>2</sup> monatlich und entspricht einem Anteil von 43,6 Prozent der durchschnittlichen Sollmiete.

Die durchschnittlichen Buchwerte der bebauten Grundstücke betragen 603,68 € je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 615,25 € je m<sup>2</sup>). Dies bedeutet eine Senkung um 11,37 € je m<sup>2</sup> oder 1,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, bedingt durch die jährlichen Regelabschreibung. Der Abnutzungsgrad des Sachanlagevermögens betrug 36,5 Prozent.

Die Verschuldung beträgt unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen im Geschäftsjahr 243,56 € pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und ist gegenüber dem Vorjahr um 6,8 Prozent gesunken.



## C RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### 1. Risiken der künftigen Entwicklung

#### Risikomanagementsystem und Compliance

Nach dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) sind geeignete Maßnahmen im Unternehmen getroffen, damit Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, früh erkannt werden. Es besteht ein auf die Unternehmensgröße abgestimmtes internes Überwachungssystem mit Risikomanagement im Sinne des KonTraG für die Tätigkeitsfelder der Genossenschaft. Anhand von regelmäßigen Vergleichen des Wirtschaftsplans mit den fortgeschriebenen Einnahmen/Ausgaben unter Verwendung der Angaben aus dem Rechnungswesen wird die Entwicklung dargestellt. Der Aufsichtsrat wird über die Erwartungen und bestehenden Geschäftsrisiken regelmäßig informiert.

Das Management und die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes sowie Neubautätigkeiten bleiben Schwerpunkte unserer Tätigkeit. Daher kommen den Entwicklungen und Risiken in diesen Betätigungsfeldern größere Bedeutung zu. Die Herausforderungen aufgrund des Klimawandels haben die Bewirtschaftung von Immobilien (u.a. Instandhaltung und Modernisierung) sowie den Wohnungsneubau deutlich verteuert. Hinzu kommt, dass hohe Kosten für Bauleistungen auf deutlich gestiegene Kreditzinsen treffen.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird.

#### Risikoanalyse

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirken sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Wohnanlagen und Häuser aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung unseres Bestandes, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind in den nächsten beiden Jahren und wahrscheinlich auch darüber hinaus keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Bei Neuvermietungen erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieterinnen und Mieter sowie Mitglieder. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Betreuung der Bestandsmieterinnen und -mieter, sichert die Genossenschaft langfristige Dauernutzungsverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Weiterhin sind weder eine Entwicklung sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfeldes zu beobachten, so dass auch in Zukunft eine stabile und gefestigte Struktur innerhalb der Wohnanlagen der Genossenschaft zu erwarten ist.

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

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch entsprechende Verträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau (Kölner Mietspiegel, Fassung April 2025) nicht; unsere aktuellen Mieten bieten kurz- und mittelfristig Erhöhungsmöglichkeiten. Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen und der weiterhin starken Wohnungsnachfrage im gesamten Stadtgebiet von Köln wird das Risiko aus freiwerdenden und neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet. Auch im Berichtsjahr waren keine signifikanten Mietrückstände oder ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Die Energiekosten sind im Vergleich zum Vorjahr etwas gesunken, liegen jedoch auch weiterhin höher als noch im Jahr 2022, sodass diese – neben den gestiegenen und auch weiterhin steigenden Betriebskosten – die Mieterinnen und Mieter zusätzlich belasten. Diese Entwicklung wird wohl auch in Zukunft vorzufinden sein.

Krisen, welche sich aus anhaltenden Kriegen und auch aus dem Klimawandel ergeben, bedingen auch zukünftig weitere Zuzüge, wodurch der angespannte Wohnungsmarkt zusätzlich belastet wird.

Die Genossenschaft erstellt eine langfristige Klimastrategie und bindet diese in das bestehende Risikomanagementsystem ein. Die nationalen Klimaschutzziele sind mit erheblichen Anstrengungen und bei Verfügbarkeit der notwendigen finanziellen, materiellen und personellen Ressourcen umsetzbar.

## 2. Chancen der künftigen Entwicklung

Unser Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich an den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen nachfragegerecht angepasst und verbessert. Dazu gehören energetische Modernisierungen und Grundrissanpassungen im Bestand. Realisierte und geplante Neubauprojekte dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen in den Häusern und Quartieren. Diese Investitionen sind Bestandteil der Strategie des Portfolio-Managements. Es ist für uns als Genossenschaft wichtig, dass hinter den reinen Fertigstellungszahlen abwechslungsreiche und zukunftsfähige Quartiere mit qualitativ hochwertigen Wohnungen stehen.

Des Weiteren wird es auch zukünftig bei uns im Bestand Grundstücke mit Häusern und Wohnanlagen geben, wo es abzuwägen gilt, ob nicht Abriss und Neubau die bessere Alternative ist, um ein nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnungsangebot zu schaffen, bzw. zu erhalten. Wenn Gebäude unter städtebaulichen, wohnungs- und sozialpolitischen Gesichtspunkten wirtschaftlich nicht saniert werden können, führen Ersatzneubauten zu einer Aufwertung des Gesamtportfolios der Genossenschaft.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungen und ein Nachbarschaftstreff werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Beständen weiter erhöhen und ausgewogene Bewohnerstrukturen unterstützen. Der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft bietet grundsätzlich weiterhin Mieterhöhungspotentiale gemessen am aktuellen Mietspiegel der Stadt Köln (Fassung April 2025).

Für Köln ist nach allen Prognosen (u.a. Stadt Köln) weiterhin ein Bevölkerungswachstum anzunehmen, daher werden wir mit unserer vorausschauenden genossenschaftlich orientierten Unternehmenspolitik nach ökologischen, generationengerechten und energetischen Maßstäben die Marktposition der GEWOG-*Porz eG* behaupten.



# GESELL SCHAFT BRAUCHT GENOSSEN SCHAFT

**Wir gestalten die Zukunft  
des Wohnens**

[wohnungsbaugenossenschaften.de](http://wohnungsbaugenossenschaften.de)

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



**KÖLN  
UND UMGEBUNG**

## D PROGNOSEBERICHT

Als Genossenschaft mit Tradition und Zukunft stellen wir die hohe Qualität des Produktes „Wohnen“ für unsere Mitglieder durch kontinuierliche Instandhaltung, energetische Modernisierung und Neubauten sicher.

Wir werden unseren Mitgliedern auf der Grundlage der Satzung weiterhin sicheres Wohnen, Service, Solidarität in gelebten Nachbarschaften und Mitbestimmung bieten; nicht die Wohnung soll das Produkt sein, sondern „das Wohnen“ und Wohnen ist Leben.

Auch zukünftig werden wir uns weiter aktiv an der Imagekampagne „Typisch Genossenschaften“ innerhalb der „kölN ag“, Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V., beteiligen. Gemeinsames Ziel ist es, das Wohnen und Leben in Genossenschaften als moderne und eigenständige Wohnform der Öffentlichkeit zu kommunizieren. Neben der Präsenz unseres Bauklötzchen-Logos auf Bussen, Autos und Bandenwerbung bei Viktoria Köln sowie beim Kölner Eishockey Club, fördern wir den „Veedels-Cup“, ein jährlich stattfindendes Jugendfußballturnier. Anlässlich des Internationalen Jahres der Genossenschaften nahmen wir als Wohnungsbaugenossenschaften Köln und Umgebung am Kölner CSD 2025 teil. Damit unterstreichen wir, dass wir für Menschenrechte eintreten und uns für mehr Vielfalt und Toleranz, auch am Wohnungsmarkt aussprechen.

Die Auseinandersetzung mit der Entwicklung einer Wohnanlage, eines Quartiers, eines Stadtteils und der dort lebenden bunten Gesellschaft ist eben „Typisch Genossenschaft“. Wir bleiben am Standort und haben deshalb allen Grund, die Bestände mit Blick in die Zukunft weiterzuentwickeln, marktfähig zu halten und uns für unsere Mitglieder einzusetzen.

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die Entwicklung der Wohnquartiere, insbesondere die bauliche Entwicklung der Objekte durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und den Marktgegebenheiten und -entwicklungen anpassen. Als Basis dient die fortgeschriebene Portfolioanalyse 2021. Mit zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die verschiedenen Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen und damit die starke Position im Wettbewerb langfristig ausgebaut.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden weiterhin Neubaumaßnahmen durchgeführt.

Für unsere Grundstücke Am Rheinbrauhaus in Porz-Mitte wurde der Bauantrag für 64 Wohnungen mit zwei Tiefgaragen eingereicht und zu Beginn des Jahres 2026 genehmigt.

Auf Grundlage der Baugenehmigung für Ersatzneubauten in der Stettiner Straße 17-27 wurde im Berichtsjahr mit dem Abbruch begonnen. Die Fertigstellung ist für 2027 vorgesehen.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Für den Stadtbezirk Porz bleibt auch 2025 das Großprojekt „Porzer Mitte“ besonders wichtig; das Areal am Friedrich-Ebert-Platz rund um das abgerissene ehemalige Hertie Gebäude wurde städtebaulich neu geordnet. Hier finden Einzelhandels- und Gastronomieangebote sowie gemeinnützige Funktionen Platz und es ist neuer Wohnraum entstanden – unter anderem öffentlich gefördert. Mit der Revitalisierung des Platzes entstand die neue „Porzer Mitte“.

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Köln, unserer Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit im Bereich Modernisierung/Instandhaltung und Neubau geht der Vorstand von einer weiterhin positiven Entwicklung der Genossenschaft aus. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2026 wird ein Ergebnis von rund 2,2 Millionen Euro erwartet. Umsatzerlösen und sonstigen Erträgen in Höhe von rund 25,8 Millionen Euro werden Aufwendungen u.a. für Instandhaltung, Abschreibung, Zinsen und Personal in Höhe von rund 23,6 Millionen Euro gegenüberstehen.

Die Planung und anschließende Erneuerung von Zentral-Heizungsanlagen einschließlich des Einbaus von Wärmepumpenanlagen, auch als Hybridlösung bilden einen Schwerpunkt der Instandhaltungsmaßnahmen, daneben wird eines unserer Quartiere über die kommenden drei Jahre energetisch saniert, womit der CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduziert wird. Weitere Einzelmaßnahmen zur energetischen und baulichen Verbesserung von Gebäuden und Außenanlagen sowie die laufenden Maßnahmen, ließen uns die Ausgaben für 2026 mit 9,7 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2025 budgetieren.

Die Konjunkturprognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute (u.a. IfW, Sachverständigenrat, Destatis, ifo, DIW) prognostizieren für 2026 und 2027 einen Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,3 Prozent, bzw. 1,6 Prozent. Zur Erholung könnte die Bundesregierung beitragen, sofern sie ihre Vorhaben, die sich aus der neuen Finanzverfassung für Infrastruktur und Verteidigung ergeben und die in den Koalitionsverhandlungen angekündigt wurden, entschlossen umsetzt.

Große Unsicherheiten für das Jahr 2026 bestehen auch weiterhin aufgrund der geopolitischen Zeitenwende sowie einer Weltwirtschaft, welche mit immer konfrontativeren Handelspraktiken die offene deutsche Volkswirtschaft vor strukturelle Herausforderungen stellt. Mit Angriffen Israels und der Vereinigten Staaten auf den Iran brach am 28. Februar 2026 der Nahostkrieg aus. Daraus resultieren derzeit eine erneute drohende Energiepreiskrise und die Implikationen verschiedener Ölpreisszenarien (IW), welche unseren Wirtschaftszweig mit Kostensteigerungen negativ beeinflussen könnte.

Dass die Energiekosten weiter gesenkt werden konnten und der Ausbau der erneuerbaren Energien und der Stromleitungen Rekordwerte verzeichnet, ist unter diesen Gesichtspunkten beruhigend. Zudem besteht die Möglichkeit, dass der Konflikt nur wenige Wochen andauern könnte. Damit würden die erhöhten Öl- und Gaspreise zwar zu einer Delle im zweiten Quartal führen und das Wirtschaftswachstum um knapp 0,2 Prozentpunkte sinken, allerdings dürfte dennoch mit einem wirtschaftlichen Aufschwung in 2026 gerechnet werden (ifo).

Für das Jahr 2026 wird, auch unter Berücksichtigung der Entwicklungen in Nah-Ost, mit einem leichten Rückgang der Inflationsrate auf 2,2 Prozent gerechnet.

Die Investitionen in Wohnbauten dürften den Prognosen der Institute zufolge weiter zurückgehen; es wird ein Minus von 5 Prozent erwartet. Mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten ist aufgrund einer Verlagerung von Investitionsmitteln hin zur energetischen Sanierung des Bestandes zur Erreichung der Klimaschutzziele zu rechnen. Die aktuelle Gemengelage für den Wohnungsbau ist schwierig, weiterhin hohe Preise bei den Bauleistungen treffen auf gestiegene Kreditzinsen und auf unbeständige Förderkonditionen.

Die Marktsituation in Köln-Porz wird sich in den nächsten zwei Jahren nicht wesentlich verändern, größere Mietsteigerungen/-sprünge sind nicht zu erwarten. Die Nachfrage nach den von der GEWOG angebotenen Wohnungen, Neubau und Bestand, wird steigen. Gründe hierfür sind das gute Preis-/Leistungsverhältnis, Investitionen in den Bestand sowie die gute Infrastruktur des Stadtteils Köln-Porz. Mit einer weiterhin vorausschauenden Investitionspolitik nach ökologischen, generationengerechten und energetischen Maßstäben werden wir die Marktposition unserer Genossenschaft auch zukünftig stärken.

Genossenschaften haben eine starke Tradition; Gutes und Bewährtes hält sich – auch in Zukunft. Bei der GEWOG – Porz eG wird das Wohnen bezahlbar bleiben!

Köln-Porz, den 11.03.2026

GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG

– Vorstand –

Laura Kleemann

Jürgen Hollstein

Astrid Schinz

GEWOG

## ERGEBNISVERWENDUNG ZUM 31.12.2025

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen auf Grundlage der Satzungsregelungen, vom Jahresüberschuss in Höhe von	<b>4.294.933,25 €</b>
im Rahmen der Vorwegzuweisung	
in die gesetzliche Rücklage	<b>700.000,00 €</b>
in die Bauerneuerungsrücklage	<b>2.000.000,00 €</b>
und in die freie Rücklage	<b>1.246.773,25 €</b>
einzustellen.	
Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.	
Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von	<b>348.160,00 €</b>
zur Ausschüttung der satzungsgemäßen Dividende von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben am 01.01.2025 in Höhe von zu verwenden	<b>8.704.000,00 €</b>
Die in der Satzung festgelegte Obergrenze der Bruttodividende beträgt 4 %.	

Köln-Porz, den 11.03.2026

GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG



**JAHRESABSCHLUSSES**  
FÜR DAS  
GESCHÄFTSJAHR 2025

**1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025**

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		<b>153.710,53</b>	69.032,29
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	<b>116.103.387,74</b>		118.766.028,40
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	<b>87.419,31</b>		106.835,31
Grundstücke ohne Bauten	<b>9.150,01</b>		9.150,01
technische Anlagen und Maschinen	<b>0,00</b>		0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>150.412,04</b>		133.314,50
Anlagen im Bau	<b>746.405,93</b>		0,00
Bauvorbereitungskosten	<b>557.517,19</b>	<b>117.654.292,22</b>	824.699,07
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	<b>4.000.000,00</b>		4.000.000,00
sonstige Ausleihungen	<b>5.148,00</b>	<b>4.005.148,00</b>	5.148,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>121.813.150,75</b>	<b>123.914.207,58</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
unfertige Leistungen	<b>6.149.127,32</b>		6.265.429,66
andere Vorräte	<b>6.408,40</b>	<b>6.155.535,72</b>	7.157,34
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	<b>94.141,27</b>		103.576,84
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	<b>13.056,01</b>		10.700,21
sonstige Vermögensgegenstände	<b>51.515,39</b>	<b>158.712,67</b>	168.093,00
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>8.442.456,38</b>	6.097.402,70
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>8.838,87</b>	3.903,90
<b>Bilanzsumme</b>		<b>136.578.694,39</b>	<b>136.570.471,23</b>
<b>Bilanzvermerk</b>			
Treuhandvermögen aus Mietkautionen		<b>3.854,78</b>	3.350,87

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	327.000,00		349.000,00
der verbleibenden Mitglieder	8.616.040,00		8.675.000,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	42.000,00	8.985.040,00	2.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(11.960,00)		(21.000,00)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	14.000.000,00		13.300.000,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt</i>	(700.000,00)		(500.000,00)
<b>Bauerneuerungsrücklagen</b>	22.000.000,00		20.000.000,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt</i>	(2.000.000,00)		(2.000.000,00)
<b>andere Ergebnisrücklagen</b>	34.736.624,90		33.489.851,65
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt</i>	(1.246.773,25)	70.736.624,90	(1.819.782,84)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	4.294.933,25		4.669.142,84
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 3.946.773,25	348.160,00	- 4.319.782,84
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>80.069.824,90</b>	<b>76.165.211,65</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	23.023,36		0,00
sonstige Rückstellungen	1.106.748,00	1.129.771,36	680.438,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.412.250,51		44.208.085,22
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.465.923,11		6.305.623,73
erhaltene Anzahlungen	6.953.127,55		7.407.988,11
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.937,25		130.585,68
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.414.992,07		1.595.091,82
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
sonstige Verbindlichkeiten	66.867,64	55.379.098,13	77.447,02
<i>davon aus Steuern</i>	(0,00)		(0,00)
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	(0,00)		(0,00)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>136.578.694,39</b>	<b>136.570.471,23</b>
<b>Bilanzvermerk</b>			
Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen		3.854,78	3.350,87

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	25.105.574,55		25.017.390,98
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.667,98	25.187.242,53	73.776,85
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-116.302,34	-1.398.665,12
sonstige betriebliche Erträge		312.311,56	283.490,42
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		13.716.130,27	12.233.507,07
Rohergebnis		11.667.121,48	11.742.486,06
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.383.027,16		1.344.389,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	389.277,21	1.772.304,37	365.564,84
<i>davon für Altersversorgung</i>	100.331,73		98.308,72
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.746.310,88	2.749.157,03
sonstige betriebliche Aufwendungen		1.292.141,18	949.641,27
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	77,22		77,22
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	64.314,15	64.391,37	62.439,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.100.851,15	1.162.722,07
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		47.332,40	18.156,73
Ergebnis nach Steuern		4.772.572,87	5.215.371,41
sonstige Steuern		477.639,62	546.228,57
Jahresüberschuss		4.294.933,25	4.669.142,84
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		3.946.773,25	4.319.782,84
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>348.160,00</b>	<b>349.360,00</b>

SELBST-  
**VERANTWORTUNG**

SELBST-  
**VERWALTUNG**

**SELBSTHILFE**

**3.**

**ANHANG**

**DES JAHRESABSCHLUSSES**

**2025**

### 3. ANHANG

#### A. Allgemeine Angaben

Die GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Köln und ist eingetragen beim Genossenschaftsregister Köln unter der Nummer 666.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB). Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), wobei für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

#### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und GuV

##### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Erhaltene Zuschüsse werden aktivisch abgesetzt. Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit werden nicht aktiviert.

Der planmäßigen Abschreibung auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- und Geschäftsbauten liegt die lineare Abschreibungsmethode zu Grunde. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten werden grundsätzlich auf eine Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren verteilt. Nachträgliche Herstellungskosten werden grundsätzlich nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die Wohnanlage Einsteinstraße 1-11 (WIE 27) wird mit 3 % p. a. abgeschrieben, separate Garagenobjekte mit 4 % p. a. Das in 2004 erworbene Objekt Wattstraße 1-17 (WIE 13; Baujahr 1966) wird mit einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben (2,5 % p. a.). Der im Jahr 2018 ausgebaute Privatweg „Hertzstraße“ ist dem ebenfalls im Jahr 2018 fertig gestellten Objekt Hertzstraße 8/10, Planckstraße 5/7 (WIE 92) zugeordnet und wird über 30 Jahre abgeschrieben. Der im Jahr 2018 fertiggestellte Spielplatz zur Neubausiedlung Physikersiedlung (WIE 97) wird über zehn Jahre abgeschrieben.

Die Gegenstände der technischen Anlagen, der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit den AfA-Sätzen für allgemein verwendbare Anlagegüter unter Beachtung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer in drei bis neunzehn Jahren linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis 800,00 € netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und als Zu- und Abgang im Anlagespiegel dargestellt.

##### Finanzanlagen

Die Genossenschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 100 % an der GEWOG Wohnungsgesellschaft Porz mbH, Kaiserstraße 11 eingetragen beim Amtsgericht Köln unter der Nr. HRB 20955. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt unverändert 4.000.000,00 €. Im Geschäftsjahr 2025 betrug der Jahresüberschuss 119.342,97 €, das Eigenkapital zum Ende des Geschäftsjahres 2025 8.153.421,02 €.

Unter den Anderen Finanzanlagen wird die Mitgliedschaft bei der Sparda-Bank Nürnberg eG mit 99 Anteilen zu einem Gesamtwert von 5.148,00 € ausgewiesen Die Nachschusspflicht ist auf die Haftsumme von 52,00 € je Anteil beschränkt.

**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS**

Posten	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2025
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	148.683,42 €	114.623,24 €	0,00 €	0,00 €	263.306,66 €
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	183.344.234,63 €	7.020,27 €	248.234,71 €	./.. 8.550,93 €	183.094.469,26 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	376.116,62 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	376.116,62 €
Grundstücke ohne Bauten	9.150,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	9.150,01 €
Technische Anlagen und Maschinen	22.413,52 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	22.413,52 €
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	506.427,97 €	68.802,40 €	39.866,10 €	0,00 €	535.364,27 €
Anlagen im Bau	0,00 €	372.709,19 €	0,00 €	373.696,74 €	746.405,93 €
Bauvorbereitungskosten	824.699,07 €	97.963,93 €	0,00 €	./.. 365.145,81 €	557.517,19 €
	<b>185.083.041,82 €</b>	<b>546.495,79 €</b>	<b>288.100,81 €</b>	<b>./.. 373.696,74 €</b> <b>373.696,74 €</b>	<b>185.341.436,80 €</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.000.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.000.000,00 €
Andere Finanzanlagen	5.148,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.148,00 €
	4.005.148,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.005.148,00 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>189.236.873,24 €</b>	<b>661.119,03 €</b>	<b>288.100,81 €</b>	<b>./.. 373.696,74 €</b> <b>373.696,74 €</b>	<b>189.609.891,46 €</b>

Buchwerte in €		Abschreibungen			
01.01.2025	31.12.2025	kumuliert 01.01.2025	Zugang im Geschäftsjahr 2025	Abgang im Geschäftsjahr 2025	Kumuliert 31.12.2025
69.032,29 €	153.710,53 €	79.651,13 €	29.945,00 €	0,00 €	109.596,13 €
118.766.028,40 €	116.103.387,74 €	64.578.206,23 €	2.647.361,00 €	234.485,71 €	66.991.081,52 €
106.835,31 €	87.419,31 €	269.281,31 €	19.416,00 €	0,00 €	288.697,31 €
9.150,01 €	9.150,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	22.413,52 €	0,00 €	0,00 €	22.413,52 €
133.314,50 €	150.412,04 €	373.113,47 €	49.588,88 €	37.750,12 €	384.952,23 €
0,00 €	746.405,93 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
824.699,07 €	557.517,19 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>119.840.027,29 €</b>	<b>117.654.292,22 €</b>	<b>65.243.014,53 €</b>	<b>2.716.365,88 €</b>	<b>272.235,83 €</b>	<b>67.687.144,58 €</b>
4.000.000,00 €	4.000.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5.148,00 €	5.148,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4.005.148,00 €	4.005.148,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>123.914.207,58 €</b>	<b>121.813.150,75 €</b>	<b>65.322.665,66 €</b>	<b>2.746.310,88 €</b>	<b>272.235,83 €</b>	<b>67.796.740,71 €</b>

### Umlaufvermögen

Als unfertige Leistungen werden die noch abzurechnenden umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Sie enthalten neben den bezogenen Lieferungen und Leistungen, die zu Anschaffungskosten bewertet sind, Leistungen der Hauswarte, die zu Herstellungskosten bewertet sind. Für Leerstandszeiten sind aktivisch abgesetzte Wertberichtigungen vorgenommen worden. In der Bilanz werden 6.072.992,19 € ausgewiesen.

Ebenfalls unter den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Kosten der Geschäftsbesorgung für die GEWOG Wohnungsgesellschaft Porz mbH in Höhe von 76.135,13 € ausgewiesen, die zu Herstellungskosten bewertet sind.

Die anderen Vorräte werden nach der FIFO-Methode bewertet.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von 13.056,01 € aus der Umsatzsteuerorganschaft und noch zu erstattender Hauswartkosten (im Vorjahr: 10.700,21 €).

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind in Höhe der voraussichtlich realisierbaren Beträge bilanziert, nachdem bei Forderungen aus Vermietung und sonstigen Vermögensgegenständen auf ausfallgefährdeten Posten in angemessenem Umfang Abschreibungen oder aktivisch abgesetzte Einzelwertberichtigungen vorgenommen worden sind.

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

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	94.141,27 €	<b>16.950,61 €</b>	14.306,71 €

Die Bewertung der flüssigen Mittel erfolgt zum Nennwert.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

### Latente Steuern

Zwischen den handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen, insbesondere bei den bebauten Grundstücken, bestehen Differenzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Im Hinblick auf die nach der Steuerplanung nicht eintretende Steuerentlastung im steuerpflichtigen Bereich ist ein Ansatz aktiver latenter Steuern nicht erfolgt.

## Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen stellen sich wie folgt dar:

	01.01.2025	Zuführung	31.12.2025
Gesetzliche Rücklagen	13.300.000,00 €	700.000,00 €	14.000.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	20.000.000,00 €	2.000.000,00 €	22.000.000,00 €
Andere Ergebnismrücklagen	33.489.851,65 €	1.246.773,25 €	34.736.624,90 €
<b>Rücklagen insgesamt</b>	<b>66.789.851,65 €</b>	<b>3.946.773,25 €</b>	<b>70.736.624,90 €</b>

## Steuer- und sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. In Übereinstimmung mit § 249 HGB sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten sowie für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung gebildet, soweit die Instandhaltungen innerhalb von drei Monaten des Geschäftsjahres 2026 nachgeholt werden.

Die Steuerrückstellungen:

Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag	7.875,36 €
Rückstellung für Gewerbeertragssteuer	15.148,00 €
	<b>23.023,36 €</b>

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung (innerhalb von 3 Monaten nachzuholen)	720.030,00 €
Rückstellung für Kanalsanierungen	266.000,00 €
Rückstellung für Ausgleichszahlungen Baumfällungen	16.788,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten des Jahres 2025	32.000,00 €
Rückstellung für Steuerberatungskosten	7.400,00 €
Rückstellung für interne Abschlusskosten	30.000,00 €
Rückstellung für Kosten der Veröffentlichung	11.000,00 €
Rückstellung für Berufsgenossenschaft	1.000,00 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	22.530,00 €
	<b>1.106.748,00</b>

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 46.878.173,62 € sind durch Grundpfandrechte abgesichert.

Zum 31.12.2025 bestanden Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen und Vertragserfüllungseinbehalten in Höhe von 65.934,39 € (Vorjahr: 86.824,61 €), die in der Position Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten sind.

Verbindlichkeiten an verbundene Unternehmen bestehen zum 31.12.2025 nicht.

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

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2025 €	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	hiervon über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>41.412.250,51</b> (44.208.085,22)	<b>3.010.238,88</b> (2.949.743,54)	<b>38.402.011,63</b> (41.258.341,68)	<b>26.411.637,72</b> (29.498.557,68)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>5.465.923,11</b> (6.305.623,73)	<b>500.164,97</b> (839.700,59)	<b>4.965.758,14</b> (5.465.923,14)	<b>3.388.963,86</b> (3.778.352,72)
Erhaltene Anzahlungen	<b>6.953.127,55</b> (7.407.988,11)	<b>6.953.127,55</b> (7.407.988,11)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>65.937,25</b> (130.585,68)	<b>65.937,25</b> (130.585,68)		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	<b>1.414.992,07</b> (1.595.091,82)	<b>1.414.992,07</b> (1.595.091,82)		
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>66.867,64</b> (77.447,02)	<b>66.867,64</b> (77.447,02)		
<b>insgesamt</b>	<b>55.379.098,13</b> (59.724.821,58)	<b>12.011.328,36</b> (13.000.556,76)	<b>43.367.769,77</b> (46.724.264,82)	<b>29.800.601,58</b> (33.276.910,40)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

## Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge aus Kostenerstattungen von Miet- und Räumungsklagen früherer Jahre	10.102,00 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	29.964,86 €
Sonstige Erträge frühere Jahre	1.060,12 €

Außergewöhnliche Erträge sind nicht enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine periodenfremden Aufwendungen enthalten.

Außergewöhnliche Aufwendungen sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 328.168,74 € als Abbruchkosten für die Objekte Stettiner Straße 17-25 enthalten.

Außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen im Sachanlagevermögen lagen im Geschäftsjahr nicht vor.

In den sonstigen Zinsen und Erträgen und in den Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind keine Beträge an verbundene Unternehmen und aus der Ab- bzw. Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.



### C. SONSTIGE ANGABEN

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das geplante Investitionsvolumen im Jahr 2026 für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand beträgt 9,77 Mio. € und für Planungskosten von Neubauvorhaben bzw. für die Erstellung von Neubauten 5,10 Mio. €, insgesamt 14,87 Mio. €.

Als Treuhandverbindlichkeit werden Kautionskonten in Höhe von 3.854,78 € ausgewiesen.

Für die Mitarbeitenden besteht eine betriebliche Altersversorgung bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK). Die Rentenberechnung erfolgt bei der RZVK nach einem Punktesystem. Neben dem Beitragssatz von 4,25 % wird ein Sanierungszuschlag in Höhe von 3,5 % vom Zusatzversorgungspflichtigen Entgelt erhoben. Der Aufwand im Geschäftsjahr 2025 betrug 100 T€. Es wird erwartet, dass der Beitragssatz und der Sanierungszuschlag zukünftig steigen werden.

Sonstige nicht in der Bilanz oder dem Anhang ausgewiesene oder nicht vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

#### Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen können mit Eigenmitteln finanziert werden. Zukünftige Neubauten und Modernisierungen werden branchenüblich eigen- und fremdfinanziert.

#### Arbeitnehmer

Arbeitnehmer	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	4
Technische Mitarbeiter	3	1
Hauswarte	5	0
	<b>16</b>	<b>5</b>

Außerdem wurden ganzjährig zwei Auszubildende beschäftigt.

#### Mitgliederbewegung

Die Mitglieder waren im Geschäftsjahr mit 8.664 Geschäftsanteilen zu je 1.000,00 € beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2025 um 40.960 € vermindert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht gem. § 18 der Satzung nicht.

### Mitgliederbewegung

Stand 01.01.2025		3.537
Zugang 2025	+	133
Abgang 2025	./.	148
<b>Stand 31.12.2025</b>		<b>3.522</b>

## Gesamtbezüge

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und Mitglieder des Aufsichtsrates. Vorschüsse und Kredite wurden nicht gewährt.

Mit nahe stehenden Unternehmen und Personen wurden in 2025 Geschäfte mit einem Gesamtwert von 292.785,34 € (Vorjahr 256.985,43 €) zu marktüblichen Konditionen getätigt. Die Geschäfte betreffen die Geschäftsbesorgung für die Tochtergesellschaft, die Mieten für die Geschäftsräume der Genossenschaft und die Nutzungsgebühren für angemietete Flächen von Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Genossenschaft.

## Abschlussprüfer

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

## Nachtragsbericht

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31.12.2025 eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen können. Mit Angriffen Israels und der Vereinigten Staaten auf den Iran brach am 28. Februar 2026 der Nahostkrieg aus. Daraus resultieren derzeit eine erneute drohende Energiepreiskrise und die Implikationen verschiedener Ölpreisszenarien (IW), welche unseren Wirtschaftszweig mit Kostensteigerungen negativ beeinflussen könnte.

## Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen auf Grundlage der Satzungsregelungen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 4.294.933,25 € im Rahmen der Vorwegzuweisung 700.000,00 € in die gesetzliche, 2.000.000,00 € in die Bauerneuerungs- und 1.246.773,25 € in die freie Rücklage einzustellen. Dem liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zu Grunde. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 348.160,00 € zur Ausschüttung der satzungsgemäßen Dividende von 4 % zu verwenden.

### Organe

#### Mitglieder des Vorstandes:

Laura Kleemann	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Jürgen Hollstein	ehrenamtliches Vorstandsmitglied
Astrid Schinz	ehrenamtliches Vorstandsmitglied

#### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Wolfgang Mombaur	Dipl.-Kaufmann, Vorsitzender
Michael Püchner	Dipl.-Kaufmann, stellv. Vorsitzender
Götz Oliver Broichheuser	Architekt
Michael Evert	Rechtsanwalt
Gabriele Giese	Rentnerin
Mark Ricken	Kaufmann für Bürokommunikation
Pia Schmitz	Verwaltungsfachwirtin
Axel Scholle	Dipl.-Ingenieur
Magdalena Spaude	Dr. Erziehungswissenschaft

Köln-Porz, den 11.03.2026

GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG

– Vorstand –



Laura Kleemann



Jürgen Hollstein



Astrid Schinz



## DANK FÜR MITWIRKUNG UND MITHILFE im Geschäftsjahr 2025

Wir sprechen unseren herzlichen Dank an alle Beteiligten aus, die uns bei der Realisierung unserer Ziele unterstützt haben und uns mit konstruktiver Kritik und Lob zur Seite standen.

Ein besonderer Dank gilt all unseren Mitarbeitenden! Neben ihrer Kompetenz stellen Sie mit viel Engagement und Motivation dankenswerterweise auch zukünftig Jahr für Jahr die Basis für den Erfolg unserer Genossenschaft dar.

Unserem Aufsichtsrat danken wir für die auch im Geschäftsjahr 2025 vertrauensvolle und sehr gute Zusammenarbeit zum Erreichen der gemeinsam vereinbarten Ziele der GEWOG – Porz eG.

Schließlich gilt ein sehr großes Dankeschön allen Mitgliedern und Hausgemeinschaften vor Ort, insbesondere den gewählten Vertreterinnen und Vertretern in den jeweiligen Quartieren, für ihre unermüdliche persönliche Initiative, ihre für uns sehr hilfreichen Anregungen und ihr Vertrauen.

Wir sind positiv gestimmt und sehen schließlich auch weiterhin mit Freude einer lobenswerten Entwicklung unserer Genossenschaft entgegen.

Es ist schön, dass Sie alle ein Teil davon sind, und wir freuen uns auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit!

Köln-Porz, den 23.03.2026

GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG

– Vorstand –

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Laura Kleemann".

Laura Kleemann

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Hollstein".

Jürgen Hollstein

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Astrid Schinz".

Astrid Schinz



### WAHLBEZIRK 1

Baum, Michael  
Becker, Nicole  
Dietl, Jörg  
Heuschen Dietmar  
Kalinowski, Mareike  
Kott, Ines  
Polotzek, Wolfgang  
Rieke, Claudia Maria  
Schneider, Bruno  
Thomas, Helmut  
Wolf, William Julien

### WAHLBEZIRK 2

Görs, Angelika  
Haekes, Peter  
Kummer, Ron  
Löbus, Kerstin Manuela  
Nitsche, Helga  
Porz, Irene

### WAHLBEZIRK 3

Acar, Hilmi  
Blöck, Klaus  
Jung, Sebastian  
Lapeus, Bettina Therese  
Lauer, Roland  
Mühlbauer, Marina  
Schmitz, Ingrid  
Sprengler, Wilia  
Winterscheid, Manuela

### WAHLBEZIRK 4

Gottschling, Pascal  
Hilgers, Claudia  
Hillnhütter, Elena  
Lindenau, Nicole  
Schmidt, Petra  
Schmitz, Rolf  
Skibbe, Michael

### WAHLBEZIRK 5

Blem, Eva  
Brückner, Brigitte  
Fitzner, Marwin Tillmann  
Jülich, Tamara  
Kurscheid, Friedhelm  
Päffgen, Natascha  
Päffgen, Oliver  
Tönnies, Marcus

### WAHLBEZIRK 6

Beck, Regina  
Bensberg, Ulrike  
Gorb, Vanessa  
Jahn, Philipp  
Jordan, Dieter  
Konitzer, Juliet  
Kühlem, Kenneth  
Löttker, Dieter  
Manz, Anja  
Wagenknecht, Sandra

### WAHLBEZIRK 7

Czymmek, Michael  
Hübner, Nicole  
Ipek, Müjgan  
Keil-Harig, Denise  
Kreyenmeier, Anna  
Manzke, Janina  
Milz, Peter  
Paesch, Kerstin

**NEBEN  
EINANDER  
MIT  
EINANDER  
FÜR  
EINANDER**



**Wohnen in einer  
engagierten Gemeinschaft**  
[gewog-porz.de](http://gewog-porz.de) | [wbg-koeln.de](http://wbg-koeln.de)





## WAS MÖGLICH WIRD, WENN ENGAGEMENT WIRKT – UNSER ENGAGEMENT WELTWEIT ÜBER DIE DESWOS –

Perspektiven für die Zukunft entstehen dort, wo Menschen handeln. Im vergangenen Jahr hat die GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG genau das getan – und damit konkrete Verbesserungen im Leben vieler Menschen bewirkt.

Mit unserer Unterstützung als Mitglied der DESWOS e.V. konnten wir lebenswichtige Projekte fördern. Ob durch ein Mädchenwohnheim in Uganda, ökologische Landwirtschaft in Kolumbien oder eine Schule in Pakistan – gemeinsam konnten wir Perspektiven eröffnen und damit Zukunft gestalten.

## DIE DESWOS SAGT DANKE!

### HABEN SIE FRAGEN?

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Astrid Meinicke  
Innere Kanalstr. 69  
50823 Köln  
Tel.: 0221 57 989 37  
astrid.meinicke@deswos.de  
www.deswos.de



DESWOS

**Spendenkonto:**  
DESWOS e.V.  
IBAN DE87 3705 0198 0006 6022 21  
Sparkasse KölnBonn SWIFT-BIC COLSDE33



*Die Schulkinder dieser Klasse saßen vorher im Flur des Hauses oder außen, unter einem Baum, in der prallen Hitze oder auch bei Regen. Die neuen Räumlichkeiten sind sauber und sicher.*

## ASIEN

### Pakistan – Grundbildung für Kinder aller Religionen geschaffen

Mehr als 150 Kinder aus Faisalabad lernen endlich in einem besseren Lernumfeld! Ihre Eltern können sich den Schulbesuch nicht leisten. Die DESWOS-Partnerorganisation EACH betreibt in Faisalabad eine kostenlose Grundschule – offen für alle Kinder, unabhängig von Religion oder Herkunft. Doch lange fehlten ordentliche Klassenräume. Der Unterricht fand über Jahre unter einem Dach und im Schatten eines Baumes statt, bei Hitze und Kälte. EACH baute die Schule nun aus: Fünf neue Klassenräume bieten heute bessere Lernbedingungen für nun 150 Kinder. Sechs Toiletten sorgen für mehr Hygiene – getrennt für Mädchen, Jungen und Mitarbeitende. Zuletzt haben 15 Kinder der Abschlussklasse die Schule erfolgreich abgeschlossen. Das bedeutet für sie mehr Chancen für eine weiterführende Schule und bessere Perspektiven für die Zukunft!



Die Hühnerhaltung gehört zu einem umfassenden Konzept biologischer Mischkulturen und dem Aufbau einer landwirtschaftlichen Gemeinschaft, mit dem Ziel, Erträge zu steigern, natürliche Ressourcen zu schützen und nachhaltige Anbaumethoden eigenständig anzuwenden.

## LATEINAMERIKA

### Kolumbien – Bessere Ernährung für bäuerliche Familien gefördert

Manchmal braucht es keine großen Maschinen, sondern ein paar Hühner, um eine nachhaltige Entwicklung in Gang zu setzen. Gemeinsam mit der neuen Partnerorganisation COORDOSAC engagiert sich die DESWOS für eine ökologische Landwirtschaft und den Schutz der Amazonasregion. Im ländlichen La Montaña förderte die DESWOS einen Öko-Bauernhof, auf dem 20 kleinbäuerliche Familien auf agrarökologische Anbaumethoden und genossenschaftliche Strukturen setzen. Wo früher Monokulturen dominierten, wachsen heute Bananen neben Maniok und Mais. Anstelle extensiver Viehzucht haben die Bäuer:innen eine Geflügelhaltung aufgebaut. Als nächstes folgt eine Fischzucht, die Wurmkompostierung für organischen Dünger und eine Imkerei. All das verbessert die Ernährung der Menschen und schafft ein Einkommen. Aktuell laufen Schulungen, um das neue Wissen weiterzugeben. Weitere Maßnahmen sind schon in Planung.

## AFRIKA

### Uganda – Zukunftschancen für Mädchen in Flüchtlingssiedlung eröffnet

Die DESWOS-Partnerorganisation CIYOTA hat in der Flüchtlingsiedlung Kyangwali mit etwa 140.000 Menschen eine weiterführende Schule gebaut und betreibt sie für Kinder von Geflüchteten, Binnenvertriebenen und benachteiligten Familien. Rund 750 Schüler:innen besuchen die Schule. Für Kinder aus entlegenen Gebieten gibt es drei Wohnheime – zwei für Jungen und eines für Mädchen. Viele Mädchen sind langen, unsicheren Schulwegen oder prekären Lebensverhältnissen ausgesetzt. Das erhöht das Risiko sexueller Gewalt und früher Schwanger-

schaften, was häufig zum Schulabbruch führt. Um dem entgegenzuwirken, baute CIYOTA ein weiteres Wohnheim für 150 Mädchen. Auf einer Fläche von 195 m<sup>2</sup> bietet es ein sicheres Wohn- und Lernumfeld und verbessert nachhaltig ihre Bildungschancen. Das beengte Zusammenleben ist eine Umstellung, doch bedeutet es für die Mädchen: Sicherheit statt gefährlicher Schulwege. Die Mitgliedschaft und Spenden der Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 eG tragen dazu bei, solche Projekte umzusetzen. Diese Förderung bewirkt konkrete Verbesserungen im Leben vieler Menschen. Die DESWOS sagt Danke!

*Das Gebäude ist nicht nur ein Wohnheim für Mädchen und junge Frauen. Es ist ein „Türöffner“ für eine Zukunft mit Perspektive. Denn die Meisten kommen aus weit entlegenen Dörfern. Ihr täglicher Fußweg ist bis zu 10 Kilometer lang. Schulbusse gibt es nicht. Das Wohnheim ermöglicht ihnen einen Schulabschluss, der ihnen später mehr Berufsmöglichkeiten eröffnet.*



## **IMPRESSUM**

Fotos:

GEWOG Porzer – Wohnungsbaugenossenschaft eG, Köln

DESWOS e. V., Köln

de | architekten düchting euler PartGmbB

Herstellung:

Kreativ Druck- und Medienagentur GmbH, Neumünster





GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Kaiserstrasse 11 | 51145 Köln  
[www.gewog-porz.de](http://www.gewog-porz.de) | [info@gewog-porz.de](mailto:info@gewog-porz.de)