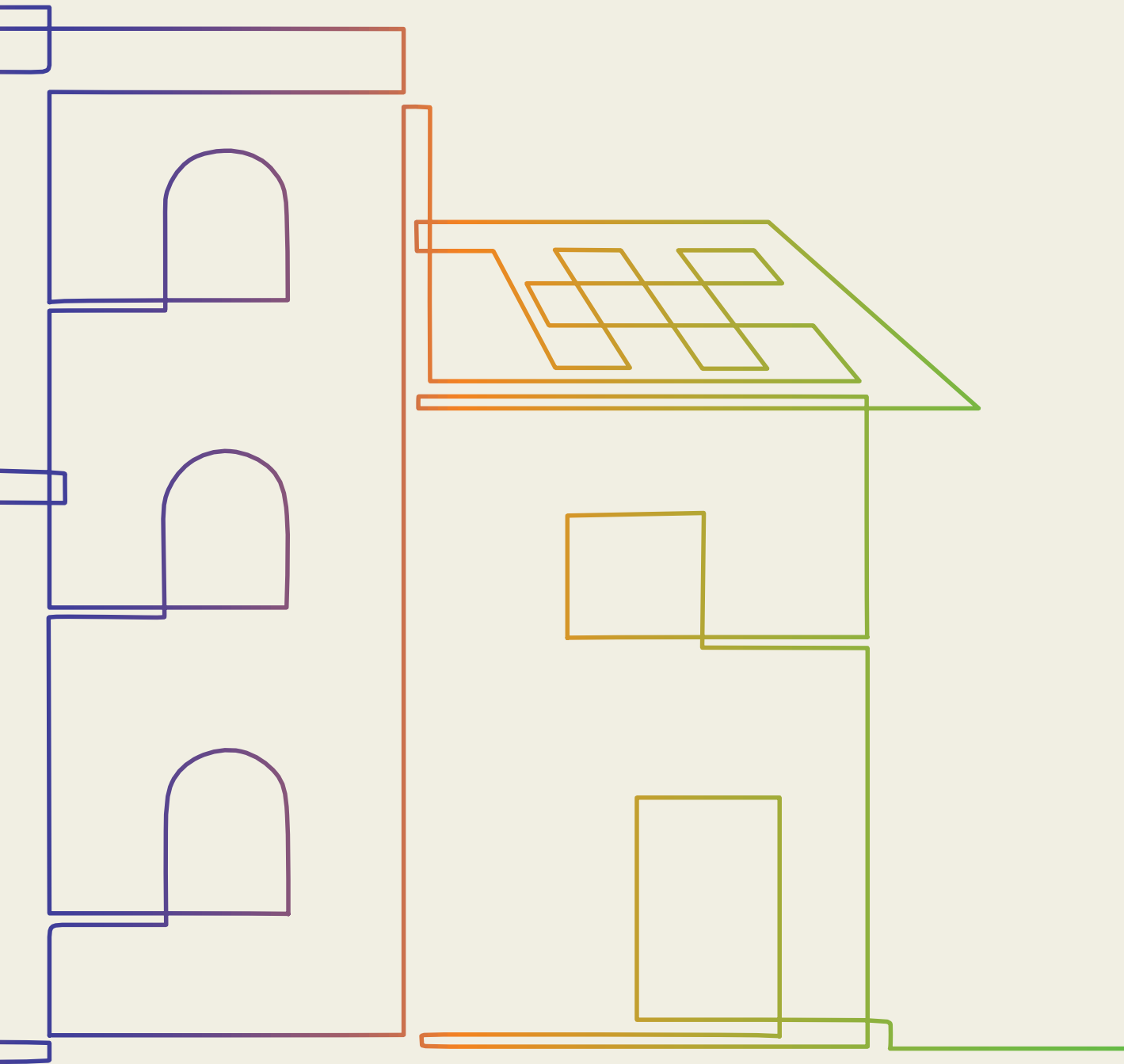


Gutes Wohnen garantiert.



Geschäftsgebiet

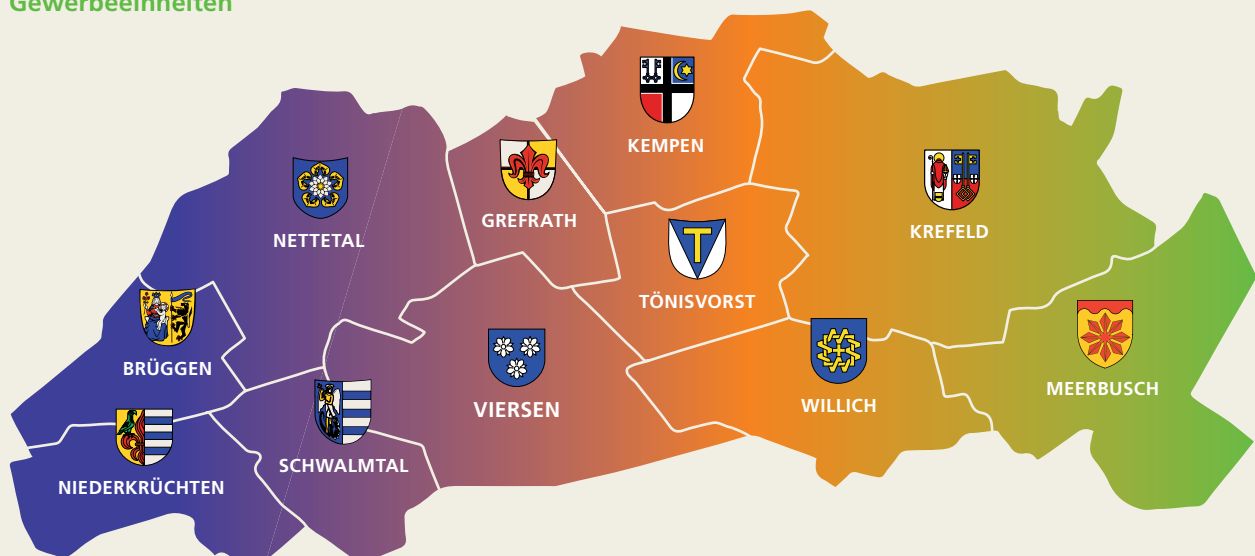
Stadt/Gemeinde	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten
Brüggen	197	2
Grefrath	217	1
Kempen	547	–
Krefeld	63	–
Meerbusch	825	–
Nettetal	817	3
Niederkrüchten	109	3
Schwalmtal	336	–
Tönisvorst	192	1
Viersen	779	–
Willich	733	5

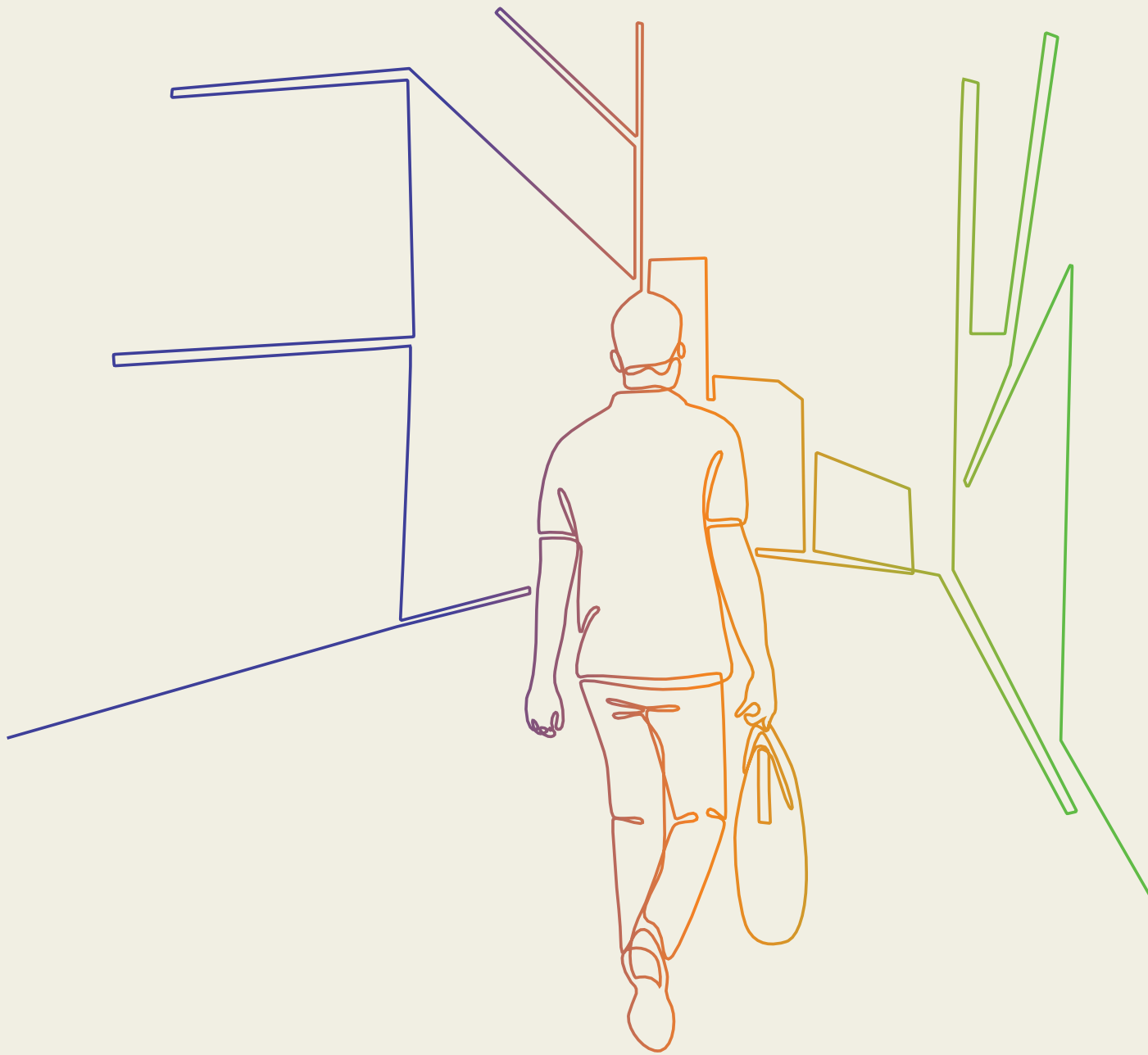
4.815

Wohneinheiten

15

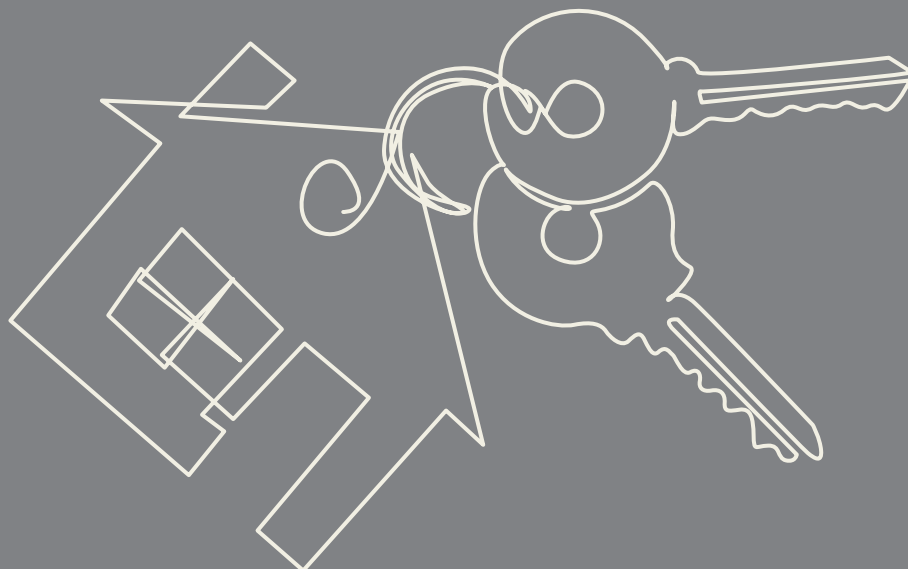
Gewerbeeinheiten





Inhalt

Vorwort des Vorstands	04
Bericht des Aufsichtsrats	07
Überblick über das Geschäftsjahr 2025	08
Lagebericht	15
Jahresabschluss	29
Anhang	33
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	45



Abkürzungsverzeichnis

Mio.	Million(en)
RAP	Rechnungsabgrenzungsposten
T€	1000 Euro; Tausend Euro
WE	Wohneinheit(en)

Vorwort des Vorstands zum Geschäftsbericht 2025



Meine sehr geehrten Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2025 liegt hinter uns – ein Jahr, das von enormen Herausforderungen geprägt war. Weltweite Krisen haben die Menschen und die Märkte gleichermaßen verunsichert. Die Auswirkungen erleben wir täglich. Gestiegene Energiekosten, weiterhin hohe Baukosten und -zinsen und eine angespannte Förderlandschaft stellen die GWG Kreis Viersen AG vor große Herausforderungen.

Dabei steigt der Druck auf die Wohnungswirtschaft. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hält unvermindert an. In diesem anspruchsvollen Umfeld zeigt sich, wie wichtig und verantwortungsvoll die GWG Kreis Viersen AG als kommunales Wohnungsunternehmen ist. Eine langfristige Ausrichtung mit dem Bau- und Modernisierungsprogramm 2021 bis 2028, die solide Finanzstruktur und eine vorausschauende Investitionsplanung ermöglichen es uns, wirtschaftliche Vernunft mit sozialer Verantwortung zu verbinden und auch unter schwierigen Bedingungen handlungsfähig zu bleiben.

Die GWG Kreis Viersen AG kann auf solide Ergebnisse blicken, wie die vorliegenden Zahlen belegen. Mit einer Bilanzsumme von 306,5 Millionen Euro und einem Anlagevermögen von rund 282 Millionen Euro blicken wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück. Dieser Erfolg ist das Resultat einer engen Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft, Politik und einem Team, das mit viel Einsatz und Kreativität verschiedenste Projekte, von der Modernisierung bis zum Neubau, vorantrieb, mit Augenmaß und realistischer Einschätzung von Risiken. Die Gewichtung bleibt dabei unverändert: 60 Prozent werden in den Neubau von Wohnungen und 40 Prozent in die Sanierung und Modernisierung von Bestandsobjekten investiert.

Der Kurs der GWG Kreis Viersen AG bleibt zukunftsgerichtet und stabil. Als verlässlicher Bauherr konnten und können wir viele Projekte und Bauvorhaben in die Tat umsetzen.

Durch Verkäufe und Neubauaktivitäten ist der Bestand im vergangenen Jahr minimal um eine Wohneinheit gewachsen und lag zum 31. Dezember 2025 bei 4.815 Wohnungen.

Mit Zuversicht und Klarheit werden wir die kommenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2026 – unserem Jubiläumsjahr – angehen und die Erfolgsgeschichte auch zum Wohl der Bürgerinnen und Bürger in unserem Geschäftsbereich fortschreiben.




Michael Aach
Vorstand

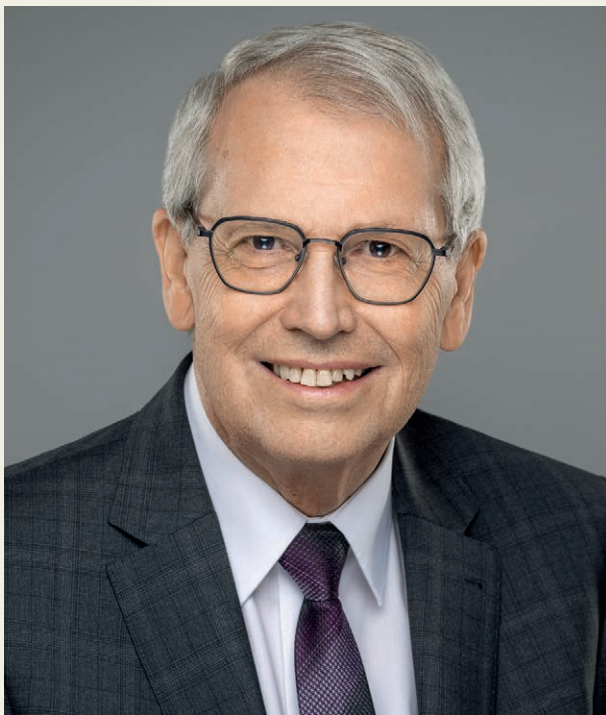



Dr. Andreas Coenen
Vorstand

GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG



Bericht des Aufsichtsrats



Der Aufsichtsrat hat unter Beachtung des Gesetzes über die Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) während des Geschäftsjahres die Geschäftsführung der Gesellschaft regelmäßig überwacht. In gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes wurde er umfassend über die wirtschaftliche und finanzielle Lage des Unternehmens unterrichtet und hat darüber mit dem Vorstand beraten. Insbesondere wurden in den Sitzungen des Aufsichtsrats folgende Punkte behandelt:

- Wirtschafts- und Finanzpläne,
- Baumaßnahmen für das Anlagevermögen,
- Modernisierungsmaßnahmen,
- Verkauf von Althausbesitz,
- Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts durch den VdW Rheinland Westfalen, Prüfungsverband Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Vom Ergebnis dieser Prüfung hat der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2025 gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt er sich an.

Viersen, im Mai 2026

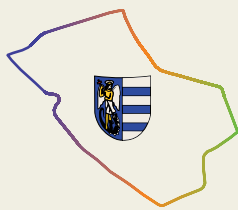
Der Aufsichtsrat

Günter Werner
Vorsitzender

Überblick über das Geschäftsjahr 2025



Bau- und Modernisierungsprogramm 2021 – 2028



Modernisierung: serielle Sanierung von drei Mehrfamilienhäusern mit 14 Wohneinheiten in Schwalmtal

Energetische Sanierung heißt oftmals: viel manuelle Planung und Arbeit auf der Baustelle sowie lange Bauphasen. Serielle Sanierungen nach dem Energiesprong-Prinzip versprechen hingegen kurze Sanierungszeiten bei bezahlbaren Kosten und Verbesserungen bei Energieeffizienz und CO₂-Bilanz von Gebäuden. Im Fokus stehen zunächst Mehrfamilienhäuser aus den 1950er- bis 1970er-Jahren mit bis zu drei Etagen, einfacher Hülle und einem hohen Energieverbrauch.



Die Prozesse bei der seriellen Sanierung werden standardisiert und digitalisiert. Zudem werden außerhalb der Baustelle modular vorgefertigte Elemente wie vorgefertigte gedämmte Holzfassadenelemente, Photovoltaik- und Haustechnikmodule eingesetzt. Eine Modernisierung „Energiesprong 55 EE“ mit seriellen Bauteilen führte die GWG gemäß der „Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025“ bei drei Mehrfamilienhäusern mit 14 Wohneinheiten in Schwalmtal durch. Die Gebäude stammen aus dem Jahr 1967.



Anlässlich der Anlieferung und des Einbaus der vorgefertigten Fassadenelemente beim Projekt Modernisierung als serielle Sanierung von drei Mehrfamilienhäusern in Schwalmtal (v.l.n.r.): Michael Aach (Vorstand GWG Kreis Viersen AG), Andreas Gisbertz (Bürgermeister), Rainer Heemsoth (Prokurist B&O Bau), Günter Werner (Aufsichtsratsvorsitzender GWG Kreis Viersen AG), Nicole Kreuzer (GWG Bauabteilung), Falk Figgemeier (Leiter GWG Bauabteilung), Nicole Brandner (GWG Bauabteilung), Lea Heise (GWG Bauabteilung), Jörn Wehrmann (GWG Bauabteilung), Alexander Bex (Assistent des Vorstandes GWG), Mike Zander (Prokurist GWG), Waltraud Schmelz (GWG Bauabteilung), Bernd Gather (Fachbereichsleiter der Gemeinde Schwalmtal). Foto: GWG Kreis Viersen AG

So wurde zur Verbesserung der Energieeffizienz das Dach saniert und mit Photovoltaikmodulen ausgestattet, eine wärmedämmte Holzelementfassade montiert und die gesamte Kellerdecke unterseitig mit einer mineralischen Dämmung versehen.

Zu einem höheren Sicherheitsempfinden sowie zum Einbruchschutz trugen folgende Maßnahmen bei: bei den Hauseingängen der Mehrfamilienhäuser wurde jeweils eine Gegensprechanlage sowie eine Eingangs- und Außenbeleuchtung eingebaut.

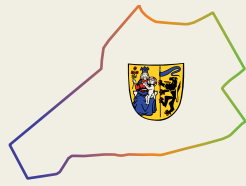
Hinsichtlich der Barrierefreiheit erhielten bei diesem Projekt die Wohnungen insgesamt 14 Vorstellbalkone, sogenannte Altane, die Bäder wurden auf eine barrierefreie Nutzung umgerüstet und die Treppeneingänge entsprechend hergestellt.

Die Kosten für die Modernisierung der drei Mehrfamilienhäuser beliefen sich nach ersten Schätzungen auf 2,8 Millionen Euro.

INFO

Der Begriff „Energiesprung“ ist niederländisch und bedeutet „Energiesprung“. Energiesprung ist eine 2013 in den Niederlanden entwickelte Methode, die auf vorgefertigten Elementen, digitalisierten Bauprozessen und einem innovativen Finanzierungsmodell basiert, um Gebäude schnell und effizient zu sanieren.





**Richtfest:
Karl-Heinz-Mesterom-Straße 46–48
in Brüggen**

Schon vor sieben Jahren arbeiteten die GWG Kreis Viersen AG und die Burggemeinde Brüggen bei der Planung und Umsetzung des Projektes „Eichenweg 1. Bauabschnitt“ eng und gut zusammen. Damals entstand dort ein 624 Quadratmeter großes Gebäude mit Wohnungen für teilweise anerkannte Flüchtlinge.

In direkter Nähe erfährt das Projekt „Eichenweg“ nun eine Fortsetzung. Nach Erhalt der Förderzusage des Landes NRW wurde im 1. Quartal 2025 an der angrenzenden Karl-Heinz-Mesterom-Straße mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses begonnen.

In dem Mehrfamilienhaus befinden sich vier Ein-Zimmer-Wohnungen, vier Zwei-Zimmer-Wohnungen und zwei Drei-Zimmer-Wohnungen. Der Gebäudekomplex wird links und rechts jeweils durch ein Mieteinfamilienhaus mit separatem Eingang ergänzt.

Von den insgesamt 12 Wohnungen werden 11 öffentlich gefördert und eine Wohnung frei finanziert. Bei den geförderten Wohnungen werden acht Wohnungen nach dem Förderweg A und drei Wohnung nach dem Förderweg B errichtet.

Alle Wohnungen werden barrierefrei gestaltet und bieten Größen von 37 bis 81 Quadratmetern. Die Mieteinfamilienhäuser bieten mit fünf Zimmern und einer Wohnfläche von jeweils 124 Quadratmetern Platz für Familien mit mehreren Kindern. Diese Reihenendhäuser werden nach dem Förderweg A errichtet.

Der Vorstand, die Mitarbeiter sowie der Aufsichtsrat der GWG und die Gemeinde Brüggen freuen sich über den Baufortschritt an der Karl-Heinz-Mesterom-Straße. Klaus Speck sprach beim Richtfest den traditionellen Segen. Foto: GWG Kreis Viersen AG





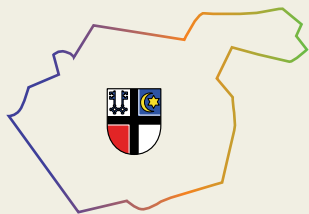
Visualisierung BVH Karl-Mesterom-Straße Brüggen.
Foto: GWG Kreis Viersen AG

Der jeweilige Wohnberechtigungsschein (WBS) kann im Amt für Bauen, Landschaft und Planung, Rechtliche Bauaufsicht, Wohnungsbauförderung beim Kreis Viersen beantragt werden.

Gemäß den Förderrichtlinien der NRW-Wohnraumförderung wird der Neubau als „Effizienzhaus 55“ errichtet. Zu den verschiedenen baulichen und technischen Maßnahmen zählen bei diesem Projekt die Ausstattung mit einer Luftwärmepumpe, einer Photovoltaik-Anlage und einer dezentralen Warmwasserbereitung. Außerdem wird das Hauptgebäude über einen Aufzug verfügen, wodurch alle Ebenen barrierefrei zu erreichen sein werden.

Die Grundstücksfläche an der Karl-Heinz-Mesterom-Straße 46–48 in Brüggen beträgt 1.537 Quadratmeter, die entstehende Gesamtwohnfläche 815 Quadratmeter. Die Baukosten für das Vorhaben belaufen sich insgesamt auf rund 3,2 Millionen Euro.





Energetische Sanierung mit KfW-Fördermitteln im Bau: Bucheneck 2–8 in Kempen

Die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG (GWG) setzt mit dem neu aufgelegten Bauprogramm 2021–2028 die Aktivitäten im Bereich der energetischen Komplettsanierung von Wohngebäuden in ihrem gesamten Geschäftsgebiet weiter fort. So wurde in Kempen nach sechs Monaten die Modernisierung von vier Mehrfamilienhäusern am Bucheneck aus dem Baujahr 1964 fertiggestellt.



Die energetische Sanierung dort umfasste ein Maßnahmenpaket von der Wärmedämmung der Gebäudeaußenhülle, der Erneuerung der Wohnungsfenster, über die Dämmung der Kellerdecke bis hin zum Anbau neuer Vorstellbalkone. Damit sollen bis zu 70 Prozent an Energie und CO₂-Emissionen eingespart und der Wohnkomfort deutlich gesteigert werden.

Modernisiert: Die Mehrfamilienhäuser am Bucheneck Baujahr 1964





Innerhalb der Wohnungen wurden die Wohnungseingangstüren und die Abwasser-, Kalt- und Warmwasserleitungen komplett erneuert. Zudem erhielten die Bäder barrierefreie Duschen, unterfahrbare Waschtische sowie höhere und wandhängende WCs. Somit wurde durch den Abbau von Barrieren, der Ersparnis von Energie und Wasser und in der Erhöhung des Wohnwertes der Modernisierung Rechnung getragen. Ergänzend dazu erfolgte in den Wohnräumen die Warmwasserbereitung über energiesparende elektronische Durchlauferhitzer.

Im Kellerbereich wurde gemäß den gültigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) der Wärmeschutz durch eine erstmalige Dämmung der Kellerdecke verbessert. Dort wurden auch die Elektroinstallation und die Kellerfenster erneuert. Die bisher im dortigen Treppenhaus angebrachten Elektrozähler- und Elektrounterverteilungen wurden erneuert und eine neue Elektrozählerverteilung im Keller zentral montiert.

Die Kosten für die Modernisierungsmaßnahme belaufen sich auf insgesamt 1,7 Millionen Euro.

Mit der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ wurde über die KfW ein Förderdarlehen in Höhe von 810.000 Euro in Anspruch genommen, das aus Mitteln des Bundes mit einem Tilgungsnachlass von 25 Prozent versehen ist.

Da die Sanierungsmaßnahme ohne Mittel aus der Landesförderung durchgeführt wurde, unterliegen die zehn Wohnungen auch nach Abschluss der Maßnahme nicht der Mietpreis- und Belegungsbindung und bleiben „frei finanziert“. Somit sind die Wohnungen in Zukunft bei einer Neuvermietung ohne Einschränkungen an alle Interessierten vermietbar.

1.0G



Lagebericht

Gegenstand und Zwecksetzung des Unternehmens	16
Geschäftsverlauf	16
Darstellung der Lage	19
Risikobericht	26
Prognose- und Chancenbericht	27



Gegenstand und Zwecksetzung des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens

Das im Jahre 1901 als Aktiengesellschaft gegründete Unternehmen hat seinen Sitz in Viersen. Wesentliche Anteilseigner sind der Kreis Viersen sowie die Sparkasse Krefeld.

Hauptgeschäftsfeld des Unternehmens ist die Errichtung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Ein weiteres Geschäftsfeld ist die so genannte Fremdverwaltung (Verwaltung des Wohnungsbesitzes Dritter).

Der regionale Tätigkeitsschwerpunkt liegt am Niederrhein in allen Städten und Gemeinden des Kreises Viersen sowie in den Städten Meerbusch und Krefeld.

Berichterstattung über die öffentliche Zwecksetzung

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung.

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

Geschäftsverlauf

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 Prozent mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Im Jahr 2024 sank die Zahl der Baugenehmigungen um 17 Prozent, seit 2020 ist die Zahl sogar um 43 Prozent gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre daher bei weitem noch nicht ausgleichen. Die Zahl der Baufertigstellungen wird auch in 2025 deutlich zurückgegangen sein (–14 Prozent). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang der letzten Jahre sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2026 ist ein Rückgang auf 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Eine Trendwende könnte in 2027 stattfinden. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierige Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten.

Die Lage des Kreis Viersen sowie den Städten Meerbusch und Krefeld zur Rheinschiene und die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf bieten der Gesellschaft auch weiterhin ein sehr gutes Wohnumfeld. In diesem angespannten Wohnungsmarkt besteht eine hohe Nachfrage für die Vermietung von Wohnraum.

Bestandsentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2025 verwaltete das Unternehmen 4.815 eigene Wohneinheiten (Vorjahr 4.814). Im eigenen Wohnungsbestand sind 1.165 Wohneinheiten (Vorjahr 1.143) öffentlich gefördert. Dazu befinden sich im weiteren Eigentum des Unternehmens 15 Gewerbeeinheiten sowie 2.174 Garagen/Stellplätze.

In der regionalen Aufgliederung verteilt sich der Bestand unserer eigenen Wohnungen wie folgt:

Stadt/Gemeinde	Wohneinheiten		Veränderung
	31.12.2025	31.12.2024	
Brüggen	197	197	
Grefrath	217	217	
Kempen	547	547	
Krefeld	63	63	
Meerbusch	825	825	
Nettetal	817	818	- 1
Niederkrüchten	109	103	+ 6
Schwalmtal	336	336	
Tönisvorst	192	192	
Viersen	779	779	
Willich	733	737	- 4
Gesamt	31.12.2025	31.12.2024	
	4.815	4.814	+ 1

Im Geschäftsjahr 2025 wurde das zur Bebauung mit Wohnungen vorgesehene Grundstück Paul-Gendrich-Straße (742 T€) in Brüggen-Bracht gekauft.

Im Bereich der Althausverkäufe wurde das bebauete Grundstück Frankenseite 24 (4 WE, 320 T€) in Willich verkauft. Im Geschäftsjahr wurde das in 2024 erworbene unbebaute Grundstück Fröbelstraße (800 T€) in Meerbusch-Osterath verkauft. Das Grundstück war zur Bebauung mit einem Kindergarten vorgesehen, welches dann nicht mehr realisiert werden sollte. Außerdem wurde das unbebaute Teilgrundstück Heudonk (74 T€) in Grefrath sowie Wegeflächen an der Thomas-Mann-Straße (10 T€) in Kempen verkauft. Es wurden keine Altbestände im Geschäftsjahr abgerissen.

Der Abgang einer Wohnung in Nettetal-Lobberich resultiert aus der Zusammenlegung von zwei Wohnungen an der Werner-Jäger-Straße 20.

Das im Jahr 2023 gekaufte und zum Abriss vorgesehene, mit einem Kindergarten bebaute Grundstück Grüner Weg 5 in Tönisvorst-Vorst, wurde im Geschäftsjahr 2025 in eine Flüchtlingsunterkunft umgebaut (134 T€). Ein bis zum 15.11.2028 befristeter Mietvertrag wurde mit der Stadt Tönisvorst geschlossen.

Die Gesellschaft hat sechs Zentralheizungsanlagen (42 T€) im Wohnungsbestand nach Vertragsablauf übernommen, welche zuvor durch einen Energiedienstleister betrieben wurden.

Im Bereich der Fremdverwaltung wurden insgesamt 201 Wohneinheiten, 111 Gewerbeeinheiten, 715 Garagen/Stellplätze und 19 Wohnungseigentümergeinschaften betreut.

Neubautätigkeit

Im Bereich der Neubautätigkeit wurde das erste Haus an der Dr.-Lindemann-Straße 31 (1,0 Mio. €) in Niederkrüchten mit 6 WE, davon 6 öffentlich gefördert und 2 Gewerbeeinheiten fertiggestellt. Dabei handelt es sich um den Umbau eines ehemaligen Schulgebäudes zu Wohnungen. Das Haus erreicht nach Fertigstellung den Standard BEG 100 EE.

Des Weiteren wurde die Kita Willicher Straße (4,4 Mio.€) in Willich-Schiefbahn fertiggestellt. Träger der auf vier Gruppen ausgelegten Kita ist das Deutsche Rote Kreuz Kreisverband Viersen.

Zum Stichtag 31.12.2025 befanden sich sieben weitere Neubauvorhaben im Bau, welche im Geschäftsjahr 2025 zu einem Zugang in der Position Anlagen im Bau i.H.v. 14,4 Mio. € führte. Diese Zugänge verteilten sich auf die Neubaumaßnahmen Dr.-Lindemann-Straße 31 (2,8 Mio. €, Fertigstellung 2026) in Niederkrüchten, Gerhart-Hauptmann-Straße 1 (3,8 Mio. €, Fertigstellung 2026) in Nettetal-Breyell, Karl-Heinz-Mesterom-Straße 46–48 (1,6 Mio. €, Fertigstellung 2026) in Brüggeln, Auf dem Zanger 17 (2,3 Mio. €, Fertigstellung 2026) und Auf dem Zanger 19 (0,3 Mio. €, Fertigstellung 2027) in Kempen-St. Hubert, Sechs Linden 11–11d, 13–13d (2,6 Mio. €, Fertigstellung 2026) in Schwalmthal-Waldniel und Rubinstraße 16 (1,0 Mio. €, Fertigstellung 2026). Alle Neubauvorhaben werden den Standard BEG 55 erreichen. Das Projekt Sechs Linden wird in Holzmodulbauweise erstellt, ist ein klimafreundlicher Neubau mit KfW-Qualitätssiegel „nachhaltiges Gebäude“ und erreicht den Standard BEG 40. Insgesamt werden bei diesen Neubauvorhaben 111 WE hergestellt, davon 82 öffentlich gefördert.

Modernisierung/Instandhaltung

Für die Modernisierung des Wohnungsbestands wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 13,2 Mio. € (Vorjahr 5,2 Mio. €) in die Bauten des Anlagevermögens investiert.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die energetische Komplettmodernisierung Schloßstraße 52–58 (16 WE) in Nettetal-Hinsbeck fertiggestellt. Die Wohnungen erreichen den Standard BEG 70, außerdem sind die 16 WE nun erstmals öffentlich gefördert.

Zum Stichtag 31.12.2025 befanden sich insgesamt 6 Modernisierungsmaßnahmen in der baulichen Umsetzung, mit deren Fertigstellung in 2026 geplant wird. Insgesamt werden 107 WE energetisch modernisiert, davon werden 97 nach der Fertigstellung erstmalig öffentlich gefördert sein. Zum einen handelt es sich dabei um die freifinanzierte Maßnahme Bucheneck 2–8 (10 WE) in Kempen, welche den BEG Standard 70 EE erreichen wird. Mit öffentlichen Mitteln des Landes NRW werden die Häuser In der Loh 31 (24 WE) und In der Loh 35 (24 WE) in Meerbusch-Lank, Oderstraße 18–22 (14 WE) in Schwalmthal-Waldniel und Heinz-Luhnen-Straße 16/18, Friedrichstraße 23/23a (18 WE) in Viersen-Dülken saniert, welche alle den BEG Standard 55 erreichen werden. Ebenfalls mit öffentlichen Mitteln des Landes NRW finanziert, wird das Objekt Wevelinghover Straße 54–60 (14 WE) in Nettetal-Lobberich, welches den BEG Standard 70 erreichen wird.

Die Gesellschaft gab darüber hinaus insgesamt 6,6 Mio. € für die aufwandswirksame Instandhaltung des Bestands (Vorjahr 6,2 Mio.€) aus.

Vermietung

Die Gesamtleerstandsquote (Wohnungen und Gewerbe) des Bestandes beträgt 3,3 Prozent (159 WE/GE) und ist im Vergleich zum Vorjahr (2,7 Prozent, 129 WE/GE) deutlich gestiegen. Dies resultiert insbesondere durch Leerstände wegen laufender Modernisierungen und aufgrund von Objekten, die abgerissen werden sollen und daher leergezogen werden müssen. Der marktbedingte Leerstand liegt bei 1,1 Prozent (51 WE) und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (1,0 Prozent, 49 WE) nur sehr leicht gestiegen.

Die Fluktuationsquote beträgt 6,9 Prozent (Vorjahr 5,8 Prozent) und ist damit im Vergleich zum Vorjahr wieder gestiegen. Die am häufigsten genannten Gründe für die Fluktuation waren in absteigender Reihenfolge: Tod des Mieters, Wohnortwechsel, Umzug ins Alten-/Pflegeheim sowie Wohnungsgröße/-schnitt.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2025 beträgt 6,35 € pro Quadratmeter (Vorjahr 6,05 € pro Quadratmeter). Wesentliche Gründe für die Erhöhung der Nettokaltmiete liegen in der Fertigstellung neuer Wohnungen, der Erhöhung der Nettokaltmiete nach Modernisierung sowie in der angemessenen Anpassung der Bestandsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete und in vereinbarten Staffelmieten.

Darstellung der Lage

Vermögenslage

	31.12.2025		Vorjahr		Veränderung
	gesamt		gesamt		
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	49	0,0	10	0,0	39
Immobilienvermögen	280.483	91,5	258.461	91,3	22.022
Übrige Sachanlagen	506	0,2	586	0,2	-80
Finanzanlagen	1.032	0,3	999	0,4	33
Anlagevermögen	282.070	92,0	260.056	91,9	22.014
Umlaufvermögen/RAP					
Mittel- und langfristig					
Verkaufsgrundstücke	32	0,0	32	0,0	0
Rechnungsabgrenzungsposten	34	0,0	14	0,0	20
	66	0,0	46	0,0	20
Kurzfristig					
Übrige Vorräte	12.218	4,0	11.439	4,0	779
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	967	0,3	863	0,3	104
Flüssige Mittel und Wertpapiere des UV	11.166	3,7	10.645	3,8	521
	24.351	8,0	22.947	8,1	1.404
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	306.487	100,0	283.049	100,0	23.438
Kapitalstruktur Eigenkapital					
Langfristig					
Gezeichnetes Kapital	32.508	10,6	32.508	11,5	0
Kapitalrücklage	3.870	1,3	3.870	1,4	0
Gewinnrücklagen	47.713	15,6	45.242	16,0	2.471
Bilanzgewinn (ohne geplante Dividende)	2.600	0,7	2.463	0,9	137
	86.691	28,2	84.083	29,8	2.608
Kurzfristig					
Bilanzgewinn (geplante Dividende)	805	0,3	805	0,3	0
	87.496	28,5	84.888	30,1	2.608
Fremdkapital/RAP					
Langfristig					
Rückstellungen	58	0,0	111	0,0	-53
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	184.561	60,2	169.646	59,9	14.915
Rechnungsabgrenzungsposten	13.175	4,3	11.075	3,9	2.100
	197.794	64,5	180.832	63,8	16.962
Kurzfristig					
Rückstellungen	1.728	0,6	1.213	0,4	515
Erhaltene Anzahlungen	13.462	4,4	12.943	4,6	519
Übrige Verbindlichkeiten	6.007	2,0	3.173	1,1	2.834
	21.197	7,0	17.329	6,1	3.868
Gesamtkapital/Bilanzsumme	306.487	100,0	283.049	100,0	23.438

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 23,4 Mio. € auf 306,5 Mio. € erhöht. Auf der Aktivseite ist dieser Anstieg insbesondere durch das Immobilienvermögen zu erklären. Aufgrund der Neubau- und Modernisierungstätigkeit sowie Grundstücksankäufen im Geschäftsjahr 2025 hat sich das Immobilienvermögen der Gesellschaft nach erfolgter planmäßiger Abschreibung um insgesamt 22,0 Mio. € erhöht. Die flüssigen Mittel und Wertpapiere des UV haben sich um 0,5 Mio. € erhöht. Die übrigen Vorräte, bei denen es sich insbesondere um noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten handelt, sind um 0,8 Mio. € gestiegen.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital aufgrund des erzielten Jahresüberschusses um 2,6 Mio. € erhöht. Die Erhöhung der Gewinnrücklagen um 2,5 Mio. € setzt sich zusammen aus der Einstellung von fünf Prozent des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage (0,2 Mio. €) sowie der Einstellung eines Teilbetrags von 2,3 Mio. € aus dem Bilanzgewinn zum 31.12.2024 in die anderen Gewinnrücklagen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind um 14,9 Mio. € auf 184,6 Mio. € gestiegen und ergeben sich als Saldo aus der Neuvaluierung von Darlehen i.H.v. 27,3 Mio. €, der planmäßigen Tilgung von 5,7 Mio. €, Sondertilgungen i.H.v. 3,8 Mio. € sowie Tilgungsnachlässen aus öffentlichen Mitteln von 2,9 Mio. €.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten ist um 2,1 Mio. € auf 13,2 Mio. € gestiegen und enthält die Tilgungsnachlässe bei öffentlichen Förderdarlehen, die korrespondierend zur Belegungsbindung sukzessive ertragswirksam aufgelöst werden sowie Förderzuschüsse, die über den Zeitraum der Förderdauer aufgelöst werden.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind um 2,8 Mio. € auf 6,0 Mio. € gestiegen und umfassen im Wesentlichen Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie andere Anwendungen, welche zum Bilanzstichtag noch nicht beglichen wurden.

Finanzlage

Die Finanzlage des Unternehmens stellt sich als Kapitalflussrechnung wie folgt dar:

	2025	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Jahresergebnis	3.412	3.243	169
Abschreibungen	7.971	7.272	699
Erhöhung langfristige Rückstellungen	-53	-30	-23
Aktivierte Eigenleistungen	-1.949	-1.046	-903
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-773	-631	-142
Cashflow	8.608	8.808	-200
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-360	0	-360
Zunahme sonstiger Aktiva	-903	-769	-134
Ab-/Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	515	-471	986
Ab-/Zunahme sonstiger Passiva	3.354	-1.390	4.744
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	11.214	6.178	5.036
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-56	0	-56
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-28.791	-16.307	-12.484
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	1.204	0	1.204
Auszahlung für Finanzanlagen	-40	-40	0
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	7	6	1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-27.676	-16.341	-11.335
Valutierung von Darlehen	27.339	11.668	15.671
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-5.740	-5.844	104
Rückzahlung von Darlehen	-3.811	0	-3.811
Auszahlungen an Aktionäre	-805	-805	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	16.983	5.019	11.964
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	521	-5.144	5.665
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	10.645	15.789	-5.144
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	11.166	10.645	521

Der positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (11.214 T€) führt zusammen mit dem positiven Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (16.983 T€) und einem negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit (-27.676 T€) zu einer Erhöhung der Finanzmittel um 521 T€ auf 11.166 T€.

Die Bilanz zum 31.12.2025 enthält mit 282.136 T€ mittel- und langfristig gebundenes Vermögen (i.W. Anlagevermögen), welches durch 284.485 T€ Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehender Finanzierungsmittel vollständig gedeckt ist. Das kurzfristig gebundene Vermögen (i.W. Betriebskosten und liquide Mittel) beträgt

24.351 T€, die kurzfristigen Verpflichtungen 22.002 T€, wodurch zum Bilanzstichtag ein Netto-Geldvermögen i.H.v. 2.349 T€ zur Verfügung steht.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2025 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2026 gegeben.

Ertragslage

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

	2025		Vorjahr		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	37.622	91,0	35.250	93,8	2.372
Bestandsveränderungen	778	1,9	623	1,7	155
Aktivierte Eigenleistungen	1.949	4,7	1.046	2,8	903
Gesamtleistungen	40.349	97,6	36.919	98,2	3.430
Andere betriebliche Erträge	990	2,4	664	1,8	326
Betriebsleistung	41.339	100,0	37.583	100,0	3.756
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	19.578	47,4	17.592	46,8	1.986
Personalaufwand	4.938	11,8	4.683	12,5	255
Abschreibungen (planmäßig)	7.971	19,3	7.273	19,4	698
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.380	5,8	1.975	5,3	405
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.515	6,1	2.386	6,2	129
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	705	1,7	907	2,4	-202
Aufwendungen für die Betriebsleistung	38.087	92,1	34.816	92,6	3.271
Betriebsergebnis	3.252	7,9	2.767	7,4	485
Beteiligungs- und Finanzergebnis	259		474		-215
Neutrales Ergebnis	-18		72		-90
Ergebnis vor Ertragssteuern	3.493		3.313		180
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-81		-70		-11
Jahresüberschuss	3.412		3.243		169

Das Betriebsergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr um 485 T€ auf 3.252 T€ gestiegen. Die Betriebsleistung ist dabei um 3.756 T€ auf 41.339 T€ gestiegen, die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind um 3.271 T€ auf 38.087 T€ ebenfalls gestiegen.

Der Anstieg der Betriebsleistung resultiert zum einen durch die um 2.372 T€ höher ausgefallenen Umsatzerlöse. Der Anstieg bei den Umsatzerlösen begründet sich im Wesentlichen aus der Bewirtschaftungstätigkeit (+2.402 T€) und umfasst eine höhere Sollmiete aufgrund von Bestandsmieterhöhungen und Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und höhere Umsatzerlöse aus Betriebs- und Heizkostenumlagen aufgrund gesteigerter Betriebskosten. Zum anderen haben sich die aktivierten Eigenleistungen um 903 T€ erhöht und umfassen eigene Architekten- sowie Verwaltungskosten. Außerdem sind die anderen betrieblichen Erträge um 326 T€ gestiegen, was sich im Wesentlichen in Verkäufen von Grundstücken des Anlagevermögens begründet.

Bei den Aufwendungen für die Betriebsleistungen betreffen die wesentlichen Veränderungen die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (1.986 T€), welche insbesondere Betriebskosten und Kosten der Instandhaltung umfassen, die planmäßige Abschreibung (698 T€), die aufgrund der umfangreichen Investitionstätigkeit weiter angestiegen ist, andere betriebliche Aufwendungen (405 T€), den Personalaufwand (255 T€) aufgrund von Tarifierhöhung und Neueinstellung, sowie die Zinsaufwendungen (129 T€), die aufgrund von Neuvaluierungen und Prolongationen gestiegen sind.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis ist um 215 T€ auf 259 T€ gesunken und enthält im Wesentlichen die Erträge aus der Gewinnabführung von der GWG Dienstleistungs-GmbH sowie Erträge und Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens und Festgeldanlagen.

Das neutrale Ergebnis umfasst in 2025 im Wesentlichen die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen für die Sanierung einer Wegeparzelle.

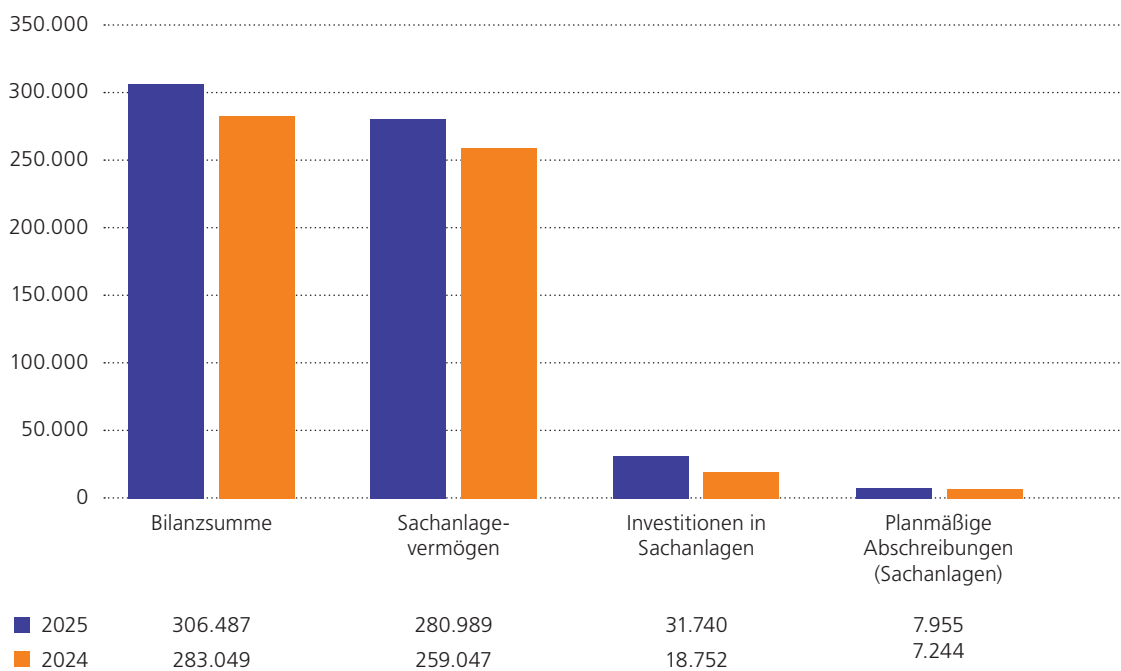
insbesondere aus höheren aktivierten Eigenleistungen, welche die eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen umfassen.

Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr ein Ergebnis vor Steuern von 3.493 T€ und nach Abzug der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag einen Jahresüberschuss von 3.412 T€. Der Jahresüberschuss fällt damit um 612 T€ höher aus als im Wirtschaftsplan prognostiziert. Die positive Planabweichung resultiert

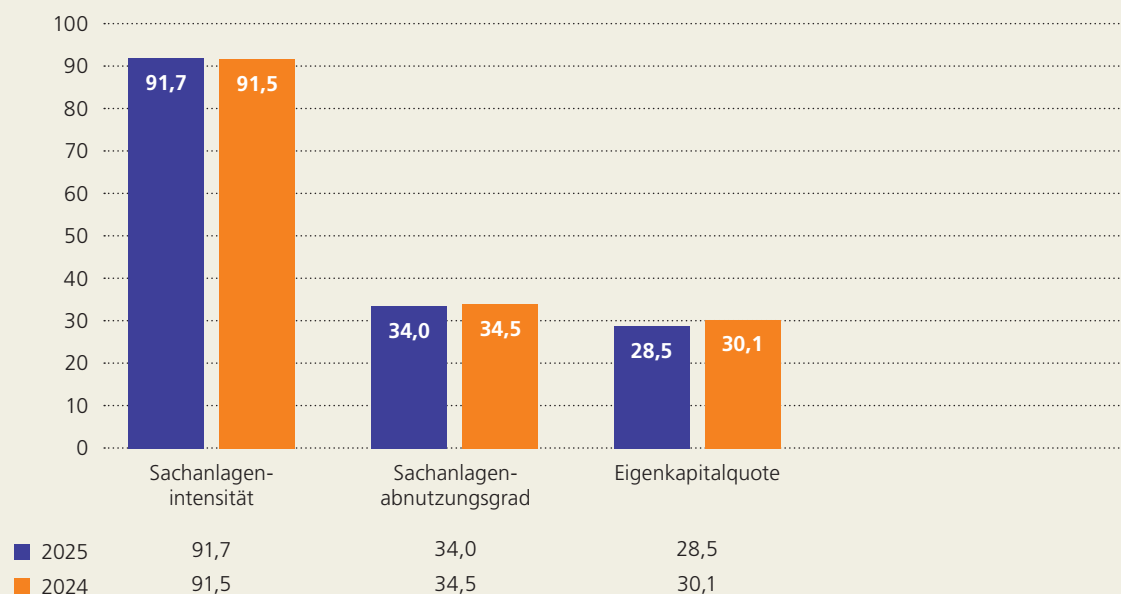
Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Leistungsindikatoren des Unternehmens sind im Vergleich für die Jahre 2025 und 2024 in den folgenden Diagrammen dargestellt:

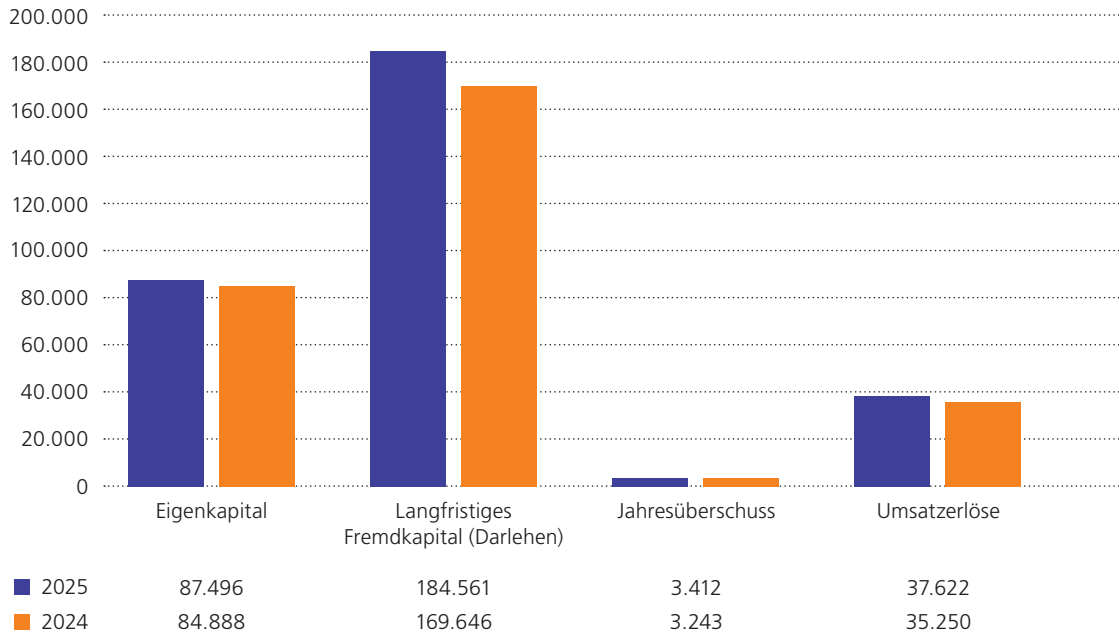
Kennzahlen (in T€)



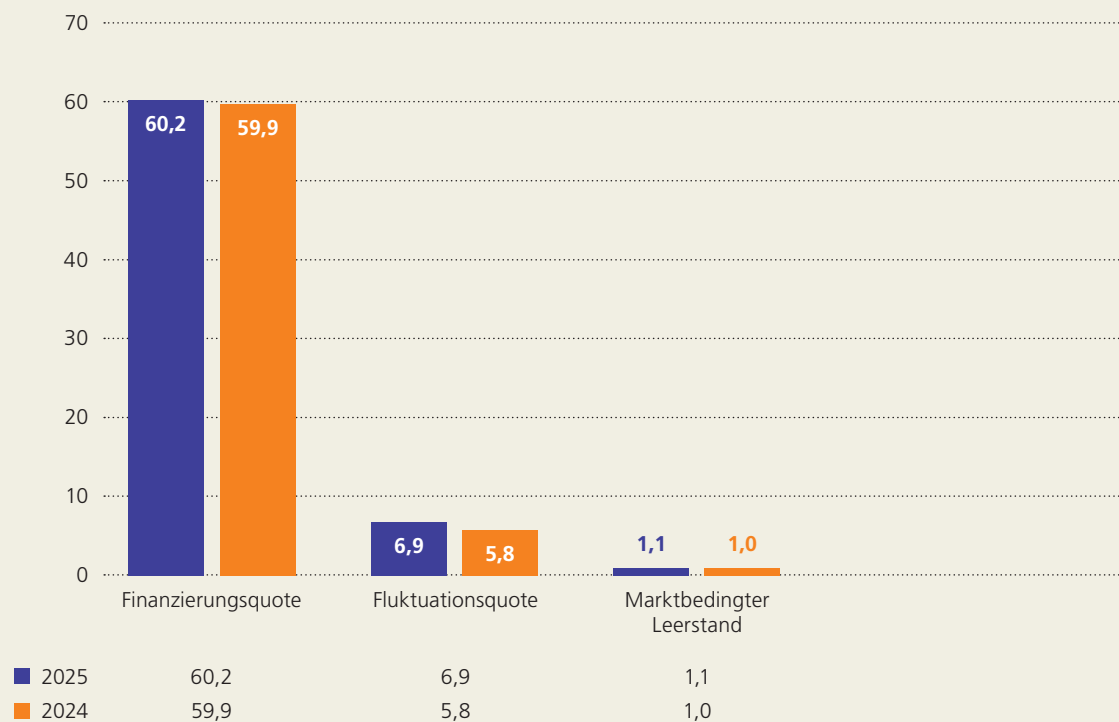
Kennzahlen (in %)



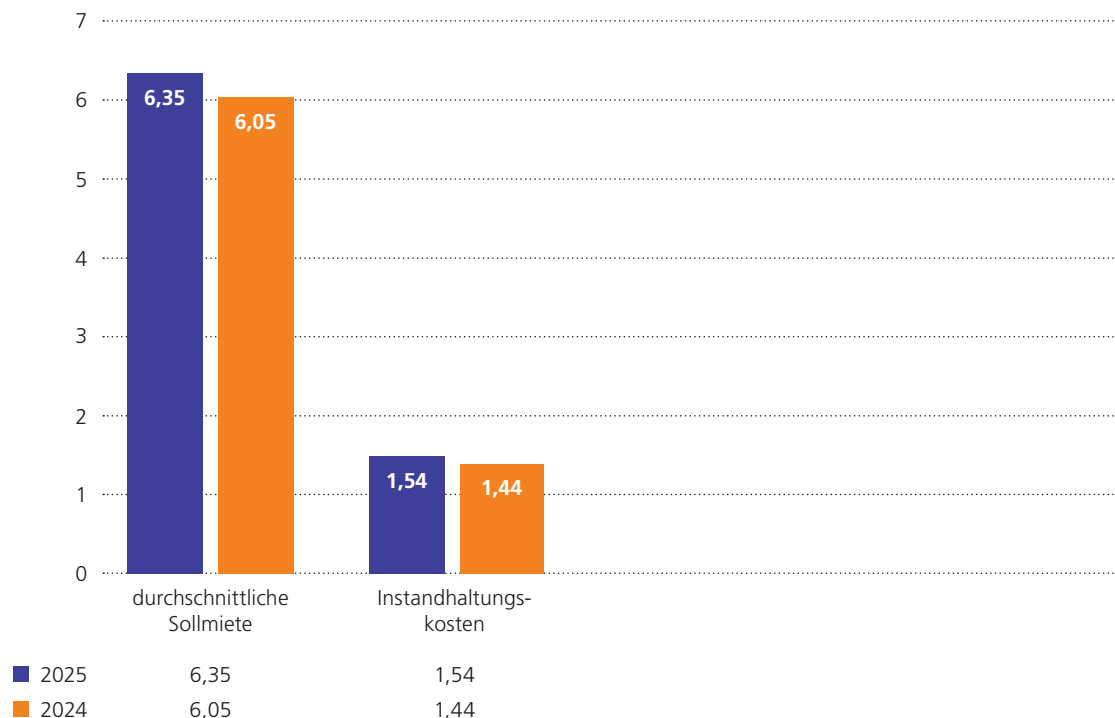
Kennzahlen (in T€)



Kennzahlen (in %)



Kennzahlen (in €/qm/mtl.)



Nicht finanzielle Leistungsindikatoren (Personal/Frauenquote)

Die Gesellschaft beschäftigte zum 31.12.2025 insgesamt 64 Mitarbeiter/-innen (Vorjahr 66), davon 2 Mitarbeiter/-innen, die sich in der Passivphase der Altersteilzeit befinden. Diese unterteilen sich in 2 Vorstände (davon 1 nebenamtlicher Vorstand), 41 kaufmännische Mitarbeiter/-innen (davon 18 in Teilzeit), 14 technische Mitarbeiter/-innen (davon 3 in Teilzeit), 3 Hausmeister/Handwerker sowie 4 Auszubildende (Immobilienkaufleute und Bauzeichner).

Als Arbeitgeber sehen wir uns in der Verantwortung ein attraktives Arbeitsumfeld anzubieten, um langjährige, gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiter/-innen an das Unternehmen zu binden. Neben der Vergütung nach dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD – BT Sparkasse) investieren wir durch Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen in die Qualifikation unserer Mitarbeiter/-innen.

Für die Gesellschaft wurde folgende Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, Vorstand und die Führungsebenen festgelegt:

Der Aufsichtsrat der GWG AG besteht aus 9 Mitgliedern, von denen 3 Frauen sind. Dies entspricht einer Quote von 33 Prozent und damit der gesetzlich vorgeschriebenen Zielgröße von 30 Prozent. Der Aufsichtsrat legt daher fest, an dieser Quote bis zur Neuwahl des Aufsichtsrates im Jahre 2026 festzuhalten. Der Vorstand der GWG AG (hauptamtlich sowie nebenamtlich) besteht aus zwei männlichen Personen. Unter Berücksichtigung der laufenden Vertragssituation kann seitens des Aufsichtsrates bis zum 30.06.2026 bzw. 31.12.2027 keine hiervon abweichende Zielgröße festgelegt werden. Die erste Führungsebene unterhalb des Vorstandes der GWG AG besteht aus vier Abteilungsleitern/Abteilungsleiterinnen. Bei drei männlichen und einer weiblichen Führungskraft wird eine Frauenquote in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes von 25 Prozent erreicht. Da mittelfristig keine Änderung in der Abteilungsleitung vorgesehen ist, kann keine hiervon abweichende Zielgröße festgelegt werden.

Risikobericht

Risikomanagementsystem

Die Gesellschaft setzt ein Risikomanagementsystem ein, welches wesentliche und bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig erkennt, wodurch rechtzeitig geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat regelmäßig über die unterjährige Unternehmensentwicklung informiert.

Des Weiteren verfügt die Gesellschaft über ein Compliance Management. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen festgelegt, welche regelmäßig überprüft und aktualisiert werden.

Finanzinstrumente / Zinsänderungsrisiko

Als Finanzierungsinstrumente sind zu nennen: auf der Aktivseite Finanzanlagen und Forderungen sowie auf der Passivseite Verbindlichkeiten. Weitere Finanzinstrumente (Termingeschäfte, Optionen, Derivate oder ähnliches) werden nicht eingesetzt. Als wesentliches Finanzinstrument sind Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 184,6 Mio. € zu sehen. Es handelt sich hierbei um von Dritten gewährte, in der Regel grundschuldlich abgesicherte, Darlehen zur Finanzierung des Anlagevermögens. Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus, sieht sich die Gesellschaft mit einem steigenden Zinsaufwand konfrontiert. Aufgrund des am 28.02.2026 ausgebrochenen Irankriegs, könnte das Zinsniveau noch weiter ansteigen (vgl. Irankrieg 2026).

In der Neubau- und Modernisierungstätigkeit – daher bei der Neuaufnahme von Darlehen – setzt die Gesellschaft aufgrund der gestiegenen Zinsen bei Bankdarlehen stärker auf den Einsatz von zinsgünstigen öffentlich geförderten Darlehen sowie den Einsatz von Eigenkapital. Oberstes Ziel ist eine tragfähige Wirtschaftlichkeit von Neubau- und Modernisierungsvorhaben.

Das Zinsänderungsrisiko wird wegen der Verteilung der Zinsbindungsfristen auf unterschiedliche Zeiträume gedämpft, wobei das Kreditportfolio einer regelmäßigen Steuerung und Kontrolle unterliegt. Im Geschäftsjahr 2025 wurden weitere Darlehen des zu prolongierenden Kreditportfolios zwecks Steuerung des Zinsaufwands, nicht mittels Festzinsvereinbarung verlängert, sondern auf variable Kondition umgestellt. Das auf eine variable Kondition umgestellte Kreditportfolio umfasste zum Stichtag 31.12.2025 insgesamt 12,7 Mio. €, welches mit

ca. 2,86 Prozent verzinst ist. Die variablen Darlehen werden bei günstigen Marktbedingungen wieder auf eine feste Zinsbindung umgestellt werden, um den Zinsaufwand möglichst niedrig zu halten.

Die übrigen Risiken von Finanzierungsinstrumenten (Ausfallrisiko, Liquiditätsrisiko, Zahlungsstromrisiko) sind nicht erkennbar bzw. durch den kontinuierlichen Mittelzufluss der Mieten entsprechend abgesichert.

Baukostenentwicklung

Ausgehend vom Basisjahr 2021 hat sich der Baupreisindex (Basis 2021 = 100 Prozent) für Wohngebäude wie folgt entwickelt:

Quartal	Index	Veränderung zum Vorjahresquartal in %
I / 2025	132,6	3,2
II / 2025	133,6	3,2
III / 2025	134,3	3,1
IV / 2025	135,0	3,2

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2025 gegenüber November 2024 um 3,2 Prozent gestiegen. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen im November 2025 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 4,1 Prozent. Der starke Preisauftrieb der letzten Jahre hat sich damit verlangsamt.

Die Entwicklung der Baukosten wird kontinuierlich durch die Gesellschaft überwacht. Hohe Baukosten oder Materiallieferzeiten können zu Verzögerungen bei der Durchführung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen führen.

Energiewende

Die Energiewende führt zu stetig steigenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft, wodurch zur Erreichung der CO₂-Neutralität erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand notwendig werden. Darüber hinaus führt die quotale Aufteilung des CO₂-Preises zwischen Mietern und Gebäudeeigentümern aufgrund der kontinuierlichen Steigerung zu einer zusätzlichen Belastung der Gesellschaft. Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundesklimaschutzgesetz haben sich Vorstand und Aufsichtsrat intensiv mit Handlungsopti-

onen auseinandergesetzt. Alle Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden bereits nach energetischen Standards umgesetzt, um dem Risiko aus der Energieverwendung entgegenzuwirken. Außerdem soll eine konkrete Klimastrategie entwickelt werden, welche aus der noch zu erstellenden Emissionsbilanz resultieren soll.

Personalentwicklung / demografischer Wandel

Im Hinblick auf das Bestandspersonal ergeben sich aufgrund einer faktisch ausbleibenden Mitarbeiterfluktuation, insbesondere wegen einer leistungsgerechten Vergütung, derzeit keine Risiken. Ein Risiko besteht mittel- bis langfristig darin, neues qualifiziertes Personal zu akquirieren. Insbesondere auch aufgrund des demografischen Wandels. Um dem vorzubeugen, werden durch die Gesellschaft eigene Nachwuchskräfte herangebildet. Ebenso ist mittelfristig eine Verschlankung der Personalstruktur durch Prozessoptimierung vorgesehen.

Irakrieg

Der am 28.02.2026 ausgebrochene Krieg zwischen dem Iran und auf der anderen Seite den Vereinigten Staaten von Amerika sowie Israel, der sich bereits auf weitere Staaten im Nahen Osten ausgeweitet hat, stellt einen geopolitischen Risikofaktor für die wirtschaftliche Entwicklung in Europa dar. Mögliche Auswirkungen können insbesondere steigende Energiepreise, Baukosten und Zinsen sein. Für das Unternehmen bedeutet das ein schwieriger werdendes Umfeld in der Neubau- und Modernisierungstätigkeit, wenn Baukosten und Zinsen weiter steigen. Gleichzeitig werden steigende Energiepreise zu höheren Nebenkosten führen und stellen damit eine zusätzliche Belastung für die Mieter dar. Eine Auswirkung auf die Vermietungstätigkeit wird aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum derzeit nicht erwartet.

Prognose- und Chancenbericht

Die Gesellschaft setzt in den nächsten Jahren das Bau- und Modernisierungsprogramm 2021 bis 2028 planmäßig fort. Es wurde festgelegt, dass die Gesellschaft in den nächsten Jahren keine zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksankäufe (außer ggf. zur Bestandsarrondierung) mehr durchführt. Dafür werden nicht entwickelbare Altbestände der Gesellschaft abgerissen, um somit Fläche für die Neubautätigkeit zu schaffen. Lediglich ein Grundstücksankauf in Nettetal ist für das laufende Bauprogramm noch durchzuführen. Mit Wohnungen bebaute Grundstücke, welche in das Unternehmensportfolio passen, sollen auch weiterhin angekauft werden. Damit die Kapitalausstattung der Gesellschaft weiter gestärkt wird und um sich auf das Geschäftsgebiet im Kreis Viersen und der Stadt Meerbusch zu konzentrieren, wird der vollständige Abverkauf der Bestände in Krefeld (63 WE) fortgesetzt. Darüber hinaus werden weitere Altbestände in schwierigen Lagen oder mit mangelnden Entwicklungsmöglichkeiten verkauft.

Die Neubautätigkeit ist darauf ausgelegt, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, weshalb je Bauvorhaben voraussichtlich zwischen 50 Prozent und 100 Prozent der Wohnungen öffentlich gefördert sein werden. Darüber hinaus wird der Neubau gemäß dem politischen Ziel der Klimaneutralität zukunftsicher gestaltet.

Im Jahr 2026 werden voraussichtlich 89 Wohnungen in Brüggen, Kempen, Nettetal, Niederkrüchten, Schwalmatal und Willich fertiggestellt werden, davon 65 öffentlich gefördert. 22 Wohnungen in Kempen, davon 17 öffentlich gefördert, befinden sich zum 31.12.2025 im Bau und werden 2027 fertiggestellt sein. Außerdem wird in 2026 voraussichtlich mit dem Bau von 59 Wohnungen in Brüggen, Kempen, Schwalmatal und Willich begonnen, davon 52 öffentlich gefördert, mit deren Fertigstellung in den Jahren 2027 und 2028 zu rechnen ist. Darüber hinaus befinden sich zurzeit weitere 42 Wohnungen in Nettetal und Willich in Planung, davon 32 öffentlich gefördert, welche im Rahmen des Bauprogramms noch realisiert werden sollen.

Im Bereich der Modernisierungstätigkeit werden energetische Komplettmodernisierungen aufgrund des Klimawandels von besonderer Bedeutung sein und führen dazu, den Wohnungsbestand zukunftsfähig zu gestalten. Die Gesellschaft wird die umfangreiche Modernisierungstätigkeit in den nächsten Jahren fortsetzen und sich für diesen Zweck und auch im Hinblick auf bezahlbare

Mieten, sowohl auf das Förderprogramm für Modernisierung des Landes NRW als auch auf die Bundesförderung (BEG) stützen. Ziel der Modernisierungstätigkeit wird es sein, den CO₂-Ausstoß des Wohnungsbestands weiter zu reduzieren und die vorgeschriebenen Klimaziele zu erreichen.

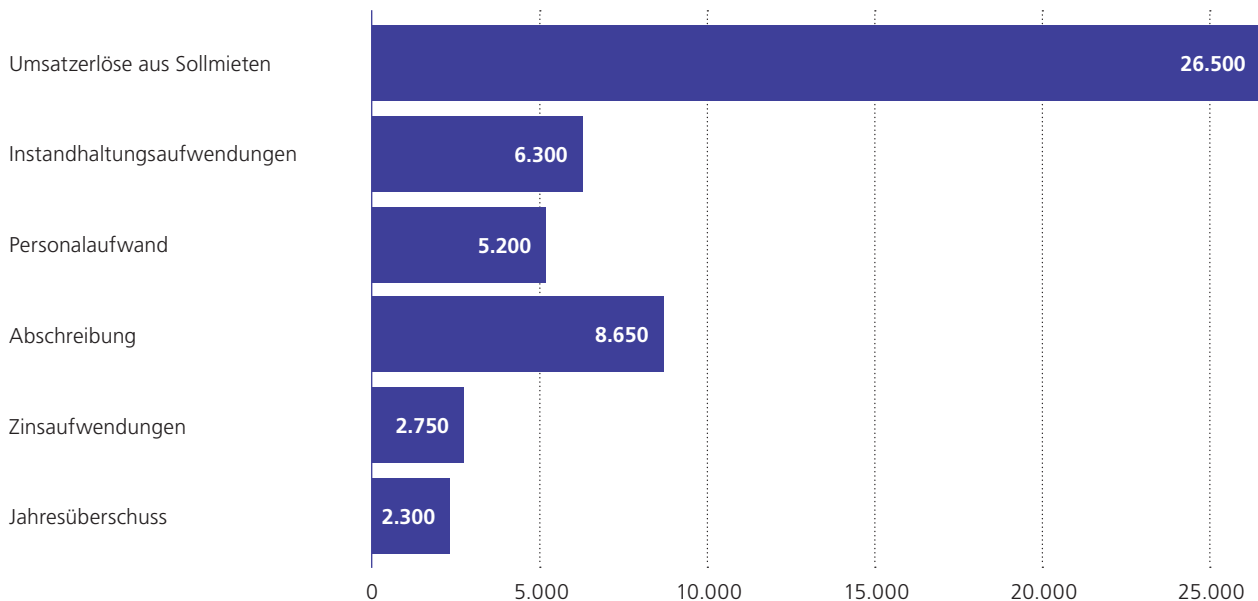
Im Geschäftsjahr 2026 werden die energetischen Komplettmodernisierungen von 107 Wohnungen in Kempen, Meerbusch, Nettetal, Schwalmatal und Viersen abgeschlossen sein. Davon werden im Anschluss 97 Wohnungen erstmals öffentlich gefördert sein. Darüber hinaus wird in 2026 voraussichtlich mit der energetischen Komplettanierung von 52 Wohnungen in Kempen, Tönisvorst, Viersen und Willich begonnen, mit deren Fertigstellung in 2027 gerechnet werden kann. 42 Wohnungen werden nach Abschluss der Maßnahmen erst-

mals öffentlich gefördert sein. Das Modernisierungsprogramm bis 2028 ist noch nicht vollständig mit Projekten hinterlegt, weshalb noch weitere Projekte für 2027 und 2028 benannt werden sollen.

Für die Gesellschaft ergeben sich Chancen der künftigen Entwicklung insbesondere im Hinblick auf die Märkte und Rahmenbedingungen. Dabei stehen auf der einen Seite die Wohnraumförderungsbestimmung des Landes NRW und des Bundes (BEG), welche die Finanzierbarkeit von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sicherstellt. Die Lage des Geschäftsgebiets zur Rheinschiene und der daraus resultierende Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung aus dem In- und Ausland, wird die sehr angespannte Lage des Wohnungsmarktes auch langfristig nicht ändern und bietet Chancen für die Entwicklung und das Wachstum der Gesellschaft.

Aufgrund unserer Wirtschaftsplanung prognostizieren wir folgende wesentliche Posten:

Plan 2026 (in T€)



Viersen, den 27. März 2026

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Michael Aach

Dr. Andreas Coenen

Jahresabschluss

Jahresbilanz für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32



Bei dem hier veröffentlichten Jahresabschluss handelt es sich nicht um eine der gesetzlichen Offenlegungspflicht entsprechende Form des Jahresabschlusses.

Die Prüfung des Abschlussprüfers hat zu keinen Einwendungen geführt. Der vollständige Jahresabschluss hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. erhalten, die Bekanntmachung ist gemäß § 325 HGB erfolgt.

Jahresbilanz

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		49.058,54	9.806,79
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	235.751.430,12		229.553.885,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.610.998,50		9.548.362,97
Grundstücke ohne Bauten	4.317.028,42		4.847.777,38
Bauten auf fremden Grundstücken	2.379.643,05		2.510.433,34
Technische Anlagen und Maschinen	8.363,50		9.248,33
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	497.685,35		576.980,66
Anlagen im Bau	21.747.590,38		9.908.993,08
Bauvorbereitungskosten	2.648.902,74		2.092.081,12
Geleistete Anzahlungen	27.540,43	280.989.182,49	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00		350.000,00
Beteiligungen	578.619,50		578.619,50
Sonstige Ausleihungen	103.185,18	1.031.804,68	70.092,25
Anlagevermögen insgesamt		282.070.045,71	260.056.280,89
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke			
Grundstücke ohne Bauten	8.350,54		8.350,54
Bauvorbereitungskosten	23.295,55		23.295,55
Unfertige Leistungen	12.212.991,12		11.434.905,17
Andere Vorräte	4.529,18	12.249.166,39	3.845,21
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	92.201,73		109.923,47
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.045,20		6.900,73
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	223.487,00		119.108,75
Sonstige Vermögensgegenstände	644.619,54	967.353,47	627.301,06
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		0,00	7.247.500,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		11.166.315,95	3.397.468,01
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	33.652,79	33.652,79	14.011,01
Bilanzsumme		306.486.534,31	283.048.890,39

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		32.508.000,00	32.508.000,00
Kapitalrücklage		3.870.000,00	3.870.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	9.012.521,00		8.841.897,00
Bauerneuerungsrücklage	10.200.000,00		10.200.000,00
Andere Gewinnrücklagen	28.500.000,00	47.712.521,00	26.200.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	163.368,05		187.164,53
Jahresüberschuss	3.412.487,02		3.243.329,52
Einstellungen in Rücklagen	170.624,00	3.405.231,07	162.166,00
Eigenkapital insgesamt		87.495.752,07	84.888.225,05
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	135.543,00		73.998,00
Sonstige Rückstellungen	1.650.172,31	1.785.715,31	1.250.115,88
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	184.384.161,95		169.448.672,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	199.237,66		273.554,15
Erhaltene Anzahlungen	13.461.874,83		12.942.796,62
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	678.572,98		842.979,59
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.171.829,63		1.949.579,84
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46.933,93		228.629,46
Sonstige Verbindlichkeiten	87.574,09	204.030.185,07	75.167,28
davon aus Steuern: 71.211,10 €			(66.857,07)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.652,77 €			(362,79)
Rechnungsabgrenzungsposten		13.174.881,86	11.075.172,43
Bilanzsumme		306.486.534,31	283.048.890,39

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	37.232.364,57		34.829.712,93
b) aus Betreuungstätigkeit	236.527,72		225.080,47
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	153.574,50	37.622.466,79	195.249,66
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertige Leistungen		778.085,95	622.708,56
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.949.033,10	1.045.997,93
Sonstige betriebliche Erträge		1.068.424,98	978.266,57
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	19.573.725,97		17.490.788,84
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	3.982,72	19.577.708,69	102.681,89
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.867.684,28		3.694.834,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.070.090,63	4.937.774,91	987.627,65
davon für Altersversorgung: 303.856,62 €			(291.715,91)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.971.505,16	7.272.560,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.473.303,51	2.148.654,59
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		71.078,83	58.797,11
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.317,36		2.773,58
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	181.928,12	185.245,48	350.002,57
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	2.500,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.515.484,23	2.388.762,74
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		80.707,00	69.837,89
Ergebnis nach Steuern		4.117.851,63	4.150.340,13
Sonstige Steuern		705.364,61	907.010,61
Jahresüberschuss		3.412.487,02	3.243.329,52
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		163.368,05	187.164,53
Einstellung in Gewinnrücklagen			
In die gesetzliche Rücklage		170.624,00	162.166,00
Bilanzgewinn		3.405.231,07	3.268.328,05

Anhang

Allgemeine Angaben	34
Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	34
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	36
Sonstige Angaben	42
Vorschlag zur Gewinnverwendung	44



Allgemeine Angaben

Die GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG hat ihren Sitz in Viersen und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Mönchengladbach (Reg.Nr. HRB 10643).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des Aktiengesetzes.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2025 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2025 wurden entsprechend der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung gegliedert.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden – unverändert gegenüber dem Vorjahr – folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Diese Vermögensgegenstände sind zu den Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Als Nutzungsdauer werden für Anwenderprogramme sowie für andere Vermögensgegenstände 3 bis 8 Jahre zugrunde gelegt.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger sowie außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge in 2025 sind als Herstellungskosten Fremdkosten, Kosten eigener Verwaltungsleistungen sowie bei einzelnen Neubauten bzw. Modernisierungsmaßnahmen Kosten für technische Eigenleistungen angesetzt. Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet. Aufwendungen für die Modernisierung von Wohngebäuden werden als Kosten für die Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Die Restbuchwerte der Wohngebäude, die vor dem 1. Januar 1925 fertig gestellt worden sind, werden seit 1991 unverändert entsprechend einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben; Restbuchwerte der Wohnbauten, die nach dem 31. Dezember 1924 fertig gestellt wurden, sowie Garagen auf Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden seit 1991 unverändert nach Maßgabe einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Nach umfassenden Modernisierungen wird, nach Abschluss der entsprechenden Maßnahme, eine neue wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren festgelegt. Die Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden mit 2,5 Prozent bis 6,66 Prozent abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Kosten der Außenanlagen werden seit 1991 auf 10 Jahre vorgenommen. Seit 2003 werden neu erstellte Außenanlagen auf 15 Jahre abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung belaufen sich auf 5,0 Prozent bis 33,33 Prozent der Anschaffungskosten. Seit dem Geschäftsjahr 2018 werden geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten zwischen 250,00 € und 800,00 € liegen, im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 350 T€, die die GWG Dienstleistungs-GmbH (300 T€) und die VIT GmbH (50 T€) betreffen, sind zum Nennwert bilanziert.

Die Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft der Stadt Willich mbH in Höhe von 579 T€ ist zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die Bewertung der unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen Darlehen erfolgt zum Nennwert.

Umlaufvermögen

Verkaufsgrundstücke

Die Grundstücke ohne Bauten und die Bauvorbereitungskosten sind verlustfrei zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Kosten eigener Architekten- und Verwaltungsleistungen sind in den Herstellungskosten nicht enthalten.

Unfertige Leistungen

In dieser Position sind die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten erfasst.

Dabei wurden keine Betriebskosten erfasst, die auf Leerstände entfallen. Des Weiteren sind noch abzurechnende Betreuungsleistungen enthalten.

Andere Vorräte

Die anderen Vorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände

Sie sind grundsätzlich zu Nominalwerten ausgewiesen. Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen und direkte Abschreibungen berücksichtigt.

Wertpapiere des Umlaufvermögens und Flüssige Mittel

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert (Stichtagskurs) bewertet. Die liquiden Mittel sind zu Nominalwerten ausgewiesen.

Aktive Rechnungsabrechnungsposten

Der Ausweis beinhaltet im Voraus gezahlte Rechnungen.

Aktive latente Steuern

Zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei der in der Tabelle aufgeführten Bilanzposten Differenzen. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven Steuern führen können.

Im Saldo ergibt sich ein Überhang der aktiven über die passiven Differenzen.

Von dem Wahlrecht zum Ansatz des aktiven latenten Steuerüberhangs aufgrund sich ergebender Steuerentlastungen nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht.

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	X	
Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	X	
Grundstücke ohne Bauten (AV)		X
Bauten auf fremden Grundstücken	X	
Andere Anlagen, Betr.- u. Geschäftsausstattung	X	
Anlagen im Bau		X
Bauvorbereitungskosten (AV)	X	
Grundstücke ohne Bauten (UV)	X	
RAP – Geldbeschaffungskosten	X	
Sonstige Rückstellungen	X	

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

Sonstige Rückstellungen

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Aufwendungsdarlehen gemäß § 88 II. WoBauG in Höhe von nominal 8 T€, für die ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

Passive Rechnungsabrechnungsposten

Hierunter werden Tilgungsnachlässe (12.954 T€) sowie Förderzuschüsse (221 T€) ausgewiesen. Die Auflösung der Tilgungsnachlässe erfolgt entsprechend der Belegungsbindung der mit öffentlichen Darlehen finanzierten Wohnungen über 15, 20 bzw. 30 Jahre, bei KfW Darlehen über die Zinsbindungsfrist von 10 Jahren. Die Auflösung der Förderzuschüsse entsprechend der Dauer des Belegungsrechtes der Wohnungen durch den Zuschussgeber (10 Jahre) und für die Zweckbindung Passivhausstand (5 Jahre).

Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten (in €)				
	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	173.799,11	56.118,62	0,00	0,00	229.917,73
	173.799,11	56.118,62	0,00	0,00	229.917,73
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	355.912.936,02	13.833.410,85	1.085.993,52 ¹⁾	554.352,23	369.214.705,58
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.203.787,78	1.856.761,40	0,00	2.726.320,47	21.786.869,65
Grundstücke ohne Bauten	4.857.129,52	741.850,76	775.282,01	-497.317,71	4.326.380,56
				0,00	
Bauten auf fremden Grundstücken	3.088.090,45	0,00	0,00	0,00	3.088.090,45
Technische Anlagen und Maschinen	168.127,55	0,00	0,00	0,00	168.127,55
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.464.831,90	76.696,42	0,00	0,00	2.541.528,32
Anlagen im Bau	9.908.993,08	14.375.323,12	0,00	743.946,88	21.747.590,38
				-3.280.672,70	
Bauvorbereitungskosten	2.092.081,12	828.264,69	24.813,90	-246.629,17	2.648.902,74
geleistete Anzahlungen	0,00	27.540,43	0,00	0,00	27.540,43
	395.695.977,42	31.739.847,67	1.886.089,43	4.024.619,58	425.549.735,66
				-4.024.619,58	
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00
Beteiligungen	839.609,47	0,00	0,00	0,00	839.609,47
Sonstige Ausleihungen	70.092,25	40.000,00	6.907,07	0,00	103.185,18
	1.259.701,72	40.000,00	6.907,07	0,00	1.292.794,65
				4.024.619,58	
Anlagevermögen insgesamt	397.129.478,25	31.835.966,29	1.892.996,50	-4.024.619,58	427.072.448,04

1) Die Abgänge enthalten Investitionskostenzuschüsse i. H. v. 996.018,65 €

	kumulierte Abschreibungen (in €)				Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024
	Abschrei- bungen kumuliert 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Änderungen i. Zshg. mit Abgängen	Abschrei- bungen kumuliert 31.12.		
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	163.992,32	16.866,87	0,00	180.859,19	49.058,54	9.806,79
	163.992,32	16.866,87	0,00	180.859,19	49.058,54	9.806,79
Sachanlagen						
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	126.359.050,55	7.146.525,10	42.300,19	133.463.275,46	235.751.430,12	229.553.885,47
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.655.424,81	520.446,34	0,00	8.175.871,15	13.610.998,50	9.548.362,97
Grundstücke ohne Bauten	9.352,14	0,00	0,00	9.352,14	4.317.028,42	4.847.777,38
Bauten auf fremden Grundstücken	577.657,11	130.790,29	0,00	708.447,40	2.379.643,05	2.510.433,34
Technische Anlagen und Maschinen	158.879,22	884,83	0,00	159.764,05	8.363,50	9.248,33
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.887.851,24	155.991,73	0,00	2.043.842,97	497.685,35	576.980,66
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	21.747.590,38	9.908.993,08
Bauvorbereitungs- kosten	0,00	0,00	0,00	0,00	2.648.902,74	2.092.081,12
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	27.540,43	0,00
	136.648.215,07	7.954.638,29	42.300,19	144.560.553,17	280.989.182,49	259.047.762,35
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	350.000,00
Beteiligungen	260.989,97	0,00	0,00	260.989,97	578.619,50	578.619,50
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	103.185,18	70.092,25
	260.989,97	0,00	0,00	260.989,97	1.031.804,68	998.711,75
Anlagevermögen insgesamt	137.073.197,36	7.971.505,16	42.300,19	145.002.402,33	282.070.045,71	260.056.280,89

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind in Höhe von 12.083.918,44 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie 129.072,68 € für noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen – wie auch im Vorjahr – nicht.

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

Rücklagenspiegel:

	Rücklagenspiegel (in €)			
	Kapitalrücklage	Gesetzliche Rücklage	Bauerneuerungsrücklage	Andere Gewinnrücklagen
Bestand 01.01.2025	3.870.000,00	8.841.897,00	10.200.000,00	26.200.000,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	0,00	170.624,00	0,00	0,00
Einstellung lt. Beschluss der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	0,00	2.300.000,00
Bestand 31.12.2025	3.870.000,00	9.012.521,00	10.200.000,00	28.500.000,00

Die Gesellschaft ist Mitglied der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (RZVK) und gehört dem im Umlageverfahren geführten Abrechnungsverband I (§ 55 Abs. 1 Satzung der RZVK) an. Die RZVK hat die Aufgabe, den Beschäftigten ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung nach Maßgabe der Satzung und des Tarifvertrages vom 1. März 2002 (ATV-K) zu gewähren. Gemäß § 1 Satz 3 BetrAVG steht die Gesellschaft für die Erfüllung der zugesagten Leistungen ein (Subsidiärhaftung im Rahmen einer mittelbaren Versorgungsverpflichtung).

Im Geschäftsjahr 2025 betrug der Umlagesatz 4,25 Prozent des Zusatzversorgungspflichtigen Entgelts (Bemessungsgrundlage). Er bleibt im Jahr 2026 unverändert. Zum 31.12.2000 wurde das bisherige Gesamtversorgungssystem geschlossen und durch ein als Punktemodell konzipiertes Betriebsrentensystem ersetzt. Infol-

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) wurde lt. Beschluss der Hauptversammlung am 17.08.2022 um 16.254.000,00 € auf 32.508.000,00 € erhöht. Das Grundkapital ist in 30.960 auf den Namen lautende Stückaktien aufgeteilt.

gedessen erhebt die RZVK gemäß § 63 ihrer Satzung zusätzlich zur Umlage ein so genanntes Sanierungsgeld in Höhe von 3,5 Prozent der Bemessungsgrundlage zur teilweisen Finanzierung der Ansprüche und Anwartschaften, die vor dem 1.1.2002 begründet worden sind. Die Höhe der Umlage und des Sanierungsgeldes wird auf der Basis gleitender Deckungsabschnitte regelmäßig neu festgesetzt (§ 60 Satzung der RZVK). Das Sanierungsgeld wird in 2026 gesenkt auf 2,75 Prozent. Zusatzbeiträge (§ 64 Satzung der RZVK) zur schrittweisen Umstellung auf kapitalgedecktes Verfahren werden zurzeit nicht erhoben.

Das umlagepflichtige Arbeitsentgelt betrug für das Geschäftsjahr 2025 3.919 T€. Die Gesamtaufwendungen für die Zusatzversorgung beliefen sich dafür auf 279 T€.

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

Sonstige Rückstellungen (in €)

Kosten der Bewirtschaftungstätigkeit	1.051.884,86
Rückstellung für Personal- und Verwaltungskosten	523.645,75

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

Über die Geschäftsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen werden die folgenden Angaben ergänzt:

	Bilanzausweis	Mitzugehörigkeit
	€	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	152.408,17 (i. Vj.: 60.311,64)	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
	71.078,83 (i. Vj.: 58.797,11)	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46.933,93 (i. Vj.: 228.629,46)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeitsspiegel

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

	Insgesamt	davon Restlaufzeit		davon Restlaufzeit	
		unter 1 Jahr	unter 1 Jahr (Vorjahr)	über 1 Jahr	über 1 Jahr (Vorjahr)
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	184.384.161,95	6.245.056,00	[6.032.793,43]	178.139.105,95	[163.415.878,66]
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	199.237,66	10.911,96	[28.844,11]	188.325,70	[244.710,04]
Erhaltene Anzahlungen	13.461.874,83	13.461.874,83	[12.942.796,62]	0,00	[0,00]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	678.572,98	678.572,98	[842.979,59]	0,00	[0,00]
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.171.829,63	5.171.829,63	[1.949.579,84]	0,00	[0,00]
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46.933,93	46.933,93	[228.629,46]	0,00	[0,00]
Sonstige Verbindlichkeiten	87.574,09	87.574,09	[75.167,28]	0,00	[0,00]
Gesamtbetrag	204.030.185,07	25.702.753,42	[22.100.790,33]	178.327.431,65	[163.660.588,70]

	davon		gesichert	
	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung ¹⁾
	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.836.230,68	151.302.851,47	184.384.161,95	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.647,84	144.677,86	199.237,66	GPR
Erhaltene Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	0,00	0,00	–
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	–
Gesamtbetrag	26.879.878,52	151.447.529,33	184.583.399,61	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht

Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende wesentli-

che periodenfremde und außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen enthalten:

sonstige betriebliche Erträge

	T€
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	385
	385

Im Geschäftsjahr 2025 – wie auch 2024 – sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen vorgenommen worden.

Der Posten „Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens“ enthält Beiträge aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 2 T€, die mit korrespondierenden Zinserträgen von 5 T€ verrechnet wurden.

Sonstige Angaben

Als Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB besteht eine unbeschränkte Bürgschaft zur Absicherung der Geschäftsbeziehung der GWG Dienstleistungs-GmbH (verbundenes Unternehmen) mit der Sparkasse Krefeld. Gegenwertig ist mit einer Inanspruchnahme der Bürgschaft aufgrund der seitens der GWG Dienstleistungs-GmbH erzielten Jahresüberschüsse (vor Ergebnisabführung) nicht zu rechnen. Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet- und Wartungsverträge sowie Bauverpflichtungen) beläuft sich auf 14.592 T€.

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (Miet- und Wartungsverträge sowie Bauverpflichtungen) beläuft sich auf 24.166 T€.

Erhaltene Mietkautionen in Höhe von 3.097.624,00 € sind auf einem Treuhandsammelkonto hinterlegt. Angeforderter Kautionszahlungen liegen in Höhe von 5.435,30 € vor.

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile von 100 Prozent an der GWG Dienstleistungs-GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2023 300 T€. Der Jahresüberschuss 2024 der GWG Dienstleistungs-GmbH von 70 T€ wurde aufgrund des mit der Gesellschaft bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages abgeführt. Auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts wird gem. § 293 Abs. 1 HGB verzichtet. Des Weiteren besitzt die Gesellschaft Kapitalanteile von 50 Prozent an der VIT GmbH, Viersen. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2025 119 T€. Der Jahresüberschuss 2025 der VIT GmbH beträgt 4 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	23	20
Technische Mitarbeiter	11	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb u. a.	3	0
	37	23

Kredite an Aufsichtsratsmitglieder/Verwaltungsbeirat wurden keine gewährt.

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstands und von Mitgliedern des Aufsichtsrats bzw. des Verwaltungsbeirats.

Vorstand:

Michael Aach, Dipl.-Kfm., Viersen Dr. Andreas Coenen, Rechtsanwalt und Landrat a. D., Viersen

Mitglieder des Aufsichtsrats/Verwaltungsbeirat

Werner, Günter Vorsitzender	Nettetal	Beamter i. R.
Birnbrich, Lothar stellvertretender Vorsitzender	Krefeld	Vorstandsvorsitzender seit 01.06.2025 i. R
Fischer, Peter	Kempen	Verwaltungsleiter und stellv. Heimleiter
Fruhen, Luise	Tönisvorst	Apothekerin
Heinen, Jürgen	Schwalmtal	Suchtberater
Wassong, Karl-Heinz	Niederkrüchten	Bürgermeister bis 31.10.2025
Jäkel, Hanna	Viersen	Wohnungswirtschaftliche Assistentin
Fuchs, Sabine	Willich	Bauzeichnerin
Simun, Darko	Ratingen	Finanzierungssachbearbeiter

Der Verwaltungsbeirat besteht aus den Mitgliedern des Aufsichtsrats und den folgenden Personen:

Anemüller, Sabine	Viersen	Bürgermeisterin bis 31.10.2025
Gellen, Frank	Brüggen	Bürgermeister bis 31.10.2025
Bommers, Christian	Meerbusch	Bürgermeister
Dellmans, Christoph	Kempen	Bürgermeister
Gisbertz, Andreas	Schwalmtal	Bürgermeister
Kremser, Hans Joachim	Tönisvorst	Freiberufler
Küsters, Christian	Nettetal	Bürgermeister
Leuchtenberg, Uwe	Tönisvorst	Bürgermeister bis 31.10.2025
Pakusch, Christian	Willich	Bürgermeister
Schumeckers, Stefan	Grefrath	Bürgermeister
Troost, Hans-Willy	Nettetal	Rentner
Dr. Winkler, Jens-Christian	Brüggen	Prokurist und stellvertretender Institutsleiter

Mit Bekanntgabe im Bundesanzeiger vom 30.08.2017 haben wir nach § 20 Abs. 6 Satz 1 AktG darüber informiert, dass unsere Aktionärin Sparkasse Krefeld mehr als den vierten Teil der Aktien an unserem Unternehmen besitzt (anzeigepflichtige Beteiligung nach § 10 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 2 AktG). Mit Bekanntgabe im Bundesanzeiger vom 10.05.2023 haben wir nach § 20 Abs. 6 Satz 1 AktG darüber informiert, dass unser Aktionär Kreis Viersen, Körperschaft des öffentlichen Rechts mehr als den vierten Teil der Aktien an unserem Unternehmen besitzt (anzeigepflichtige Beteiligung nach § 10 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 2 AktG).

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Berichtsjahr wurden keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zu Stande gekommenen Geschäfte getätigt.

Gesamthonorare des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfung beläuft sich im Berichtsjahr auf 54 T€ und für Steuerberatung auf 13 T€.

Nachtragsbericht

Aufgrund der seit dem 28.02.2026 stattfindenden kriegerischen Auseinandersetzung zwischen dem Iran auf der einen Seite und den Vereinigten Staaten von Amerika und Israel auf der anderen Seite ist eine negative wirtschaftliche Entwicklung nicht auszuschließen. Das Ausmaß dieses negativen Einflusses lässt sich derzeit noch nicht beurteilen.

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Jahresabschluss der GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG weist einen Bilanzgewinn von 3.405.231,07 € aus. Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	€
Dividende von 26,00 € je dividendenberechtigter Stückaktie	804.960,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	2.400.000,00
Gewinnvortrag	200.271,07
Bilanzgewinn	3.405.231,07

Viersen, den 27. März 2026

Der Vorstand

Dipl.-Kfm. Michael Aach

Dr. Andreas Coenen

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
Kreis Viersen AG, Viersen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG, Viersen, – 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 GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kreis Viersen AG, Viersen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

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.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 10. April 2026

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

Dr. Daniel Ranker
Wirtschaftsprüfer

Michael Ring
Wirtschaftsprüfer



Impressum

Herausgeber

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
Kreis Viersen AG
Willy-Brandt-Ring 17
41747 Viersen
Telefon 02162 5780-0
info@gwg-kreis-viersen.de
www.gwg-kreis-viersen.de

Druck

Das Druckhaus Print und Medien GmbH
Im Hasseldamm 6
41352 Korschenbroich
www.das-druckhaus.de

Fotografie/Bildnachweis

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
Kreis Viersen AG
shutterstock.com
stock.adobe.com

