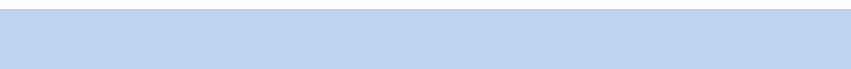


Bauverein
Sprockhövel eG

Jahresabschluss
und Geschäftsbericht

2025



INHALTSVERZEICHNIS

I. Rechtsverhältnisse und Organe S. 1 – 7

1. Grundlagen der Geschäftstätigkeit S. 1
2. Aufsichtsrat S. 2
3. Vorstand S. 3
4. Mitgliederversammlung S. 4
5. Mitgliederbewegung S. 5
6. Verstorbene Mitglieder S. 6
7. Geschäftsguthaben S. 7

II. Geschäftsbericht S. 8 – 14

1. Hausbewirtschaftung S. 8 – 9
2. Modernisierung und Instandhaltung S. 10 – 11
3. Neubautätigkeit S. 12
4. Betriebliche Organisation S. 13
5. Wirtschaftliche Lage S. 13 – 14
6. Gewinnverteilung S. 14

III. Bericht des Aufsichtsrates S. 15

IV. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 S. 17 – 26

1. Bilanz S. 18 – 19
2. Gewinn- und Verlustrechnung S. 20
3. Anhang S. 21 – 26



Vorstand und Mitarbeiter/-innen im Frühjahr 2026

(v.l.n.r.): Bettina Muthmann, Bernhard Heck, Iris Wolf, Andreas Lotze, Stefan Sunder, Gabriele Schüler-Kentler, Christiane Wiegemann, Diana Zegnotat, Katja Herrmann, Thomas Bartoniczek

I. RECHTSVERHÄLTNISSE UND ORGANE

1. Grundlagen der Geschäftstätigkeit

Die Genossenschaft wurde im Jahre 1910 gegründet und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Essen unter der Nr. 343 eingetragen.

Die zurzeit gültige Satzung wurde in der Mitgliederversammlung vom 19.06.2008 beschlossen.

Der Geschäftsanteil ist auf **EUR 1.050,00** festgesetzt. Jedes Mitglied ist verpflichtet, einen Anteil zu übernehmen.

Haftsumme: EUR 1.050,00

Pflichteinzahlung: EUR 1.050,00

Kündigungsfrist: 1 Jahr zum Schluss eines Geschäftsjahres

Das Unternehmen ist eine „Vermietungsgenossenschaft“ nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG.

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen beteiligen.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen die Voraussetzungen.



2. Aufsichtsrat

Aufsichtsratsmitglieder:	erstmalig gewählt:	Amtszeit bis:
Sabrina Domke Bankkauffrau Edith-Stein-Str. 5 41564 Kaarst	2023	2026
Andrea Dornieden Bankkauffrau Mausegatt 7 45549 Sprockhövel	2021	2027
Uwe Kellner Dipl.-Ingenieur i. R. Am Holte 10 45549 Sprockhövel	2011	2026
Michael Niggemann Dipl. Verw. Betriebswirt i.R Im Osterhöfgen 3 45549 Sprockhövel	2001	2028
Ulrike Suckau Kaufmännische Angestellte i. R. Im Lübbering 4 45549 Sprockhövel	2018	2027
Gudrun Wolff Verwaltungsfachangestellte Eickersiepen 9 45549 Sprockhövel	2022	2028

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 24 der Satzung zurzeit aus 6 Mitgliedern.

Vorsitzende ist Frau **Gudrun Wolff**.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für 3 Jahre gewählt.

Wiederwahl ist zulässig.

Mit der ordentlichen Mitgliederversammlung 2026 scheiden aus:

1. Sabrina Domke
2. Uwe Kellner

Der Aufsichtsrat ist dem Vorstand als Organ der Genossenschaft mit selbständigem Aufgabenbereich nebengeordnet.
Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung bestimmt.

3. Vorstand

Zu Vorstandsmitgliedern sind bestellt

Bernhard Heck
Geschäftsführer
Peter-Roos-Str. 26
40547 Düsseldorf

hauptamtlich seit 01.01.2000

Bettina Muthmann
Sparkassenbetriebswirtin
Starenweg 3
45549 Sprockhövel

nebenamtlich seit 01.05.2017

Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er hat nach den Bestimmungen zu handeln, die Gesetz und Satzung festlegen.

Bei ihrer Geschäftsführung haben die Vorstandsmitglieder die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden.

Die Genossenschaft wird rechtsverbindlich durch zwei Vorstandsmitglieder vertreten.



4. Mitgliederversammlung

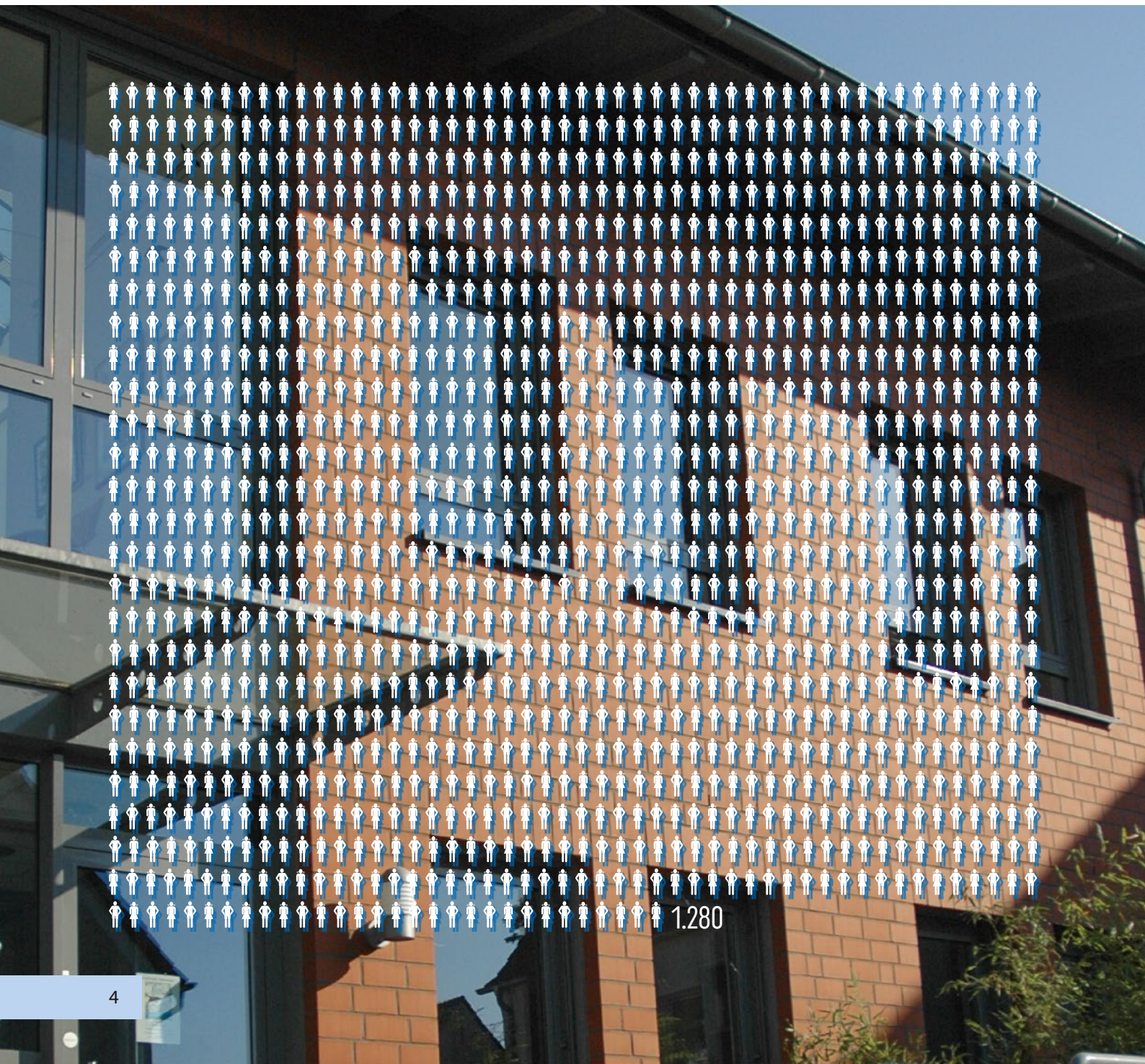
Die ordentliche Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft fand am 26.06.2025 statt.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024, der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit, der vorgelegte Jahresabschluss 2024 und der Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes wurden einstimmig gebilligt.

Aufsichtsrat und Vorstand ist Entlastung erteilt worden.

Der Bericht des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. über die Prüfung des Geschäftsjahres 2023 wurde in seinen wesentlichen Teilen zur Kenntnis gebracht.

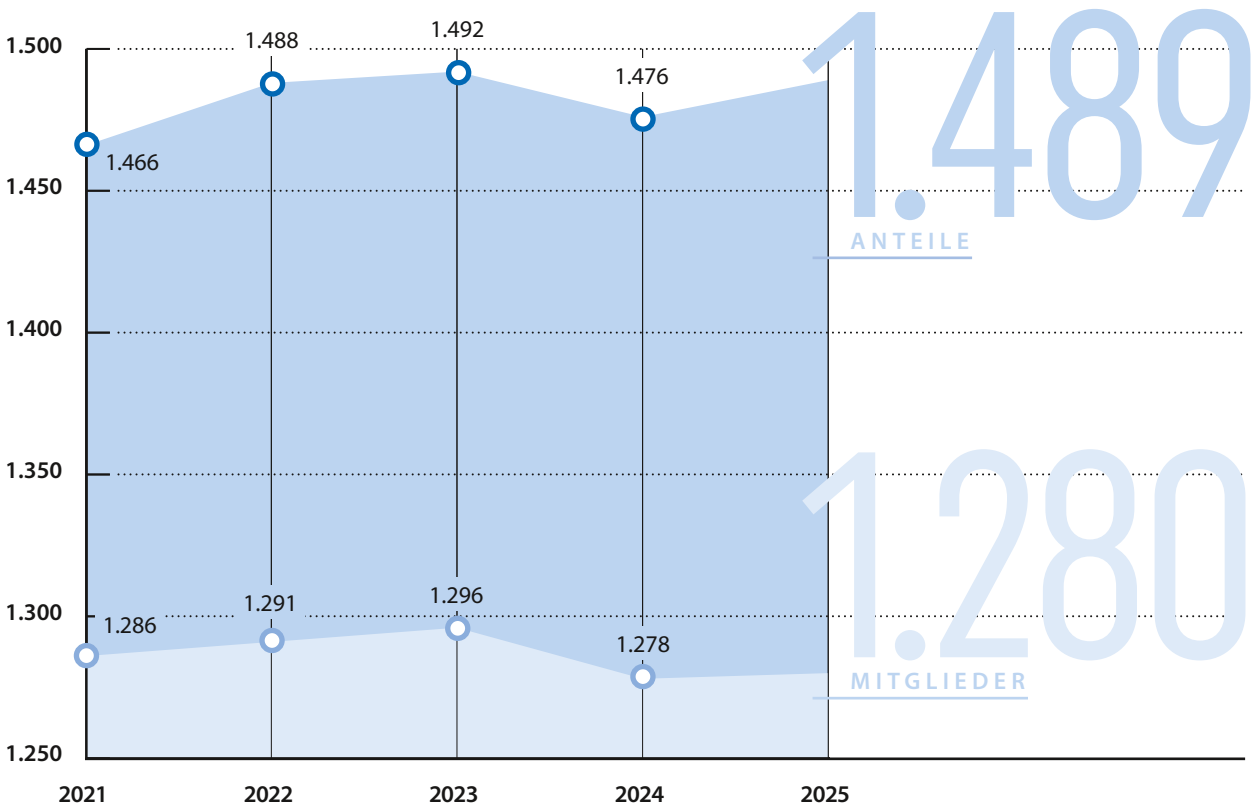
Frau Gudrun Wolff und Herr Michael Niggenmann wurden als Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.



5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2025	1.278	1.476
Zugang 2025	60	79
Abgang 2025	58	66
Stand 31.12.2025	1.280	1.489

	Mitglieder	Anteile
Kündigung	26	29
Anteilskündigung	-	1
Übertragung	4	5
Teilübertragung	-	1
Tod im Geschäftsjahr	14	15
Tod, Fortsetzen der Mitgliedschaft	5	5
Tod früherer Jahre	1	1
Ausschluss	8	9
Abgänge insgesamt	58	66



6. Verstorbene Mitglieder

Es verstarben nachstehende Mitglieder der Genossenschaft,
denen wir ein ehrenwertes Gedenken bewahren
(soweit uns die Todesmeldungen im Jahr 2025 zugegangen sind):

Bergmann, Wolfgang	Kosthaus, Rita
Bokk, Maria	Machura, Renate
Buksch, Gerhard Heinrich	Ringsdorf, Günter
Dentler, Bettina	Rosendahl, Hannelore
Ferrai, Pietro	Scheffler, Rüdiger
Gotta, Horst	Schulze, Gerhard
Gruhonjic, Sakib	Seitz, Dieter
Hallmann, Rudi	Stahn, Johanna
Höner, Angelika	Trobentar, Robert
Kemna-Otto, Janet	Westermann, Gerd



1.558.015,46 €

GESCHÄFTSGUTHABEN AM 31.12.2025

7. Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	EUR	EUR
Stand 01.01.2025		1.546.310,92
Geschäftsguthaben der in früheren Jahren ausgeschiedenen Mitglieder:		– 1.050,00
		1.545.260,92
Zugänge 2025		
Einzahlungen, Umbuchungen und Wohnungsbauprämien u.a.		67.624,54
Abgänge 2025		
Geschäftsguthaben der zum 31.12.2025 ausgeschiedenen Mitglieder:		
Kündigung/Teilkündigung	– 30.450,00	
Tod	– 15.750,00	
Ausschluss	– 8.670,00	
		–54.870,00
Geschäftsguthaben der am 31.12.2025 verbleibenden Mitglieder:		1.558.015,46
Zugang 2025		11.704,54

Das durchschnittliche Guthaben je Mitglied beläuft sich auf ca. EUR 1.217,20.

Der Nennwert der von den Mitgliedern gezeichneten 1.489 Geschäftsanteile beträgt EUR 1.563.450,00, darauf sind EUR 1.558.015,46 (= 99,65 %) eingezahlt.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2025 EUR 2.239,54.

Die Haftsumme ergibt zum 31.12.2025 ein haftendes Kapital von EUR 1.344.000,00 oder 4,61 % der Bilanzsumme.

II. GESCHÄFTSBERICHT

1.038

MIETEINHEITEN

1. Hausbewirtschaftung

Bestandsübersicht:

	Mieteinheiten
Altbauten – bis 20.06.1948 –	27
Neubauten	1.011
Mietwohnungen insgesamt	1.038
Gewerbe	0
Garagen	150

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der bewirtschaftete Wohnungsbestand nicht verändert.

Mietwohnungen nach Wohnflächen und Räumen:

qm	Mieteinheiten	Räume	Mieteinheiten
bis 39	48	1-Raum	14
40–49	185	2-Raum	50
50–59	268	3-Raum	449
60–69	254	4-Raum	457
70–79	199	5-Raum	57
80–99	63	6-Raum	11
über 100	21	Gesamt	1.038
Gesamt	1.038		

Von den 1.038 Mietwohnungen unterliegen 66 Einheiten den Bedingungen für öffentlich geförderte Wohnungen (= 6,36 %).



67
MIETERWECHSEL

Wohnungsvergaben

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 67 Wohnungen (im Vorjahr 61) gekündigt. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 6,45 % (im Vorjahr 5,85 %).

Die freigewordenen Wohnungen gliedern sich wie folgt:

	Altbau	Neubau	Gesamt
1 ½-Zimmer	1	3	4
2 ½-Zimmer	2	26	28
3 ½-Zimmer	1	32	33
4 ½-Zimmer	–	2	2
5 ½-Zimmer	–	–	–
Gesamt	4	63	67

Für das Freiwerden wurden folgende Gründe genannt:

(1) Übernahme einer anderen Genossenschaftswohnung	10
(2) Veränderung des Wohnortes aus gesundheitlichen, privaten oder beruflichen Gründen	31
(3) Sterbefälle	9
(4) Erwerb von Eigentum	2
(5) Übernahme eines Wohnplatzes in einem Pflegeheim	12
(6) Durchsetzung von Räumungsklagen	3
Gesamt	67

2. Modernisierung und Instandhaltung

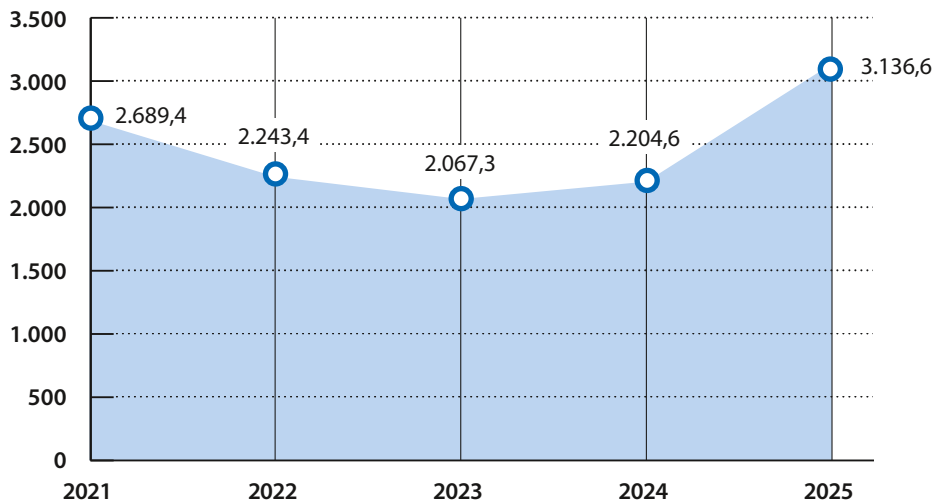
Die in 2025 aktivierten Modernisierungskosten in Höhe von T-EUR 2.011,3 umfassen Objektmodernisierungen mit T-EUR 1.704,7 und Wohnungsmodernisierungen mit T-EUR 306,6.

Die Objektmodernisierungen betreffen die Fortführung der energetischen Sanierung (Fassadendämmung, Fenstererneuerungen, Dacherneuerungsarbeiten und Balkonanbauten) in den Häusern Neustraße 12-20, der Beginn der Maßnahmen in der Kreuzstraße 26-40 und Wilhelm-Kraft-Straße 5-9 sowie Restarbeiten für Maßnahmen aus den Vorjahren in den Häusern Birkenstraße 2-6 u. a.

Im Rahmen von Mieterwechseln sind 20 Wohnungsmodernisierungen fertiggestellt worden. Diese Wohnungen verfügen nun u. a. über neue Bäder, Türen, Heizkörper, Elektroinstallation sowie Fliesen in Bad und Küche.

Für Instandhaltungskosten (ausschließlich Fremdkosten) hat die Genossenschaft in 2025 T-EUR 1.125,3 investiert.

Für die **Modernisierung und Instandhaltung** wurde in den letzten Jahren aufgewandt (Kosten in T-EUR):



Des Weiteren hat die Genossenschaft für die Herstellung von 22 neuen Stellplätzen im Eickersiepen T-EUR 109,8 in 2025 aufgewandt.

Fassadendämmung



Elektroinstallation





3.136.600 €

INVESTITIONEN IN INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Balkonanbauten/-sanierungen, Dacherneuerung, energetische Sanierung

Fliesenerneuerung in Küchen/Bädern



3. Neubautätigkeit



Das letzte Neubauvorhaben Am Holte 15 (8 Wohnungen mit 12 Stellplätzen) wurde zum 01. November 2023 bezogen.

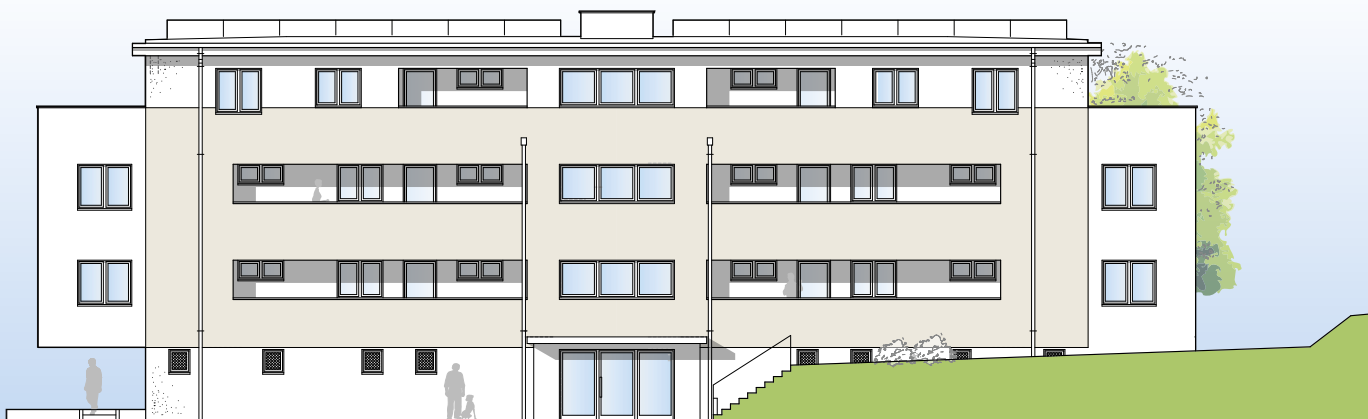


Die Genossenschaft plant auf dem Grundstück Hölterstraße 8a den Bau von 10 barrierefreien Wohnungen.

Das Grundstück wurde Anfang 2025 von der Ev. Kirchengemeinde Bredenscheid-Sprockhövel erworben. Der Bauantrag wurde am 26.05.2025 bei der Stadt Sprockhövel eingereicht. Die Baugenehmigung steht noch aus.



Nordost-Ansicht



Nordwest-Ansicht

4. Betriebliche Organisation

Die Geschäftsräume der Genossenschaft befinden sich in dem Haus Eickersiepen 8a, Sprockhövel.

Zur Unterstützung des Vorstandes waren 2025 durchschnittlich sieben Angestellte und ein Hausmeister tätig.



564.388,35 €

JAHRESÜBERSCHUSS

5. Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Der in 2025 erzielte Jahresüberschuss verteilt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt (Angaben in T-EUR):

	2025	2024
Hausbewirtschaftung	649	279
Sonstiger Bereich	-85	-54
Ergebnis vor Abzug von Steuern	564	225
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-	-
Jahresüberschuss	564	225

Das **Ergebnis der Hausbewirtschaftung** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T-EUR 370 verbessert. Die Erträge (Sollmieten, Erlösschmälerungen, Umlagerenerträge einschließlich Bestandsveränderungen) erhöhten sich um T-EUR 288 und die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung verminderten sich um T-EUR 82 gegenüber dem Vorjahr. Bei den Aufwendungen verminderten sich die Verwaltungskosten (T-EUR 352), die Abschreibungen auf Sachanlagen (T-EUR 123) und die Zinsaufwendungen (T-EUR 10), während sich die Betriebskosten (T-EUR 206), die Instandhaltungskosten (T-EUR 186) sowie die Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung u. a. (T-EUR 11) erhöht haben.

Das **negative Ergebnis im sonstigen Bereich** von T-EUR 85 setzt sich aus Erträgen in Höhe von T-EUR 55 (Prozess- und Anwaltskostenerstattungen T-EUR 32, Zinserträge T-EUR 15, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen T-EUR 3, Eintrittsgelder u. a. in Höhe von T-EUR 5) und Aufwendungen von T-EUR 140 zusammen. Die Aufwendungen von T-EUR 140 sind für nicht aktivierte Verwaltungskosten (T-EUR 77), Zinsaufwendungen für die Pensionsrückstellungen (T-EUR 40), Abbruchkosten für Garagen (T-EUR 22) sowie für Spenden (T-EUR 1) entstanden.

Für das Jahr 2026 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan für die Hausbewirtschaftung einen Gewinn in Höhe von rund T-EUR 910. Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2025 enthält mit T-EUR 26.809 langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke des Anlagevermögens. Dieses Vermögen wird zum Bilanzstichtag 31.12.2025 mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Auch die Investitionen für in Durchführung und Planung befindliche Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden durch Eigenmittel, BaFa-Zuschüsse und durch langfristige Fremdmittel finanziert.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2025 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, nicht erkennbar.

4%
DIVIDENDE

6. Gewinnverteilung

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2025 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von EUR 564.388,35 gemäß § 40 Absatz 1 der Satzung EUR 57.000,00 in die „Gesetzliche Rücklage“ eingestellt. Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 3 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen EUR 445.577,92 in die „Andere Ergebnisrücklagen“ eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisungen vorgeschlagen.

Es wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von EUR 61.810,43 (= 4 % der am 01.01.2025 dividendenberechtigten Guthaben) auszuschütten.

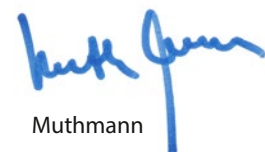
Seit 2009 ist die Genossenschaft verpflichtet, die Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag) auf die Dividende einzubehalten und abzuführen. Den Mitgliedern kann seit 2009 grundsätzlich die volle 4 %ige Dividende ohne Kapitalertragssteuerabzug (zzgl. Solidaritätszuschlag) nur noch ausgezahlt werden, wenn der Genossenschaft ein gültiger Freistellungsauftrag erteilt oder eine NV-Bescheinigung (Nichtveranlagungsbescheinigung zur Einkommensteuer) vorgelegt wird.

Sprockhövel, 31. März 2026

Der Vorstand



Heck



Muthmann

III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Wir haben im laufenden Geschäftsjahr 2025 den Vorstand beratend begleitet und überwacht.

Der Vorstand hat uns regelmäßig mündlich über die Entwicklung der Genossenschaft und wesentliche Geschäftsvorgänge unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat die Berichte des Vorstandes in 3 gemeinsamen Sitzungen ausführlich erörtert. Dabei standen die wirtschaftliche Lage, die Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit sowie ein Grundstücksankauf im Vordergrund.

Dem Vorschlag für die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2025 schließen wir uns an.

Der Jahresabschluss 2024 wurde unter Einbeziehung der Buchführung vom zuständigen Prüfungsverband ohne Beanstandungen geprüft.

Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss 2024 und seinen Prüfbericht anlässlich einer Sitzung des Aufsichtsrates ausführlich erläutert.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeitern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Sprockhövel, im März 2026

Der Aufsichtsrat



Gudrun Wolff
(Vorsitzende)





- 1. BILANZ**
- 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**
- 3. ANHANG**



Bauverein
Sprockhövel eG

Eickersiepen 8a
45549 Sprockhövel

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		4.971,31	10.267,84
<u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke mit Wohnbauten	25.821.187,02		25.308.500,04
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	818.056,30		848.067,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	56.879,93		67.240,73
Bauvorbereitungskosten	79.073,30		89.938,65
Geleistete Anzahlungen	28.308,15	26.803.504,70	–
<u>Finanzanlagen</u>			
Andere Finanzanlagen		520,00	520,00
<u>Anlagevermögen insgesamt</u>		26.808.996,01	26.324.534,81
UMLAUFVERMÖGEN			
<u>Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen		1.685.745,52	1.576.400,46
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	24.796,25		14.543,55
Sonstige Vermögensgegenstände	64.289,24	89.085,49	56.558,67
<u>Flüssige Mittel</u>			
Guthaben bei Kreditinstituten		592.420,76	1.301.625,50
BILANZSUMME		29.176.247,78	29.273.662,99

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
<u>Geschäftsguthaben</u>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	53.820,00		70.350,00
der verbleibenden Mitglieder	1.558.015,46		1.546.310,92
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.050,00	1.612.885,46	1.050,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 2.239,54			(624,08)
<u>Ergebnisrücklagen</u>			
Gesetzliche Rücklage	2.265.000,00		2.208.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 57.000,00			(23.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.813.396,97		3.813.396,97
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR –			(–)
Andere Ergebnisrücklagen	12.358.543,12	18.436.940,09	11.912.965,20
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 445.577,92			(139.952,02)
<u>Bilanzgewinn</u>			
Jahresüberschuss	564.388,35		225.360,49
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	502.577,92	61.810,43	162.952,02
<u>Eigenkapital insgesamt</u>			
		20.111.635,98	19.614.481,56
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	1.950.710,00		2.075.408,00
Sonstige Rückstellungen	41.041,00	1.991.751,00	41.751,40
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.745.651,01		5.165.384,86
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	298.504,22		405.776,53
Erhaltene Anzahlungen	1.793.378,68		1.697.657,39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.433,09		27.825,00
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	187.483,90		224.539,86
Sonstige Verbindlichkeiten	26.409,90	7.072.860,80	20.838,39
davon aus Steuern: EUR 7.982,04			(8.011,64)
BILANZSUMME			
		29.176.247,78	29.273.662,99

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit		6.209.439,21	6.046.400,42
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)		109.345,06	- 15.689,92
Sonstige betriebliche Erträge		143.452,93	90.872,57
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		2.952.688,88	2.514.893,50
		3.509.548,32	3.606.689,57
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	622.458,24		618.157,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	6.452,26	628.910,50	284.296,34
davon für Altersversorgung: EUR 28.250,53			(153.227,64)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.823.234,21	1.943.349,33
Sonstige betriebliche Aufwendungen		226.329,72	191.312,10
Erträge aus anderen Finanzanlagen	23,40		20,80
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.816,07	14.839,47	18.769,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		134.896,12	139.861,88
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 39.433,00			(35.014,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag (Erstattung)		0,80	0,10
Ergebnis nach Steuern		711.018,04	448.502,77
Sonstige Steuern		146.629,69	223.142,28
Jahresüberschuss		564.388,35	225.360,49
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		502.577,92	162.952,02
BILANZGEWINN		61.810,43	62.408,47

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Bauverein Sprockhövel eG“. Sie hat ihren Sitz in Sprockhövel und ist im Genossenschaftsregister 343 beim Amtsgericht Essen eingetragen. Der Jahresabschluss 2025 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Vorjahresbeträge wurden aus dem Jahresabschluss 2024 übernommen. Bilanzierungswahlrechte sind unverändert zum Vorjahr angewandt worden. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen

Das gesamte Sachanlagevermögen wird in Verbindung mit dem gemilderten Niederstwertprinzip bewertet. In die aktivierten Modernisierungs- und Baukosten sind Kosten für eigene Leistungen nicht einbezogen worden.

Abschreibung

Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden planmäßig (§ 253 Abs. 3 HGB) wie folgt abgeschrieben:

Die **Wohnbauten, Geschäfts- und andere Bauten** wurden nach der Restnutzungsdaueremethode abgeschrieben. Die Altbauten sind voll abgeschrieben. Die Abschreibungen wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (ab 1948) errechnet. Neubauten wurden auf eine Nutzungsdauer von 67 Jahren abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen für das Bürogebäude betragen 2 % der Baukosten. Garagen wurden mit 5 % und Außenanlagen mit 10 % der Baukosten abgeschrieben. Soweit die buchmäßige Restnutzungsdauer den tatsächlichen Verhältnissen nach Modernisierung nicht mehr entspricht, wird die Restnutzungsdauer jeweils nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten neu festgelegt.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 20 % bis 33,33 % abgeschrieben. Die Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 6,67 % bis 33,33 % abgeschrieben. GWG's mit Anschaffungskosten bis EUR 250,00 wurden mit 100 % und GWG's mit Anschaffungskosten über EUR 250,00 bis EUR 1.000,00 wurden mit 20 % als Pool abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Es werden voll eingezahlte Anteile bei der Volksbank Sprockhövel eG (2 Anteile zu je EUR 260,00) ausgewiesen.

Bei den **Unfertigen Leistungen** wurden die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ohne Umlageausfallwagnis ausgewiesen. **Forderungen** sind grundsätzlich zu Nominalwerten bewertet. Ausfallrisiken wurde durch Abschreibungen und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Das **Eigenkapital** ist zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Pensionsrückstellungen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz von 2,06 % sowie ein Gehalts- und Rententrend von 3,0 % bzw. 2,0 % zugrunde gelegt. Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen kumulierte EUR	Buchwert 31.12.2025 EUR	Abschreibungen 2025 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	67.881,79	-	-	-	62.910,48	4.971,31	5.296,53
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	56.717.066,07	2.227.969,13	46.063,00	+ 89.988,65	33.167.773,83	25.821.187,02	1.759.207,80
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.069.345,60	1.160,61	-	-	1.252.449,91	818.056,30	31.171,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	231.066,55	17.197,22	2.554,62	-	188.829,22	56.879,93	27.558,02
Bauvorbereitungskosten	89.938,65	79.123,30	-	- 89.988,65	-	79.073,30	-
Geleistete Anzahlungen	-	28.308,15	-	-	-	28.308,15	-
	59.107.416,87	2.353.758,41	48.617,62	+ 89.988,65 - 89.988,65	34.609.052,96	26.803.504,70	1.817.937,68
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	520,00	-	-	-	-	520,00	-
	520,00	-	-	-	-	520,00	-
Anlagevermögen insgesamt	59.175.818,66	2.353.758,41	48.617,62	+ 89.988,65 - 89.988,65	34.671.963,44	26.808.996,01	1.823.234,21

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ (EUR 1.685.745,52, Vorjahr: EUR 1.576.400,46) sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten (EUR 1.510.927,31, Vorjahr: EUR 1.488.819,50) und Heizkosten mit EUR 174.818,21 (Vorjahr: EUR 87.580,96) enthalten.
3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände der Geschäftsjahre 2025 und 2024 enthalten keine Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Bei den Forderungen aus Vermietung besteht eine Pauschalwertberichtigung von EUR 2.100,00.
4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände enthalten keine Forderungen, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Der Rechnungszins der Pensionsrückstellungen beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre. Der für die Vergleichsberechnung gemäß § 253 Abs. 6 HGB benötigte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ergibt sich auf gleiche Weise und zum gleichen Zeitpunkt zu 2,22 %. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt EUR -45.519,00 (Vorjahr: EUR -19.155,00). Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrages verbleiben.
6. Die Position „Sonstige Rückstellungen“ enthält Rückstellungen für:

	EUR
Prüfungskosten	21.000,00
Personalaufwendungen	12.000,00
Erstattungen nach dem CO ₂ -Kostenaufteilungsgesetz	8.041,00
	41.041,00

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

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	davon				gesichert EUR	Art der Sicherung*
		Restlaufzeit					
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.745.651,01	431.469,18	1.620.784,67	2.693.397,16	4.745.651,01	GPR	
	5.165.384,86	426.553,43	1.718.982,50	3.019.848,93	5.165.384,86	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	298.504,22	109.101,67	189.402,55	–	298.504,22	GPR	
	405.776,53	107.272,31	298.504,22	–	405.776,53	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	1.793.378,68	1.793.378,68	–	–	–		
	1.697.657,39	1.697.657,39	–	–	–		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.433,09	21.433,09	–	–	–		
	27.825,00	27.825,00	–	–	–		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	187.483,90	187.483,90	–	–	–		
	224.539,86	224.539,86	–	–	–		
Sonstige Verbindlichkeiten	26.409,90	20.254,63	6.155,27	–	–		
	20.838,39	14.778,21	6.060,18	–	–		
Gesamtbetrag	7.072.860,80	2.563.121,15	1.816.342,49	2.693.397,16	5.044.155,23	GPR	
	7.542.022,03	2.498.626,20	2.023.546,90	3.019.848,93	5.571.161,39	GPR	

* GPR = Grundpfandrechte

Fettdruck = Geschäftsjahr

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht um T-EUR + 163
- Die Erhöhung resultiert aus:**
- a) Anhebung der Mieten durch Anschlussvermietung/Modernisierung u. a. T-EUR + 52
 - b) Auswirkung der Mieterhöhungen aus 2024 T-EUR + 31
 - c) Erhöhung der Umlagenerträge T-EUR + 78
 - d) Zuschüsse der Pflegekasse T-EUR + 4
-
- T-EUR + 165
- d) Erhöhung der Erlösschmälerungen T-EUR – 2
-
- Erhöhung der Umsatzerlöse T-EUR + 163
2. In den „Sonstige betriebliche Erträge“ sind periodenfremde und außergewöhnliche Erträge in Höhe von T-EUR 33 enthalten.
3. In der Position „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung“ sind in 2025 Erträge aus der Verminderung der Pensionsrückstellung, im Wesentlichen aufgrund der Änderung des Diskontierungszinssatzes, von EUR 164.131,00 (Vorjahr: EUR 127.044,00 Aufwand aus Erhöhung der Pensionsrückstellung) enthalten.
4. In den „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind keine wesentlichen periodenfremde Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Am 31.12.2025 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bau- und Modernisierungsleistungen (T-EUR 601), einem Grundstücksankauf (T-EUR 398) sowie Leasingraten (T-EUR 9), die durch Eigenkapital und BaFa-Zuschüsse finanziert werden.

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

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Technische Mitarbeiter	2	–
	<u>5</u>	<u>2</u>

Darüber hinaus wurde in 2025 ein Hausmeister beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung:

Anfang	2025	1.278
Zugang	2025	60
Abgang	2025	58
Ende	2025	<u>1.280</u>

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr vermehrt um EUR 11.704,54
Die Haftsummen haben sich vermehrt um.....EUR 2.100,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf.....EUR 1.344.000,00

4. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstr. 29
40211 Düsseldorf

6. Mitglieder des Vorstandes:
Bernhard Heck
Bettina Muthmann

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Gudrun Wolff (Vorsitzende)
Sabrina Domke
Andrea Dornieden
Uwe Kellner
Michael Niggemann
Ulrike Suckau

8. Gewinnverteilung:
Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2025 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von EUR 564.388,35 gemäß § 40 Absatz 1 der Satzung EUR 57.000,00 in die „Gesetzliche Rücklage“ eingestellt. Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 3 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen EUR 445.577,92 in die „Andere Ergebnisrücklagen“ eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisungen vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn als Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vom 01.01.2025 in Höhe von EUR 61.810,43 auszu zahlen.

Sprockhövel, 31. März 2026

Der Vorstand

Heck

Muthmann



Bauverein
Sprockhövel eG

Eickersiepen 8a
45549 Sprockhövel

www.bauverein-sprockhoevel.de