



**Allgemeine Wohnungsgenossenschaft
Tönisvorst eG**

Geschäftsbericht 2025

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Jahresabschluss zum 31.12.2025	
	1.1 Bilanz - Aktivseite / Passivseite	5-6
	1.2 Gewinn- und Verlustrechnung	7
	1.3 Anhang	8-11
2.	Bericht des Vorstandes	12-25
3.	Bericht des Aufsichtsrates	26-28
4.	Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2025	29
5.	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW zur Prüfung des Geschäftsjahres 2024	30-31
6.	Wirtschaftsplan 2026	32
7.	Wohnungsbestand	33
8.	Instandhaltung und Modernisierung seit 2003	34
9.	Organe und Geschäftsstelle	35

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0,00	952,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.577.239,75		13.066.691,10
Grundstücke ohne Bauten	1.079.425,21		1.079.425,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.088,32		3.172,68
Bauvorbereitungskosten	1.147.529,36	14.814.282,64	804.347,33
Anlagevermögen insgesamt		14.814.282,64	14.954.588,32
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.105.313,86	1.110.437,47
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	8.160,63		13.256,46
Sonstige Vermögensgegenstände	51.422,23	59.582,86	68.332,96
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.266.908,54	2.246.523,63
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		227,47	223,41
Bilanzsumme		18.246.315,37	18.393.362,25

Stand: 16.04.2026

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	38.540,00		29.520,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	832.300,00	870.840,00	833.940,00
davon rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.230,00			(1.230,00)
Gewinnrücklagen			
gesetzliche Rücklage	962.102,00		946.602,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt: € 15.500,00			(29.700,00)
andere Gewinnrücklage	5.439.447,94	6.401.549,94	5.333.953,12
davon aus Jahresüberschuss eingestellt: € 105.494,82			(233.865,34)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	154.352,42		296.922,94
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	120.994,82	33.357,60	263.565,34
Eigenkapital insgesamt		7.305.747,54	7.177.372,72
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	239.792,00		256.165,00
Sonstige Rückstellungen	59.051,90	298.843,90	58.747,54
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.060.532,19		9.515.247,95
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.023,71		29.358,19
erhaltene Anzahlungen	1.309.760,09		1.211.670,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.024,24		31.312,86
- Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistu	182.944,67		98.093,83
Sonstige Verbindlichkeiten	20.439,03	10.641.723,93	15.393,58
davon aus Steuern: € 3.663,64			(3.123,41)
davon aus sozialer Sicherheit: € 416,65			(391,48)
Bilanzsumme		18.246.315,37	18.393.362,25

Stand: 16.04.2026

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	3.118.959,91		3.051.157,54
b) aus Betreuungstätigkeit	—	3.118.959,91	6.840,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-5.587,71		116.159,02
Sonstige betriebliche Erträge	62.324,53	56.736,82	352.918,50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		1.814.963,97	1.749.923,79
Rohergebnis		1.360.732,76	1.777.151,27
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	296.441,70		266.040,14
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	75.072,31	371.514,01	67.490,89
<i>davon für Altersversorgung: € 5.873,60</i>			<i>(6.858,90)</i>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		501.843,53	768.862,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen		143.318,69	170.174,82
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.889,34	16.925,49
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		136.824,22	133.980,95
<i>- davon aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung : € 4.646,00</i>			<i>(4.727,00)</i>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-7.038,33	4.450,34
Ergebnis nach Steuern		228.159,98	383.077,47
Sonstige Steuern		73.807,56	86.154,53
Jahresüberschuss		154.352,42	296.922,94
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		120.994,82	263.565,34
Bilanzgewinn		33.357,60	33.357,60

Stand: 16.04.2026

3. . Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2025

A. Allgemeine Angaben

Die AWG – Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Tönisvorst eG hat ihren Sitz in Tönisvorst und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Registergericht Krefeld unter der Nummer 240.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Bilanz zum 31.12.2025 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2025 wurden nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen gegliedert.

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Immaterielle Vermögensgegenstände: 33,33% der ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten

Wohnbauten: 2% der ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten

Garagen: 5% der ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten

Betriebs- und Geschäftsausstattung: 5%-33% der ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800,00 € netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang im Anlagespiegel gezeigt.

Die Zugänge bei den Sachanlagen betreffen ausschließlich Fremdkosten.

Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Als uneinbringliche eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert bilanziert.

Pensionsrückstellungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen den Bewertungen aufgrund des 10-Jahresdurchschnittszinssatzes und dem 7- Jahresdurchschnittszinssatzes beläuft sich auf -2.628 €.

Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit Ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Zu den Verbindlichkeiten und deren Laufzeiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel (Anlage 1) verwiesen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert (als Davon-Vermerk) unter den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

D. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Zum Bilanzstichtag besteht eine Verpflichtung aus einem Leasingvertrag, der einen Großkopierer betrifft. Die monatliche Leasingrate beläuft sich seit 01.08.2025 auf 226,09€ (vorher 243,95 €).

2. Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Vorstand) betrug:

Teilzeitbeschäftigte (Vorjahr)		
Kaufmännische Mitarbeiter	3	(3)
Technische Mitarbeiter	3	(3)
Summe:	6	(6)

3. Mitgliederbewegung:

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

01.01.	2025	614
Zugang	2025	33
Abgang	2025	37
31.12.	2025	610

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 2.030 Geschäftsanteilen zu je 410,00 € an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 1.640,00 € verringert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht ist gemäß § 19 der Satzung ausgeschlossen.

4. Organe

Mitglieder des Vorstandes:

Walter Schöler, Vorsitzender
Michaela Steinecke
Heinz-Arthur Schreinermacher

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Dirk Haverkamp, Vorsitzender
Angela Frese, stv. Vorsitzende
Thomas Goßen
Gabriele Höfer
Susanne Tillmanns
Dirk Zacharias

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte (GPR) gesichert sind, ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

Anlage 1

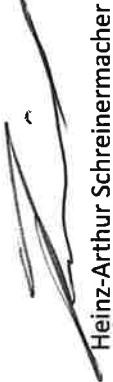
Verbindlichkeiten (Vorjahreszahlen in Klammern)	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	
	€	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	davon 1 - 5 Jahre	davon mehr als 5 Jahre	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	9.060.532,19 (9.515.247,95)	970.852,31 (860.464,12)	8.089.679,88 (8.654.783,83)	1.712.598,74 (1.699.184,64)	6.377.081,14 (6.955.599,19)	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern	28.023,71 (29.358,19)	1.334,48 (1.334,48)	26.689,23 (28.023,71)	5.337,92 (5.337,92)	21.351,31 (22.685,79)	Grundpfandrechte
aus erhaltenen Anzahlungen	1.309.760,09 (1.211.670,58)	1.309.760,09 (1.211.670,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Lieferungen und Leistungen						
-aus Vermietung	40.024,24 (31.312,86)	40.024,24 (31.312,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
-aus and. Lieferungen und Leistungen	182.944,67 (98.093,83)	182.944,67 (98.093,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige	20.439,03 (15.393,58)	20.439,03 (15.393,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	10.641.723,93 (10.901.076,99)	2.525.354,82 (2.218.269,45)	8.116.369,11 (8.682.807,54)	1.717.936,66 (1.704.522,56)	6.398.432,45 (6.978.284,98)	9.088.555,90 (9.544.606,14)

Tönisvorst, den 06.05.2026

Der Vorstand
Walter Schöler



Michaela Steinecke



Heinz-Arthur Schreiner



Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Tönisvorst eG

zur Mitgliederversammlung 2026

Inhalt

1. Die AWG und ihre Ziele
2. Unternehmensgrundlagen und Organe
3. Haus- und Wohnungsbestand
4. Hausbewirtschaftung
5. Instandhaltung und Modernisierung
6. Dekarbonisierung des Bestandes / Energetische Sanierung
7. Bautätigkeit und Neubauplanung
8. Erwerbshausbau und Verkaufstätigkeit
9. Verwaltung und Betrieb
10. Mitgliederbetreuung und -entwicklung
11. Vermögens- und Finanzlage
12. Ertragslage
13. Chancen, Risiken und Prognosen

1. Die AWG und ihre Ziele

Die am 8. April 1908 gegründete Genossenschaft führt die Firmenbezeichnung „AWG - Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Tönisvorst eG“. Sie hat ihren Sitz in Tönisvorst und ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Krefeld unter der Nummer 240.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen.

Tönisvorst ist und bleibt ein begehrter Wohnort am linken Niederrhein in der Randlage der Großstädte Krefeld, Düsseldorf, Duisburg und Mönchengladbach. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist nach wie vor ungebrochen, sodass sich die Gremien der AWG in ihrem Handeln bestätigt sehen, die Geschäftspolitik so auszurichten, dass weiterhin guter und bezahlbarer Wohnraum in allen Finanzierungsformen entsteht und Tönisvorst eine lebenswerte Stadt für alle Schichten der Bevölkerung bleibt.

Dank ausgewogener Unternehmenspolitik ist es den Organen der AWG auch im zurückliegenden Jahr gelungen, die eingeschlagenen Strategien bei Bestandspflege, Modernisierung und Neubau konsequent fortzuführen. Die Gestaltung des Bestandsportfolios orientiert sich an den Markterfordernissen; unser Garant, auch zukünftig erfolgreich zu bleiben.

2. Unternehmensgrundlagen und Organe

Unternehmensgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Unternehmens sind

1. die Satzung in der Neufassung vom 26. Juni 2019 (mit den Änderungen vom 21. Juni 2023)
2. die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vom 21. August 2019.

Interne Grundlagen sind ferner

3. die Geschäftsordnung für den Vorstand in der Fassung vom 11. November 2022 einschl. der Ergänzenden Regelungen zur Geschäftsordnung vom 13. Oktober 2015
4. das Unternehmensleitbild vom 6. Januar 2009
5. die Geschäftsanweisung „Die Geschäftsstelle als moderner Dienstleister“ vom 6. Januar 2009

6. der Handlungsrahmen zu den Auswirkungen der demografischen Entwicklung für den Wohnungsbestand der AWG bis 2040 vom 11. Dezember 2013.

Die Geschäftsverteilung in der Geschäftsstelle ergibt sich aus den „Ergänzenden Regelungen zur Geschäftsordnung“ und der „Geschäftsanweisung“.

Organe

Aufsichtsrat

Dr. Dirk Haverkamp, Vorsitzender

Angela Frese, stv. Vorsitzende

Thomas Goßen

Gabriele Höfer

Susanne Tillmanns

Dirk Zacharias

Vorstand

Walter Schöler, Vorsitzender

Michaela Steinecke

Heinz-Arthur Schreinermacher

3. Haus- und Wohnungsbestand

Die Genossenschaft bewirtschaftet am Bilanzstichtag den eigenen Bestand von 72 Häusern mit 438 Wohnungen (Vorjahr: 73 Häuser mit 440 Wohnungen), 2 vermietete Eigentumswohnungen (Vorjahr: 2 vermietete Eigentumswohnungen), 159 Garagen und Tiefgaragenstellplätze und 2 sonstige Einheiten (Geschäftsstelle und vermietetes Ladenlokal). Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf rd. 29.644 qm. Die Gebäude befinden sich auf 50.354 qm Grundstücksfläche im Eigentum und 5.284 qm Grundstücksfläche im Erbbaurecht, ausgegeben durch die Stadt Tönisvorst. Ferner ist noch ein unbebautes, jedoch für die Bebauung mit Wohnbauten vorgesehenes Grundstück mit einer Größe von 4.100 qm im Eigentum der AWG.

Vorübergehende fluktuationsbedingte Leerstände sind nicht immer zu vermeiden, konnten im letzten Jahr aber auf vertretbarem Stand gehalten werden. Längerfristige Leerstände fallen in der Regel nur für die Dauer von Modernisierungsarbeiten an. Die Leerstandsquote beträgt zum Stichtag 31.12.2025 rd. 0,90 % (Vorjahr 0,68 %).

Dies entspricht 4 Wohnungen (Vorjahr: 3 Wohnungen), von denen eine, aufgrund des technischen Zustandes, dauerhaft unvermietbar ist. Würde man den Bestand um diese Wohnung bereinigen, ergibt sich eine Leerstandsquote von 0,68 % (Vorjahr: 0,45 %).

Die Fluktuationsquote beläuft sich auf 7,72 % (Vorjahr: 7,01 %). Es sind im Geschäftsjahr 34 Kündigungen (Vorjahr: 31) eingegangen. Der Mieterfluktuation wird weiterhin durch verstärkte Investitionen in die Wohnungsqualität in Verbindung mit Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierearmut/-freiheit entgegengewirkt. Aber auch die Interessen von jungen Familien stehen nach wie vor im Fokus der Genossenschaft.

4. Hausbewirtschaftung

Die Sollmieten für Wohnungen, Stellplätze und Garagen haben sich im Geschäftsjahr von 2.032 T€ auf 2.048 T€ erhöht. Die Mieterhöhungen resultieren im Wesentlichen aus Mietanpassungen bei Neuvermietung sowie einer generellen Erhöhung der Garagenmieten zum 01.07.2025.

Mit einer durchschnittlichen Sollmiete (Nutzungsgebühr) von 5,53 €/qm (Vorjahr: 5,51 €/qm) wird von der Genossenschaft weiterhin ein preisgünstiges Wohnen angeboten. Die Mieten bewegen sich dabei zwischen der unteren Hälfte und dem Mittelwert der im Mietspiegel ausgewiesenen Preisspanne und sind daher für die Mieter/Mitglieder weiterhin äußerst günstig.

Die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen beläuft sich auf 153 Wohnungen. Am Gesamtbestand gemessen beträgt der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen noch rund ein Drittel (34 %).

5. Instandhaltung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2025 wurden in die Bestandspflege rd. 726 T€ investiert. Von der investierten Gesamtsumme entfielen auf Modernisierungsmaßnahmen rd. 87 T€. Im Instandhaltungsbereich wurden 638 T€ aufgewendet. Bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche betrug der Mitteleinsatz somit rd. 24,34 €/qm (Vorjahr: rd. 24,74 €/qm).

Der hierin enthaltene Aufwand für sog. Kleinreparaturen trägt nicht unwesentlich zur Wohnzufriedenheit der Mieterschaft bei. Der Einsatz dieser Mittel bleibt deshalb ebenso wichtig wie der Aufwand für die Substanzerhaltung, Sanierung und Modernisierung der Wohnungsbestände. Ohne derartige, die Bausubstanz optimierenden Investitionen haben ältere Wohnungsbestände am Markt dauerhaft keine Chance und Leerstände würden drohen.

In einem ständig größer werdenden Anteil an Wohnungen ist nach üblicherweise 30- bis 50-jähriger intensiver Nutzung oftmals eine „Grunderneuerung“ unumgänglich.

Im Rahmen der dann anstehenden Mieterwechsel investiert die AWG in eine neue technische Ausstattung wie Heizung und Elektroanlagen, aber auch in neue Bäder und zeitgemäße und pflegeleichte Oberböden. Das besondere Augenmerk liegt auf der barrierearmen, möglichst sogar barrierefreien Umgestaltung der Wohnung. Die Kosten hierfür liegen mittlerweile im Durchschnitt bei etwa 50 T€ je Wohnung.

Diese Investitionen in den Bestand sichern die dauerhafte Vermietbarkeit, einhergehend mit der Werterhöhung der Wohnhäuser, einer Vermögensmehrung für die Genossenschaft und einer Bindung der Mitglieder an die AWG.

Die Finanzierung von größeren Neubauten und größeren Um- und Ausbauten erfolgt bei Einsatz einer angemessenen Eigenkapitalquote durch Fremdkapital mit langfristiger Zinsbindung. Damit dieser Kapitaleinsatz rentierlich gesichert wird, muss das Instandhaltungsbudget unter Beachtung eines gepflegten Gebäudezustandes optimiert werden. Denn die in den Kostenmieten enthaltenen Pauschalen reichen hierfür bei weitem nicht aus. Eine Verbesserung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung bei Auslaufen von öffentlichen Bindungen wird auch in den kommenden Jahren weiter angestrebt.

Künftige größere Instandhaltungsmaßnahmen wie Fassaden- und Dachsanierungen sowie gesetzlich vorgeschriebene Verbesserungen des Bestandes werden im Wesentlichen durch Gewinne aus Vermietungsgeschäft, vereinzelt Verkäufen aus dem Anlagevermögen sowie durch günstige Kreditmarkt- oder KfW-Mittel finanziert werden müssen. Der Rücklagenbestand lässt ebenfalls eine entsprechende Deckung zu.

6. Dekarbonisierung des Bestandes / Energetische Sanierung

Bis spätestens 2045 muss Deutschland klimaneutral werden. So sieht es das Klimaschutzgesetz des Bundes vor. Dies gilt auch für den Immobilienbereich. In der Praxis bedeutet das, dass bei der Beheizung der Gebäude und auch der Warmwasserleitung keine fossilen Energieträger mehr zum Einsatz kommen dürfen.

Für die Gebäude der AWG, die, bis auf das Haus Willicher Straße 50, das eine Geothermie-Heizung hat, mit Erdgas beheizt werden, bedeutet das, dass in den nächsten Jahren eine Umstellung auf eine nicht-fossile Beheizungsart erfolgen muss.

Da nicht davon auszugehen ist, dass eine nachhaltige Anbindung an ein Fernwärmenetz erfolgen kann, wird es, nach heutigem Stand der Technik, die flächendeckenden Einbauten von Wärmepumpen bedeuten. Diese Maßnahmen sind jedoch nur dann sinnvoll, wenn flankierend auch die Fenster entsprechend dem heutigen Stand der Technik ertüchtigt werden oder auch die Fassaden entsprechend gedämmt werden. Diese Maßnahmen werden in den kommenden Jahren einen großen finanziellen Aufwand bedeuten, der unweigerlich auch zu einer Erhöhung der Nutzungsgebühr im gesetzlich vorgesehenen Rahmen führen wird.

Die Umstellung des Allgemeinstroms auf Ökostrom ist ein erster Einstieg zur Dekarbonisierung. Mittlerweile beginnt die AWG mit der Prüfung zusammenhängender Wohngebiete (z.B. Corneliusstr. 52-64 oder Berliner Straße 1-6) um festzulegen, welche konkreten Maßnahmen für eine Abkehr von der gasbetriebenen Heizung erforderlich sind und wie ein möglicher Zeitplan aussehen kann. Da die AWG für die erforderlichen Investitionen auch Fördergelder in Anspruch nehmen möchte, findet eine enge Zusammenarbeit mit Energieberatern statt.

Hinzu kommt, dass die AWG auch jetzt schon eine CO₂-Bilanz aufstellt, um die Entwicklung in diesem Bereich unter Beobachtung zu haben.

Zusammen mit Energieberatern und Ingenieuren wird die AWG in den nächsten Jahren ihren eigenen Klimapfad aufstellen, um so das Ziel der Dekarbonisierung bis 2045 zu erreichen.

7. Bautätigkeit und Neubauplanung

Die AWG ist in Tönisvorst das einzige Unternehmen der Wohnungswirtschaft in genossenschaftlicher Rechtsform. Sie ist dem genossenschaftlichen Förderauftrag aus Gesetz und Satzung gegenüber ihren Mitgliedern verpflichtet, kostengünstigen Wohnraum zu erstellen, soweit es im Rahmen der wirtschaftlichen Verantwortung vertretbar und möglich ist. Die Tatsache, dass die AWG sich gut am Markt behauptet, bestärkt uns in der Überzeugung, dass gerade das genossenschaftliche Wohnen neben dem Eigentum die beste und sicherste Form des Wohnens ist.

Die demografischen Veränderungen durch eine steigende Anzahl älterer und in ihrer Mobilität eingeschränkter Menschen werden in den nächsten Jahren zu einem Anpassungsbedarf der Qualitätsstandards im Wohnungsbau führen. Ansprüchen an Standort, vorhandene öffentliche und private Infrastruktur, Wohnungszuschnitt und -ausstattung, Qualitätsniveau, Barrierearmut bzw. -freiheit, Energieeinsparung und einen günstigen Mietzins wird dabei Rechnung zu tragen sein.

Ein zunehmend größerer Teil der Bevölkerung wird aufgrund der Wirtschafts-, Arbeitsmarkt-, Einkommens- und Rentenentwicklung auch in Zukunft auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sein. Dafür finden diese Menschen in der AWG auch weiterhin den passenden Partner. Hierzu gehören auch Flüchtlinge und Asylbewerber, soweit diese dauerhaftes Bleiberecht erhalten und die Mitgliedschaft in der AWG erwerben. Generalvermietungen an die Stadtverwaltung zum Zweck der Wohnraumbeschaffung für Flüchtlinge ist auf der Grundlage unserer Satzung nicht möglich.

Da die Genossenschaft einen Versorgungsauftrag für breite Einkommensschichten hat, muss stetig auf einen wirtschaftlichen und sozialen Ausgleich geachtet werden. Einen in den kommenden Jahren zu erwartenden bzw. zunehmenden Qualitäts- und Verdrängungswettbewerb auf dem Wohnungs- und Eigenheimmarkt wird die AWG nur bestehen, wenn es ihr gelingt, alle Zielgruppen ihren Wünschen entsprechend zu versorgen. Die Wohnraumversorgung für breite Kreise der Bevölkerung und die Vermeidung einseitiger Belegungsstrukturen sind somit weiterhin ein vorrangiges Ziel der Genossenschaft.

Damit der Wohnungsbestand in einem marktfähigen Zustand gehalten wird, müssen Investitionen in Bestandserhaltung und Modernisierung langfristig den Wohnvorstellungen und der Einkommenssituation der Mieter entsprechen.

Die Grundlagen zur Schaffung weiteren Wohnraums für den eigenen Bestand sind allerdings nur noch bedingt gegeben, da sich die einst vorgesehenen Flächen, unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen für Neubau, auch in Form von Nachverdichtung, als ungenügend oder sogar ungeeignet, darstellen.

Die Planungen für die Bebauung des Grundstücks Schelthofer Straße 68-74, das die AWG von der Stadt Tönisvorst erworben hat, wurden modifiziert, da die Ursprungsplanung aus Kostengründen nicht umgesetzt werden konnte. Neben den gestiegenen Baukostenpreisen und den gestiegenen Kapitalmarktzinsen verhindern die mittlerweile verschlechterten Förderbedingungen für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum und entsprechend moderaten Mieten. Es ist nicht das erklärte Ziel der AWG, die neu entstehenden Wohnungen zu Höchstpreisen zu vermieten. Das Bebauungsplanverfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen worden und die Baugenehmigungen liegen vor. Ziel ist es, die Finanzierung des Projektes im Geschäftsjahr 2026 sicherzustellen.

Am grundsätzlichen Erwerb von weiteren Flächen, soweit diese zu vertretbaren Preisen erhältlich sind und wirtschaftlich bebaut werden können, besteht ein großes Interesse.

Allerdings wird die AWG sehr genau prüfen, ob sich z.B. an öffentlichen Planungswettbewerben beteiligt.

Der Ausbau bislang ungenutzten Dachraumes zu Wohnungen wird nur in dem Maße vorangetrieben, in dem er wirtschaftlich vertretbar ist.

Da allerdings die Kosten für den Ausbau von Dachgeschossen mittlerweile auf einem vergleichbaren Niveau liegen, wie ein Neubau, werden derzeit keine Dachgeschosse ausgebaut, wenngleich es Ausbaureserven gibt.

8. Erwerbshausbau und Verkaufstätigkeit

Die vor Jahren noch praktizierte Bauträgertätigkeit ist, aufgrund der herrschenden Marktlage, vollständig zum Erliegen gekommen. Derzeit sind geeignete Grundstücke zu entsprechend kostengünstigen Preisen nicht mehr zu beschaffen. Gleichzeitig wünschen potentielle Erwerber eine höchstmögliche Individualität in Bezug auf die Planung. Diese ist jedoch wieder mit vergleichsweise hohen Kosten verbunden, im Vergleich zu schematisierter und damit auch kostenoptimierter Bauweise. Verkäufe aus dem Bestand sind, abgesehen von wenigen Ausnahmen, nicht mehr vorgesehen.

Mit am Ort tätigen Bauträgern für den Bau von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern kann und will die AWG nicht in Wettbewerb treten, solange Grundstücke nur erheblich überteuert (weit über dem Gutachterpreis liegend) und im Wesentlichen zum Höchstgebot erworben werden können und die Wohnflächen demzufolge zu Preisen nahe an 4 T€/qm verkauft werden müssten.

Die AWG hat derzeit nur noch ein unbebautes Grundstück im Bestand. Dieses ist jedoch für die Bebauung mit Seniorenwohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung vorgesehen und entfällt somit als Grundlage für Bauträgertätigkeit. Mögliche Bautätigkeit auf eigenen Grundstücken wäre allenfalls im Rahmen von Nachverdichtungen oder kleineren Anbauten möglich. Hier erfolgen gegenwärtig Prüfungen, an welchen Stelle eine Nachverdichtung planungsrechtlich möglich und auch wirtschaftlich sinnvoll ist. Vorrang hat derzeit jedoch die Realisierung des Seniorenprojektes.

9. Verwaltung und Betrieb

Derzeit sind in der Geschäftsstelle insgesamt sieben Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmen tätig. Dabei handelt es sich um fünf Mitarbeiter, die teilzeitbeschäftigt sind und das hauptamtliche Vorstandsmitglied als Vollzeitkraft in der Geschäftsstelle und einen Mitarbeiter für Kleinreparaturen auf Basis eines geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben durch hohes gleichbleibendes Engagement sowie durch kollegiale und sachliche Zusammenarbeit zu einer erfolgreichen Unternehmensführung und dem Jahresergebnis beigetragen. Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz.

Gemeinsam haben Vorstand und Aufsichtsrat intensiv alle relevanten und aktuellen Themen beraten.

Der Dank des Vorstandes gilt den Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre begleitende Unterstützung, ihr Engagement und für das überaus gute Zusammenwirken, das von großem Vertrauen geprägt ist.

Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte in freimütigen Diskussionen und zum Wohle der Genossenschaft beraten und – soweit vorgeschrieben oder erforderlich – hierzu die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Dies gilt auch für den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates, der sich in regelmäßigen Sitzungen schwerpunktmäßig mit der Organisation der AWG und deren Geschäftstätigkeit befasst, diese Prüfungen dokumentiert und dem Aufsichtsrat zur Beratung und ggfs. Beschlussfassung vorlegt.

10. Mitgliederbetreuung und -entwicklung

Die Betreuung der Mitglieder der Genossenschaft durch die Organe erfolgte auch im abgelaufenen Berichtszeitraum in angemessenem Rahmen. Der Pflege des Genossenschaftsgedankens wird unverändert Aufmerksamkeit gewidmet.

Die Themen „Wohnen im Alter“ und „Betreutes Wohnen“ bzw. „Wohnen mit Service“ liegen dabei im Fokus der Organe.

Am Ende des Geschäftsjahres 2025 betrug die Zahl der Mitglieder 610 (Vorjahr: 614) mit 2.030 Geschäftsanteilen (Vorjahr: 2.037). Ein Geschäftsanteil beträgt 410,00 €.

11. Vermögens- und Finanzlage

In der Bilanz zum 31. Dezember 2025 stehen den langfristig gebundenen Vermögenswerten in Höhe von 13,6 Mio. € (Vorjahr: 14,1 Mio. €) Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 16,32 Mio. € (Vorjahr: 16,72 Mio. €) gegenüber. Bezogen auf die Bilanzsumme beträgt die Eigenkapitalquote 40,04 % (Vorjahr: 39,02 %).

Die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden durch Eigenkapital, erforderlichenfalls durch zinsgünstige Fremdmittel fristgerecht gedeckt. Die Zahlungsbereitschaft erlaubt die Fortführung aller vorgesehenen Aktivitäten.

Die AWG ist stets ihren steuerlichen Verpflichtungen und Abführungen der Beiträge an die Sozialversicherungsträger nachgekommen. Es bestehen keinerlei Rückstände.

Im Rahmen des Finanzmanagements wird streng darauf geachtet, den Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr und gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

Die Vermögens- und Finanzlage ist als geordnet festzustellen. Sie erlaubt die Fortführung aller noch geplanten Aktivitäten.

12. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresüberschuss von 154 T€ erzielt (Vorjahr: Jahresüberschuss: 296 T€). Dieser resultiert im Wesentlichen aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr insgesamt 1.814 T€ (Vorjahr: 1.790 T€). Davon entfallen auf Betriebskosten 1.059 T€ (Vorjahr: 1.032 T€), auf Instandhaltungsaufwendungen 741 T€ (Vorjahr: 745 T€). Gegenüber dem Vorjahr ist der Instandhaltungsaufwand nahezu gleichgeblieben. Im Wirtschaftsplan war ein Instandhaltungsaufwand von 700 T€ eingeplant.

Wie vorstehend dargestellt, wird die Ertragslage im Wesentlichen durch die Höhe des Instandhaltungsaufwandes im jeweiligen Geschäftsjahr bestimmt. Hier gilt es, die gegebenen Steuerungsinstrumentarien so anzuwenden, dass einerseits mit einem durchschnittlichen Aufwand von jährlich etwa 20 € - 25 €/qm Wohnfläche auszukommen ist, andererseits dennoch ein Jahresüberschuss erwirtschaftet und so eine nachhaltige Verbesserung der Ertragslage erreicht wird, um dadurch das nötige Eigenkapital für weitere Baumaßnahmen bereitzustellen.

Auswirkungen auf das Ergebnis hat ferner die seit 2013 vorgenommene Abschreibung mit dem einheitlichen Satz von 2 % auf ursprüngliche Anschaffungs- und Herstellungskosten bei Wohngebäuden.

Letztlich wird zur Verbesserung der Ertragslage auch der Entwicklung der Verwaltungs- und Personalkosten ein besonderes Augenmerk gewidmet.

13. Chancen, Risiken und Prognosen

Das geschäftliche Umfeld der Genossenschaft wird fortwährend beobachtet, um rechtzeitig Risiken und Gefahren zu erkennen, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten. Im Mittelpunkt der Betrachtungen steht vor allem die Vermietbarkeit unserer Wohnungen in Verbindung mit den damit verbundenen Aufwendungen für Modernisierungen und Instandhaltungen. Aber auch die Kapitalmarktentwicklung und die damit einhergehenden Konditionen für langfristige Kapitalmarktmittel, die zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen und Neubau benötigt werden, haben Vorstand und Aufsichtsrat stets im Blick.

In Ausführung des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG), werden diese Risiken permanent beobachtet und mit geeigneten Gegenmaßnahmen gesteuert. Bestandsgefährdende Risiken in der Gesamtbetrachtung lassen sich für die Genossenschaft nicht erkennen.

Im Bereich der Personalwirtschaft eingegangene Pensionsverpflichtungen resultieren aus nunmehr noch zwei noch vor 1985 abgeschlossenen und inzwischen beendeten Arbeitsverträgen. Entsprechende Rückstellungen sind gebildet worden und werden jährlich versicherungs-mathematisch überprüft, ggfs. angepasst. Seither sind Verpflichtungen zur betrieblichen Altersversorgung in Anlehnung an die Regelungen des öffentlichen Dienstes nicht mehr eingegangen worden. Neuere Regelungen zur betrieblichen Altersvorsorge durch Bezuschussung von privaten Versicherungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Wege einer Entgeltumwandlung bedürfen nicht der vorstehend beschriebenen Rückstellungen.

Für den Bereich der Wohnungsbewirtschaftung könnte eine nachlassende Wohnungsnachfrage, eine sich verschlechternde Zahlungsmoral und die in der Mieterschaft vorhandene Altersstruktur zu steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen und aufgrund von Erlösschmälerungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen zu einer Belastung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage werden.

Gleichzeitig werden die steigenden Baukosten, sowohl im Hinblick auf Materialpreise, aber auch Stundenlohnkosten, sowie die gesetzlichen Anforderungen an die energetische Versorgung in Verbindung mit der anzustrebenden Klimaneutralität bzw. CO₂-Neutralität

aufmerksam beobachtet, damit rechtzeitig alle erforderlichen Schlussfolgerungen für die nachhaltige Bewirtschaftung des Bestandes gezogen werden können.

Die AWG begegnet den möglichen Risiken durch eine permanente Ausrichtung auf Markterfordernisse, durch Investitionen zur Steigerung von Qualität und Attraktivität der Bestandsobjekte und auch durch eine ausgewogene soziale Belegung des Wohnungsbestandes.

Im finanzwirtschaftlichen Bereich ist insbesondere das Risiko durch die wieder steigenden Zinsen im Fokus der Betrachtung. Zur Begrenzung finanzwirtschaftlicher Risiken betreibt die AWG ein zielgerichtetes Finanzmanagement. Der Abschluss neuer Darlehensverpflichtungen erfolgt aus diesem Grund mit möglichst langen Zinsbindungsfristen.

Auch die steigenden Material- und Lohnkosten im Bereich der Instandhaltung werden zunehmend als Risiko eingestuft. Durch die langjährige Zusammenarbeit mit überwiegend ortsansässigen Firmen können diese Kosten noch im Rahmen gehalten werden. Dennoch machen sich die steigenden Kosten im Instandhaltungsbereich bemerkbar.

Als weiteres Risiko wird die Entwicklung auf dem Energiesektor eingestuft. Neben den Änderungen bei der Verteilung des CO₂-Preises zwischen der AWG und ihren wohnenden Mitgliedern im Rahmen der jährlichen Heizkostenabrechnung, müssen auch die staatlichen Vorgaben für die Energiewende, insbesondere die Vorgabe, dass die Wohnungsbestände bis 2045 völlig unabhängig von fossilen Brennstoffen und damit CO₂-frei sein sollen, berücksichtigt werden.

Darüber hinaus gehende sonstige Risiken, die einen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Aktivitäten im Bauträgergeschäft mit Eigenheimen und Eigentumswohnungen ruhen derzeit und werden, aufgrund von fehlenden Grundstücken, bis auf weiteres nicht mehr aufgenommen.

Das Anlagevermögen der Genossenschaft ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit Festzinsvereinbarungen, in der Regel auf Dauer von 10 bzw. auch 20 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in Grenzen. Gegenwärtig werden jährlich etwa 500 T€ an Kreditverbindlichkeiten getilgt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Kreditvereinbarungen werden gegebenenfalls zur Sicherung günstiger

Finanzierungskonditionen je nach Angebot frühzeitig abgeschlossen (Forward-Darlehen). Bei zweckgebundenem Wohnraum kommen die erzielten Zinseinsparungen den Mietern zugute.

Die Ausschöpfung der rechtlichen Möglichkeit, im Rahmen der Fortschreibung des örtlichen Mietspiegels bei frei finanziertem Wohnraum und bei Wohnraum mit auslaufenden Belegungsbindungen auch künftig moderate Mietanpassungen vorzunehmen, sowie der gute Unterhaltungszustand des Wohnungsbestandes sind Garanten für künftige stabile Jahresergebnisse.

Für den Immobilienbestand der Genossenschaft wird es aufgrund seines bautechnischen Zustandes voraussichtlich auch künftig eine starke Nachfrage geben. Die Bestandsverbesserung, vor allem durch Modernisierung und Instandhaltung, bleibt auch zukünftig ein Schwerpunkt. Es ist nachhaltig ein an der Bestandserhaltung orientiertes Investitionsniveau sicherzustellen, um das fast ausschließlich nach 1950 errichtete Wohnungsangebot zukunftsfähig zu halten und Leerstände möglichst zu vermeiden.

Bei den seit Jahren verstetigten Investitionen in Modernisierung und Bestandserhaltung in einer Größenordnung von durchschnittlich 600 T€ p.a., in den letzten 20 Jahren über 13 Mio. € ausmachend, wird die AWG ihre Marktposition auch künftig behaupten. Dabei wird der Kapitaleinsatz mit Blick auf die demografische Entwicklung stets auch der Ausweitung/Umgestaltung eines Teilbestandes in barrierearmer oder -freier Form dienen.

In den kommenden Geschäftsjahren kann eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung der Genossenschaft erwartet werden. Nach dem für das Geschäftsjahr 2026 aufgestellten Wirtschaftsplan ist wirtschaftlich wieder mit einem positiven Ergebnis zu rechnen.

Die Wirtschaftlichkeit des Gesamtwohnungsbestandes ist langfristig zu gewährleisten, damit die notwendigen finanziellen Mittel für Bestandsinvestitionen erbracht werden können. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass moderne, zeitgemäße und energiesparende Wohnungen zur Verfügung gestellt werden, deren Mieten auch für Bezieher von geringem Einkommen bezahlbar sind.

Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung sind insofern für die Genossenschaft kein Widerspruch, sondern Programm. Ganz im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens „Gut und sicher wohnen – ein Leben lang.“

Tönisvorst, den 25. Juni 2026

Der Vorstand

Schöler

Steinecke

Schreinermacher



Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Tönisvorst eG

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2025

Im Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

In wesentlichen Bereichen der Unternehmensführung und bei bedeutenden Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat die notwendigen Entscheidungen getroffen und seine Zuständigkeiten so in vollem Umfang wahrgenommen.

Im Jahr 2025 fanden fünf planmäßige Sitzungen des Aufsichtsrates, stets gemeinsam mit dem Vorstand, statt. In diesen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die geschäftliche Entwicklung, die wirtschaftliche Lage sowie über alle wichtigen Geschäftsvorgänge informiert.

Zu den wesentlichen Beratungsschwerpunkten gehörten vor allem die technische Entwicklung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung der erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen. Ebenso waren die Planungen für die Seniorenwohnanlage auf dem Grundstück an der Schelthofer Straße stets Bestandteil der Beratungen und wurden in enger Absprache zwischen Aufsichtsrat und Vorstand immer wieder erörtert und weiterentwickelt. Insbesondere die Fragen der Finanzierbarkeit und der sich daraus ergebenden Miethöhen, standen im Mittelpunkt der Beratungen. Es besteht nach wie vor Einvernehmen darüber, dass eine Umsetzung des Projektes nicht zu einer Gefährdung des wirtschaftlichen Fundamentes der Genossenschaft führen darf.

Bei allen bestandserhaltenden Maßnahmen stehen die demographische Entwicklung sowie der steigende Bedarf nach barrierearmen bzw. -freien Wohnungen, aber auch die energetische Sanierung der Objekte im Fokus der AWG und ihrer Organe. Das Programm zur Gebäudeunterhaltung und -modernisierung fand ebenso die Zustimmung des Aufsichtsrates; gleiches gilt für den Entwurf des Wirtschaftsplanes für das Jahr 2026.

Besonderes Augenmerk wurde in den Sitzungen auf die Umsetzung und Entwicklung des Wirtschaftsplanes im Verlaufe des Jahres, das Controlling sowie das Risikomanagement gerichtet.

In der Dezember-Sitzung des Aufsichtsrates fand die jährliche Schlussbesprechung mit dem VdW Rheinland Westfalen über die im vergangenen Jahr erfolgte Prüfung des Jahresabschlusses 2024 statt. Der Aufsichtsrat wurde durch den Verband über das Ergebnis informiert und hat anschließend den schriftlich vorgelegten Prüfungsbericht eingehend beraten. Dieser enthielt, wie auch in den Vorjahren, keine negativen Bemerkungen oder Beanstandungen.

Der vom Aufsichtsrat gebildete Prüfungsausschuss hat sich in insgesamt fünf Sitzungen mit der Prüfung der Kassen- und Kontenbestände sowie den Angelegenheiten der Unternehmensorganisation, des Personalwesens und weiteren laufenden Geschäftsvorgängen befasst. Die gefertigten Niederschriften wurden dem Aufsichtsrat und Vorstand zugeleitet und in den gemeinsamen Sitzungen erörtert.

Die Personal- und Organisationsstruktur der AWG war stets Beratungspunkt in den Sitzungen. Die in der Zuständigkeit des Vorstandes liegenden Entscheidungen in der Personalorganisation erhielten die Zustimmung des Aufsichtsrates.

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens wird vom Aufsichtsrat als gesund und geordnet bewertet. Rentabilität und Liquidität sind stets gesichert. Nennenswerte Unternehmensrisiken konnten im Verlauf des Jahres nicht festgestellt werden. Der Auftrag zur Förderung der Mitglieder der Genossenschaft ist von den Organen erfüllt worden.

Der Jahresabschluss 2025 ist dem Aufsichtsrat rechtzeitig vorgelegt und von diesem in der Sitzung am 6. Mai 2026 gebilligt worden. Dem Wirtschaftsplan für 2026 und den Zukunftsplanungen des Vorstandes hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt.

Vor diesem Hintergrund schlägt der Aufsichtsrat nun der Mitgliederversammlung vor:

- den Jahresabschluss 2025 des Vorstandes zu genehmigen,
- auf die Geschäftsguthaben zum 1. Januar 2025 eine Dividende von 4 % unter Berücksichtigung der Besteuerungspflicht auszuschütten,
- die Einstellung des verbliebenen Restbetrages des Jahresüberschusses wieder sowohl in die gesetzliche als auch in die freie Rücklage einzustellen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Vorstand und Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle für die im zurückliegenden Geschäftsjahr erfolgreiche Arbeit.

Gleichzeitig bedanke ich mich auch herzlich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im letzten Jahr.

Tönisvorst, den 25. Juni 2026



Dr. Dirk Haverkamp
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Vorschlag zur Ergebnisverwendung 2025
- § 35 Abs. 1 Buchstaben c) und d) der Satzung -

Jahresüberschuss 2025 in Höhe von 154.352,42 €

Vorwegzuführung in die
././ Gesetzliche Rücklage 15.500,00 €

Vorwegzuführung in die
././ Andere Ergebnismrücklage 105.494,82 €

Bilanzgewinn 2025 33.357,60 €

Ausschüttung von 4 % Dividende auf das
././ Geschäftsguthaben der verbleibenden Mit-
glieder am 1.1.2025 = 833.940,00 Euro 33.357,60 €

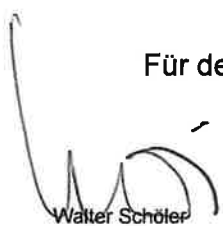
Die Auszahlung der Dividende unter Abzug der gesetzlichen Steuern und Abschläge erfolgt innerhalb von 14 Tagen nach Durchführung der Mitgliederversammlung.

Für den Aufsichtsrat



Dr. Dirk Haverkamp

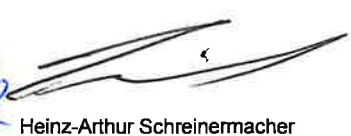
Für den Vorstand



Walter Schöler



Michaela Steinecke



Heinz-Arthur Schreinemacher

F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Gemäß unserem gesetzlichen Prüfungsauftrag nach § 53 GenG haben wir die Prüfung der AWG Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Tönisvorst eG, Tönisvorst, durchgeführt. Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

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

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

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

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands. Am Bilanzstichtag wurden 73 Häuser mit 338 Wohnungen, 2 gewerbliche Einheiten, 2 Eigentumswohnungen sowie 159 Garagen und Stellplätze bewirtschaftet.

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie die Buchführung entsprechen in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Jahresabschluss ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet. Der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben. Die ergänzenden Bestimmungen der Satzung wurden beachtet.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von T€ 297, der hauptsächlich aus dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit von T€ 344 resultiert.

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

Düsseldorf, 13. Oktober 2025

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



QUALIFIZIERTE
ELEKTRONISCHE
SIGNATUR

Ralf Meier
Wirtschaftsprüfer



QUALIFIZIERTE
ELEKTRONISCHE
SIGNATUR

Helmut Harnes
Vereidigter Buchprüfer



1. Wirtschaftsplan 2026

(Stand 06.11.2025)

	Zahlen 2026	
	wirtschaftlich	geldrechnungs- mäßig
	T€	T€
Erträge/Einnahmen		
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung		
<i>Sollmieten</i>	2.150	2.150
<i>Erlösschmälerungen</i>	-25	-25
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	75	75
Zinsen und ähnliche Erträge	10	10
Erträge aus dem Verkauf des AV	0	0
Erträge aus unbeb.Grundstücken	0	0
Summe Erträge/Einnahmen	2.210	2.210
Aufwendungen/Ausgaben		
Aufwendungen Hausbewirtschaftung		
<i>Instandhaltung/Modernisierung</i>	700	700
<i>Sonstige</i>	10	10
<i>n. uml.f. Beko+CO2-Abgabe</i>	80	80
Aufwendungen Verkaufsgrundstücke	0	0
Lohnkosten/Gehälter/Arbeitgeberanteil	380	380
Sonstige betriebliche Aufwendungen	190	190
<i>davon sächliche Verwaltungskosten (T€ 150)</i>		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	150	150
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	10	10
Darlehensstilgung	0	500
Abschreibungen auf VG und Sachanlagen	500	0
Summe Aufwendungen/Ausgaben	2.020	2.020
Voraussichtliches Ergebnis	190	190

Wohnungsbestand

(Stand: 31. Dezember 2025)

Lage	Baujahr	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen gesamt	Geplante Zugänge an Wohnungen in 2026
Benrader Str. 81/83	1983	2	17	
Berliner Str. 1-6	1968	6	24	
Berliner Str. 30/32	1995	2	10	
Birkenstr. 1	1952	1	6	
Corneliusplatz 47	1991	1	6	
Corneliusplatz 56-60	1969/2017	3	22	
Corneliusplatz 61	1979	1	12	
Corneliusplatz 62/64	1970	2	56	
Corneliusplatz 65	1974	1	44	
Corneliusplatz 67/69	1972	2	16	
Corneliusstr. 52-64	1966	7	39	
Dammstr. 7	1952	1	6	
Dammstr. 9	1992	1	6	
Elsternweg 13-19, 28, 30	1964	6	22	
Hochstr. 63	um 1900	1	2	
Hochstr. 65/67	vor 1900	2	4	
Kastanienallee 1a-5	1962	3	9	
Kastanienallee 1 und 5a	1999	2	6	
Kirchenfeld 1-9	1951	5	24	
Kirchenfeld 19, 34	1953	2	10	
Krähenfeld 1-9	1963	5	21	
Krähenfeld 2-12	1962	6	25	
Ludwig-Jahn-Str. 22	1927	1	3	
Theo-Mülders-Str. 11+13	2000	2	9	
Theo-Mülders-Str. 39	2000	1	6	
Ulmenstr. 11	2003	1	3	
Viersener Str. 66	1951	1	6	
Vorster Str. 68	1974	1	8	
Willicher Str. 50	2015	1	4	
Willicher Str. 60 (ETW)	1999/2001	0	2	
Willicher Str. 62-64	2001	2	12	
Summe		72	440	0

Hinzu kommen zwei Geschäftslokale im Bereich Hochstraße 63-67 und 160 vermietete Garagen und Tiefgaragenplätze an den Wohnanlagen.

Instandhaltung und Modernisierung seit 2003

Jahr	Instand- haltung (T€)	Moderni- sierung (T€)	Investitions- summe (T€)
2003	492	46	538
2004	467	-	467
2005	542	70	612
2006	367	45	412
2007	251	23	274
2008	370	12	382
2009	405	73	478
2010	484	128	612
2011	444	26	470
2012	588	7	595
2013	646	13	659
2014	397	306	703
2015	283	362	645
2016	264	275	539
2017	276	296	572
2018	334	363	697
2019	366	341	707
2020	324	341	665
2021	438	235	673
2022	472	177	649
2023	555	163	718
2024	721	12	732
2025	638	87	725
Summe:	10.124	3.401	13.525

Organe und Geschäftsstelle

(Stand: 31. Dezember 2025)

Vorstand

Walter Schöler (Vors.)
Michaela Steinecke
Heinz-Arthur Schreinermacher

Aufsichtsrat

Dr. Dirk Haverkamp (Vors.)
Angela Frese
Thomas Goßen
Gabriele Höfer
Susanne Tillmanns
Dirk Zacharias

Geschäftsstelle

Michaela Steinecke Vorstand (geschäftsführend)

Telefon 02151 158 1014
steinecke@awg-toenisvorst.de

Jana Gücük

Telefon

Controlling/WEG-Verwaltung/Mitglieder

02151 158 1013
gucuek@awg-toenisvorst.de

Jutta Hamers

Telefon

Finanzbuchhaltung/Mahnwesen

02151 158 1013
hamers@awg-toenisvorst.de

Carmen Jansen

Telefon

Wohnungsverwaltung

02151 158 100
jansen@awg-toenisvorst.de

Nina Bonat

Telefon

Instandhaltung/Modernisierung

02151 158 1012
bonat@awg-toenisvorst.de

Heike Schumacher Gebäudeunterhaltung

Telefon

02151 158 1015
schumacher@awg-toenisvorst.de

Anschrift

AWG - Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Tönisvorst eG

Hochstraße 63, 47918 Tönisvorst

Telefon 02151 158100

Fax 02151 1581020

E-Mail info@awg-toenisvorst.de

Homepage www.awg-toenisvorst.de