

# GESCHÄFTSBERICHT 2025



## Inhaltsverzeichnis

I. EDITORIAL	1
II. UNTERNEHMENSDATEN	2
III. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	3
IV. AUF EINEN BLICK	3
V. BERICHT DES VORSTANDES	5
VI. BERICHT DES AUFSICHTSRATES	17
VII. JAHRESABSCHLUSS 2025	18
1. Bilanz zum 31. Dezember 2025	18
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025	20
3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang –	21

## I. EDITORIAL

### Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

das Jahr 2025 stand weltweit im Zeichen der Genossenschaften. Die Vereinten Nationen haben dieses Jahr zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt – eine besondere Anerkennung für eine Wirtschaftsform, die seit jeher für Solidari-



tät, Mitbestimmung und nachhaltiges Handeln steht. Für unsere Genossenschaft ist dies zugleich Bestätigung und Auftrag, die genossenschaftlichen Werte auch künftig aktiv zu leben. Gerade in den letzten Jahren wurde deutlich, wie stark und verlässlich das genossenschaftliche Modell wirkt. Während angespannte Wohnungsmärkte, steigende Baukosten und wachsende Lebenshaltungskosten viele Menschen vor Herausforderungen stellen, handeln wir konsequent im Interesse unserer Mitglieder. Unser Förderauftrag bedeutet für uns, bezahlbaren Wohnraum zu sichern, stabile Wohnverhältnisse zu schaffen und langfristige

Perspektiven zu ermöglichen. Die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft im Jahr 2025 erlaubt es uns, diesen Weg konsequent fortzusetzen. Unsere erwirtschafteten Ergebnisse verbleiben – mit Ausnahme der satzungsgemäßen Dividendenzahlung – vollständig in der Genossenschaft. Sie fließen unmittelbar in die Sicherung, Modernisierung und nachhaltige Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf umfassenden Wohnungs- und Quartiersmodernisierungen. Sie tragen dazu bei, den Wohnraum dauerhaft nachfragegerecht zu gestalten und gleichzeitig ökologische Verantwortung zu übernehmen. Energetische Modernisierungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Werterhaltung unserer Gebäude, zur Reduzierung zukünftiger Energiekosten und zur Stärkung klimafreundlichen Wohnens. Nachhaltigkeit verstehen wir dabei stets als Zusammenspiel von wirtschaftlicher Stabilität, sozialer Verantwortung und ökologischem Handeln. Das Internationale Jahr der Genossenschaften hat eindrucksvoll gezeigt, dass genossenschaftliche Unternehmen gerade in Zeiten des Wandels Orientierung und Sicherheit bieten. Dieses Vertrauen unserer Mitglieder ist für uns Ansporn und Verpflichtung zugleich.

Unser herzlicher Dank gilt allen Mitgliedern für ihre Verbundenheit mit unserer Genossenschaft sowie unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes Engagement und ihre tägliche Arbeit. Gemeinsam gestalten wir eine Wohnzukunft, die nachhaltig, stabil und mitgliederorientiert bleibt.

**Jörg Höfel**

Vorstandsvorsitzender  
des Bauvereins Gütersloh

## II. UNTERNEHMENS DATEN

<b>Sitz der Genossenschaft</b>	Strengerstraße 12 33330 Gütersloh
<b>Gründung</b>	3. Dezember 1909
<b>Genossenschaftsregister</b>	Nr. 103, Amtsgericht Gütersloh
<b>Prüfungsverband</b>	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Goltsteinstraße 29 40211 Düsseldorf
<b>Mitgliedschaften/Beteiligungen</b>	DZ-Bank AG Volksbank in Ostwestfalen eG Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft in OWL Marketinginitiative der Wohnungsbau- Genossenschaften Deutschland e.V. Bürgerstiftung Gütersloh Deswos e.V. Initiative Wohnen.2050
<b>Geschäftsanteil</b>	160,00 €
<b>Haftungssumme</b>	160,00 €

### III. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

<b>AUFSICHTSRAT</b>	Dipl.-Kfm. u. Dipl.-Volkswirt Kay Klingsieck	Vorstandsvorsitzender Sparkasse Vorsitzender
	Sven Clasbrummel	Steuerberater, stv. Vorsitzender
	Nicole Heveling	Geschäftsleitungs-Assistentin
	Birgit Moch	Einzelhandelskauffrau
	Dipl.-Ing. Ina-Maria Wahl	Geschäftsführerin
	Lara Farwick Silvia Pöhler	Geschäftsführerin Diplom-Finanzwirtin im Fachbereich Finanzen der Stadt Gütersloh
<b>VORSTAND</b>	Jörg Höfel	Vorsitzender
	Jörg Balk	Rechtsanwalt

### IV. AUF EINEN BLICK

		2025	2024	2023	2022	2021
Bilanzsumme	T€	68.555	68.595	70.036	67.370	63.091
Umsatzerlöse	T€	9.371	9.409	8.673	8.181	7.915
Jahresüberschuss	T€	1.973	1.316	1.574	1.714	1.855
Eigenkapital	T€	44.824	43.152	42.234	40.978	39.477
EK-Quote	%	65,4	62,9	60,3	60,8	62,6
Wohnungsbestand		1.275	1.276	1.276	1.276	1.254
Leerstandsquote	%	0,9	0,6	0,9	1,2	0,2
Mitglieder		1.727	1.751	1.764	1.777	1.838



v.l.: Kriminaldirektor Marco Krause; Jörg Höfel, Vorstandsvorsitzender Bauverein Gütersloh; Landrätin Ina Laukötter; Alexander Rychter, Direktor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, VdW Rheinland Westfalen

## V. BERICHT DES VORSTANDES

### „Zuhause sicher“ wohnen in Kattenstroth

Seit mehr als vier Jahren setzt der Bauverein Gütersloh sowohl beim Neubau als auch bei der Modernisierung seines Bestandes konsequent die Empfehlungen der Polizei zum Einbruchschutz um. Dokumentiert wird dies durch die blaue Präventionsplakette mit dem Aufdruck „Zuhause sicher“, die deutlich sichtbar an der Hausfassade angebracht wird. Nach den modernisierten Häusern im Bereich Loepabelsweg/Auf der Hucht in Pavenstädt sowie an der Dresdner und Jenaer Straße in Blankenhagen haben jetzt auch die drei Neubauten mit insgesamt 22 Wohnungen, die der Bauverein an der Holzrichterstraße in Kattenstroth erstellt hat, das begehrte Siegel erhalten.

Bei den durch die Plakette gekennzeichneten Gebäuden sind einbruchsichere Fenster und Wohnungseingangstüren eingebaut worden. Häuser und Wege werden in der Dunkelheit so beleuchtet, dass keine sogenannten Angsträume entstehen, und durch die Gestaltung der Außenanlagen bleiben die Grundstücke gut einsehbar. Bislang sind 21 Häuser des Bauvereins mit insgesamt 132 Wohnungen mit dem blauen Siegel versehen worden. „Der Bauverein zeigt auf vorbildliche Weise, wie Sicherheit im Wohnumfeld konkret umgesetzt werden kann“, betonte Ina Laukötter, Landrätin des Kreises Gütersloh, bei der Plakettenübergabe. Die „Zuhause sicher“-Plakette schreckt potenzielle Einbrecher nachweislich ab und bietet darüber hinaus einen weiteren Vorteil: So gewähren viele Hausversicherungen den Mieterinnen und Mietern, deren Haus das Präventionssiegel trägt, einen Beitragsnachlass von bis zu 15 Prozent.



### 2.000 Euro für den Kinderschutzbund



Jörg Höfel, Vorstandsvorsitzender Bauverein Gütersloh und Sarah Schmidt, Geschäftsführerin des Gütersloher Kinderschutzbundes

Wie bereits in den Vorjahren hat der Bauverein auch 2025 darauf verzichtet, Weihnachtskarten an seine Kunden und Geschäftspartner zu schicken. Der dadurch eingesparte Geldbetrag wurde stattdessen für einen guten Zweck gespendet: Mit 2.000 Euro hat der Bauverein den Kreisverband Gütersloh des Deutschen Kinderschutzbundes unterstützt. Vor 60 Jahren ins Leben gerufen, setzt er sich mit vier hauptamtlichen und rund 50 ehrenamtlichen Kräften dafür ein, dass Kinder in einer sicheren und würdevollen Umgebung aufwachsen können. Der Kreisverband unterstützt Kinder und Jugendliche sowie deren Eltern in schwierigen Lebenssituationen. So gibt es eine Gruppe für Kinder aus Trennungs- und Scheidungsfamilien, ein Naturprojekt für Mädchen und Jungen aus Familien mit Sucht- und/oder psychischen Erkrankungen, ehrenamtliche Paten begleiten Kinder zu Sportaktivitäten, Musik- und Kunstangeboten, und ein Familiencafé für Eltern von Babys und Kleinkindern.



Das sportliche Team des Bauvereins Gütersloh

## 700 Euro für Dürreopfer in Namibia

Insgesamt 762 Kilometer haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauvereins Gütersloh beim DESWOS-Marathon 2025 zurückgelegt – per Fahrrad, beim Schwimmen, Wandern und Laufen. Vom 1. September bis zum 15. Oktober beteiligten sich sechs Beschäftigte an der Spendenaktion des von der Wohnungswirtschaft getragenen Vereins Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen, der sich die Bekämpfung von Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern auf seine Fahnen geschrieben hat. Jeder zurückgelegte Kilometer wurde, nach Disziplinen ge-

staffelt, mit einem Geldbetrag multipliziert. Der Bauverein hat die Summe aufgestockt und konnte schließlich 700 Euro spenden. Mit dem Geld wird mehr als 500 Kleinbauern sowie rund 1.000 Kita- und Schulkindern in Namibia der Zugang zu Wasser und Ernährung ermöglicht. Das afrikanische Land ist von der schwersten Dürre seit 100 Jahren betroffen. Mit Hilfe der DESWOS-Spende wird die Anlage eines „food forest“ unterstützt, einer von Bäumen beschatteten Fläche, auf der Gemüse angebaut wird.



Danziger Straße



Malvenweg



Brockweg

## Mieter-Cafés fanden großen Anklang

Nach dem erfolgreichen Start im Vorjahr hat der Bauverein Gütersloh seine Mitglieder auch im Sommer 2025 wieder zu Mieter-Cafés eingeladen: Bei acht Terminen nutzten die Bewohnerinnen und Bewohner aus 17 Quartieren die Gelegenheit, sich in zwangloser Atmosphäre bei kalten Getränken, Kaffee und Kuchen mit ihren Ansprechpartnern vom Bauverein auszutauschen. Dabei sind auch Nachbarn, die sich vorher nicht kannten, miteinander in Kontakt gekommen. So erhält

eine ältere Mieterin, für die das Schneeschieben im Winter zu beschwerlich geworden ist, gegen ein kleines Entgelt Unterstützung von einer Nachbarin. Das erste Mieter-Café fand im Mai an der Danziger Straße statt; die Saison endete wetterbedingt im September im Bereich Gneisenaustraße/Goethestraße. Aufgrund der hohen Nachfrage wird der Bauverein auch im Jahr 2026 wieder Mieter-Cafés veranstalten.



Mitgliedler des Bauvereins Gütersloh



## Tagesausflug führte in die ZOOM Erlebniswelt

Auch im Sommer 2025 hat der Bauverein seine Mitglieder wieder zu einem Tagesausflug eingeladen: 48 Mieterinnen und Mieter, Familien mit Kindern ebenso wie ältere Menschen, verbrachten am 21. August schöne Stunden in der ZOOM Erlebniswelt in Gelsenkirchen. In dem 30 Hektar großen Zoo gingen sie auf

eine ausgedehnte Entdeckungsreise durch die vielfältige Fauna Alaskas, Afrikas und Asiens. In einer naturnah gestalteten Umgebung konnten sie dabei rund 900 Tiere aus mehr als 100 Arten beobachten.

## Bauverein bedankte sich bei langjährigen Mietern



Jörg Höfel (r.) und Martina Baumann-Polchow (3.v.r.) bedankten sich bei den Mietjubilaren Eugenie Kroll, Christel Tucholski, Ronald Kroll, Gisela Uellendahl und Karl-Heinz Tucholski für ihre Treue.

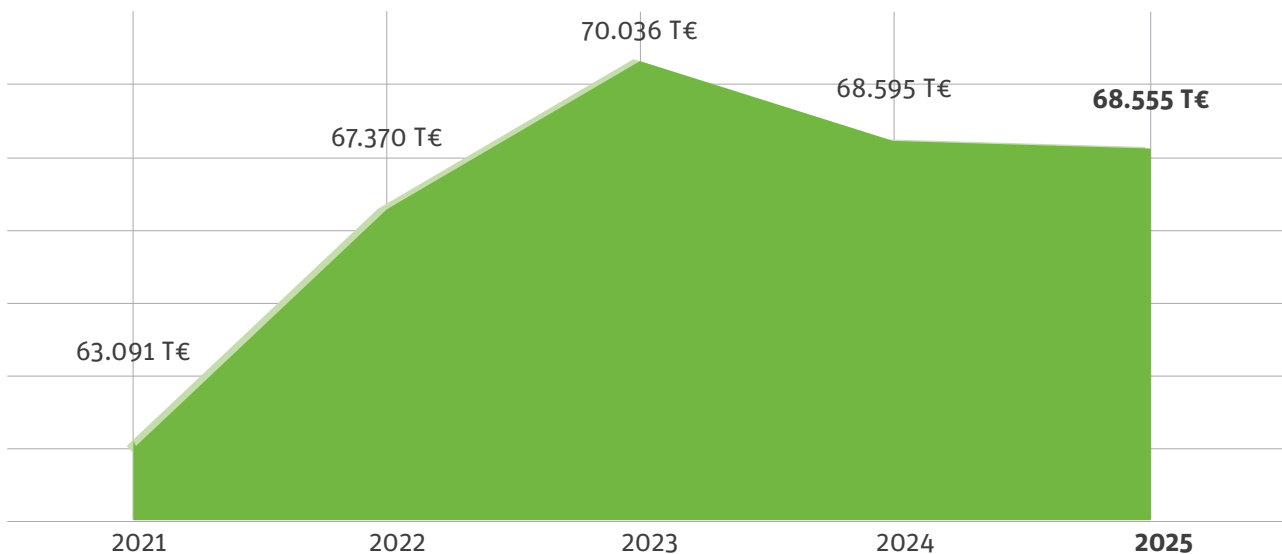
Mit einem geselligen Nachmittag im Palmenhaus-Café im Gütersloher Botanischen Garten hat sich der Bauverein am 18. Juli 2025 bei fünf langjährigen Mieterinnen und Mietern für ihre Treue bedankt. Der Einladung gefolgt waren die Eheleute Christel und Karl-Heinz Tucholski, die seit 50 Jahren in einer Wohnung des Bauvereins an der Jenaer Straße in Blankenhagen leben. Ebenfalls seit 50 Jahren wohnt Gisela Uellendahl beim Bauverein an der Kolpingstraße. Seit vier Jahrzehnten ist das Ehepaar Eugenie und Roland Kroll in einer Genossenschaftswohnung an der Jenaer Straße zu Hause.



## Geschäftsentwicklung

Der Bauverein Gütersloh blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 68,6 Mio. € (2024: 68,6 Mio. €), und es konnte ein Jahresüberschuss von 1,97 Mio. € (2024: 1,32 Mio. €) erzielt werden. Die Ertragslage der Genossenschaft wird überwiegend durch das Kerngeschäft in der Bewirtschaftungstätigkeit bestimmt. Aufgrund der hohen Kosten für den Neubau sowie der unzureichenden Förderungen hat sich der Bauverein Gütersloh auf die energetische Modernisierung seiner Bestandsgebäude konzentriert. Der Umsatz blieb konstant bei 9,4 Mio. €.

### Bilanzsummen (T€)



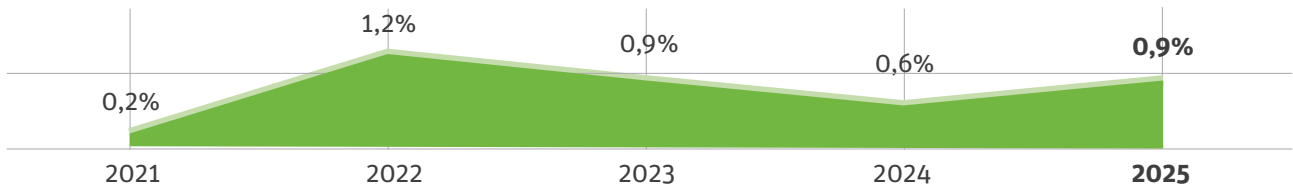
Entsprechend des Grundstücksmarktberichtes für den Kreis und die Stadt Gütersloh sind die Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke und Wohnimmobilien im Vergleich zum Vorjahr um 103 Fälle auf 317 Fälle gestiegen, das entspricht einer Zunahme von 48%. Die Anzahl der Kauffälle liegt weiterhin deutlich unter dem langjährigen Mittel. Die Preise für Bauplätze sind weitgehend stabil. Ebenfalls deutlich gestiegen ist die Anzahl an veräußerten Ein- und Zweifamilienhäusern auf 969 Kauffälle (Vorjahr: 895). Generell wurde hier ein nahezu gleichbleibendes Preisniveau festgestellt, wobei je nach Lage, Baujahr und Ausstattung Unterschiede vorherrschen. Auch im Teilmarkt Wohnungseigentum ist die Anzahl der verkauften Einheiten mit einem Plus von 18% auf 710 Kauffälle deutlich gestiegen. Wurden bei den Erstverkäufen rd. 78% mehr Objekte gehandelt (insgesamt 710 Kauffälle), war es bei den Weiterverkäufen ein Plus von rd. 5% auf 501 Kauffälle.

Die Preisentwicklung weist bei den Erstverkäufen im Mittel ein leichtes Plus von rd. 1% auf, bei den gebrauchten Eigentumswohnungen hingegen stieg der Preis um durchschnittlich 5%.

Da die Grundstückspreise sowie die Baukosten weiterhin hoch sind, bestehen insbesondere im frei finanzierten Wohnungsmarkt nach wie vor Investitionshemmnisse. Die Erstellung öffentlich geförderter Mietwohnungen ist nur eingeschränkt möglich, da dem Kreis Gütersloh vom Land Nordrhein-Westfalen lediglich marginale Fördermittel zur Verfügung gestellt werden. Der dringend benötigte Wohnraum wird dem Wohnungsmarkt daher nur schleppend zugeführt, sodass sich die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt im Raum Gütersloh nicht verbessert. In allen Marktsegmenten besteht weiterhin ein Nachfrageüberhang.

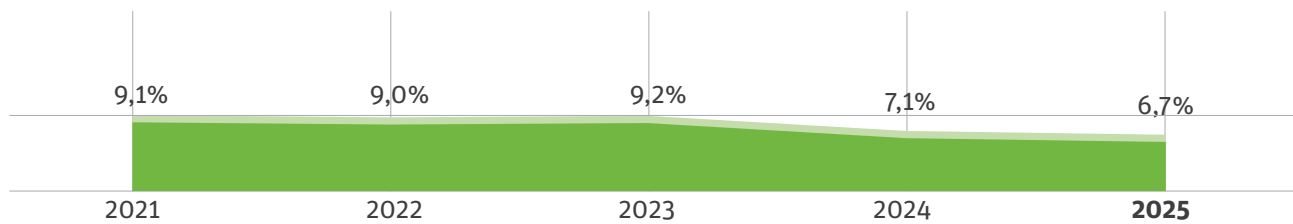
Aufgrund der hohen Nachfrage sowie der kontinuierlichen hohen Investitionen in die Modernisierung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes konnten die 86 im Geschäftsjahr gekündigten Wohnungen dem Wohnungsmarkt nahezu direkt wieder zur Verfügung gestellt werden. Von den zwölf zum Stichtag 31.12. leerstehenden Wohnungen wurden bereits Anschlussverträge geschlossen. Sieben Wohnungen befinden sich vorübergehend modernisierungsbedingt im strategischen Leerstand. Die stichtagsbezogene Leerstandsquote beträgt somit 0,90 %.

## Leerstandsquote



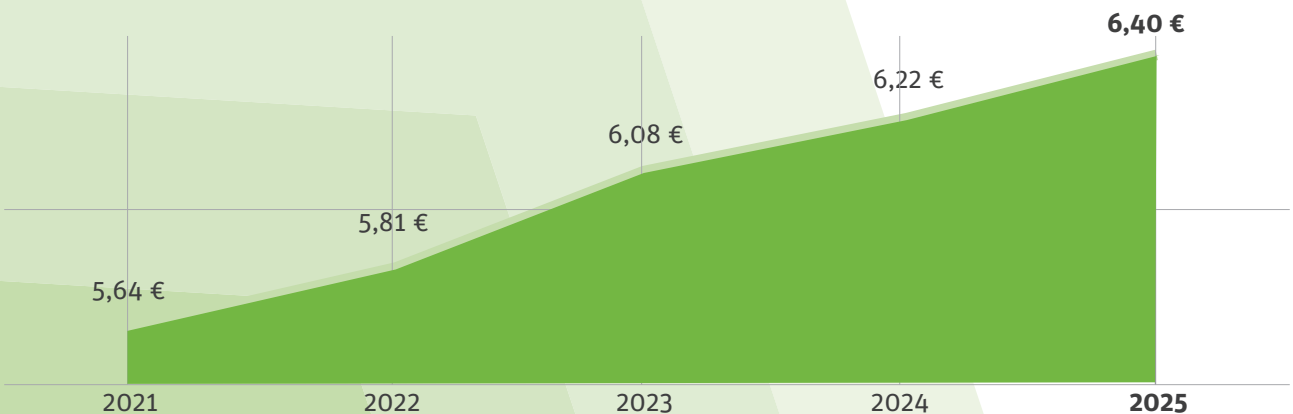
## Mieterfluktuationsquote

Mit 6,7 % (2024: 7,1 %) ist die Fluktuationsrate nach wie vor gering. 86 Wohnungskündigungen gingen im vergangenen Jahr ein. Dafür wurden vor allem Zuzug zum Partner, altersbedingte bzw. gesundheitliche Gründe, ein Ortswechsel aus beruflichen Gründen und eine zu kleine Wohnung genannt. Die Vermutung, dass u.a. aufgrund der weiter sinkenden Angebote auf dem Wohnungsmarkt die Alternativen fehlen, hat sich bestätigt.



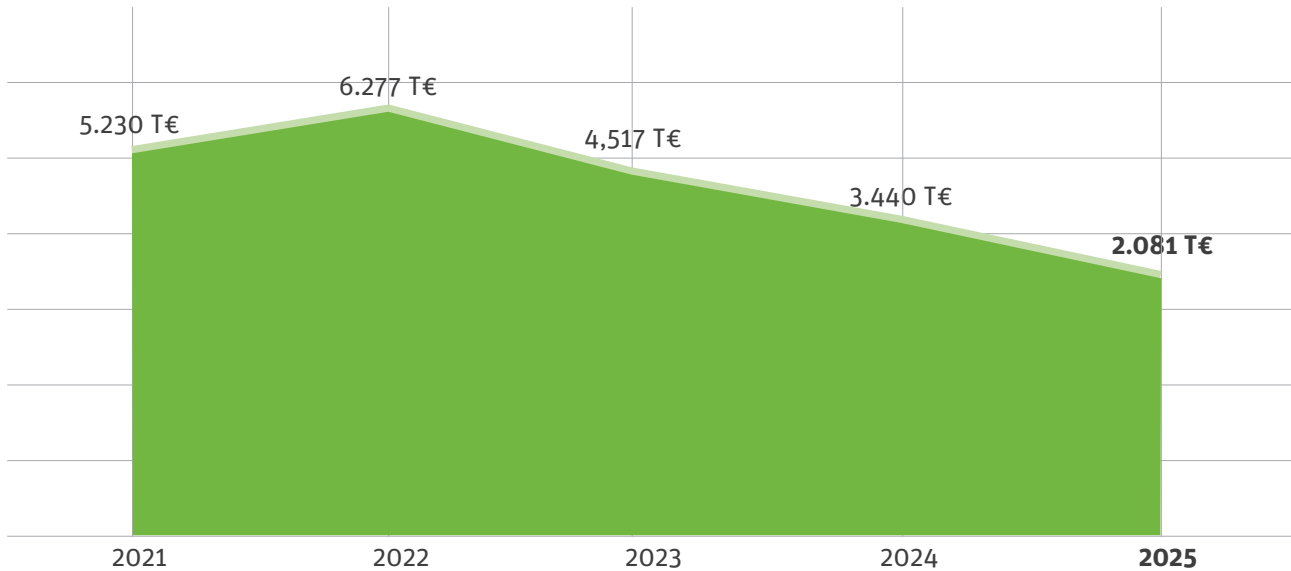
## Mietentwicklung

Im Geschäftsjahr 2025 ist die durchschnittliche Miete je qm von 6,22 € auf 6,40 € moderat angestiegen. Die Steigerungen resultieren aus den ganzjährigen Mieterlösen der modernisierungsbedingten Mieterhöhungen, der angepassten Mieten bei Neuvermietungen sowie aus vereinzelt Anpassungen an den örtlichen Mietspiegel. Die gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten werden bei Weitem nicht umgesetzt, so dass rund 70% der Bestandsmieten weiterhin unterhalb der aktuell zulässigen Bewilligungsmieten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und damit deutlich unter dem durchschnittlichen Vergleichsmietniveau in der Stadt Gütersloh liegen. Das geringe durchschnittliche Mietniveau ist Ausdruck für eine sozial verträgliche und moderate Mieterhöhungspolitik des Bauvereins.



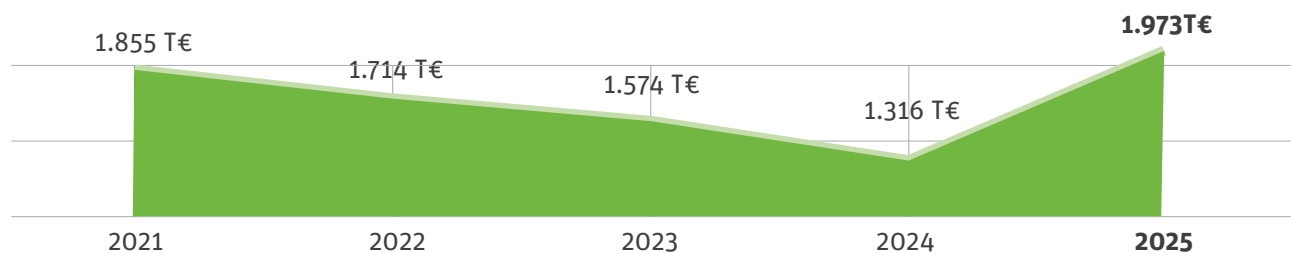
## Investitionen

Im Jahr 2025 hat der Bauverein insgesamt rund 2,1 Millionen Euro investiert (2024: 3,4 Millionen Euro). Davon flossen knapp 1,0 Millionen Euro in die Instandhaltung des Wohnungsbestandes. Weitere Investitionen erfolgten in die Modernisierung einzelner Wohnungen im Rahmen eines Mieterwechsels sowie in die Erweiterungen der Müllabstellplätze aufgrund der Einführung der Wertstofftonnen.



Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.972.712,79 € (Vorjahr 1.315.702,00 €) wurde im Geschäftsjahr 2025 wiederum ein sehr gutes Jahresergebnis erzielt. Das Ergebnis resultiert zum einen aus höheren Mieterträgen, aus dem Verkauf einer Eigentumswohnung, und zum anderen haben die Investitionskosten in die Modernisierung des Bestandes zu einer dauerhaften Verringerung der laufenden Instandhaltung geführt. Mit dem erwirtschafteten Jahresüberschuss werden die Ziele einer planmäßigen Ausschüttung der Dividende sowie der Bildung weiterer Rücklagen zur Eigenkapitalstärkung erreicht.

## Jahresüberschuss (T€)



## Finanzlage

Die finanzielle Situation des Bauvereins Gütersloh ist als gut zu bezeichnen. Allen Zahlungspflichten konnte nachgekommen werden. Für Instandhaltung und Einzelmodernisierung sowie für die Ausschüttung einer angemessenen Dividende stehen ausreichend Mittel zur Verfügung. Kreditlinien mussten im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen werden.

## Vermögenslage

Das Vermögen der Genossenschaft stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

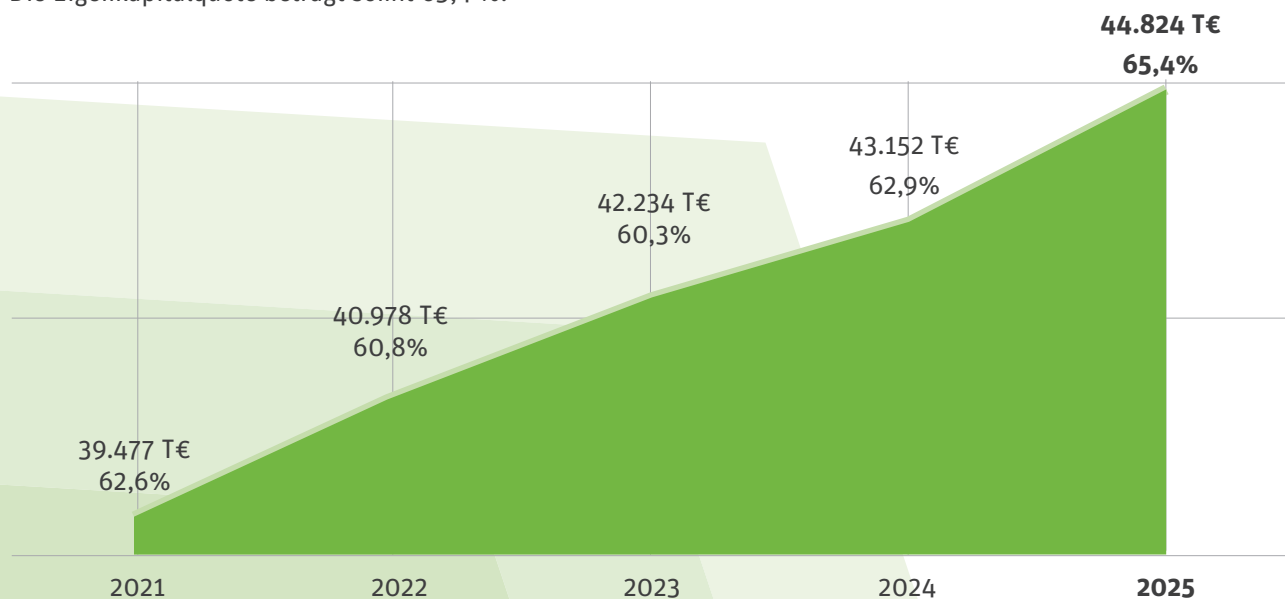
	2025		2024	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	64.161,1	93,6	65.193,9	95,0
Umlaufvermögen	4.393,4	6,4	3.401,2	5,0
	<b>68.554,5</b>	<b>100,0</b>	<b>68.595,1</b>	<b>100,0</b>

	2025		2024	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	44.823,9	65,4	43.151,7	62,9
Langfristige Rückstellungen	1.184,5	1,7	1.184,5	1,7
Langfristige Fremdmittel	18.679,5	27,2	20.073,9	29,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.866,6	5,7	4.185,0	6,1
	<b>68.554,5</b>	<b>100,0</b>	<b>68.595,1</b>	<b>100,0</b>

## Eigenkapital (T€) / Eigenkapitalquote

Das Eigenkapital der Genossenschaft betrug zum Jahresende 44.823,9 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt somit 65,4 %.



## Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2025 verfügte die Genossenschaft über

- > 1.275 Genossenschaftswohnungen

---

- > 1 Geschäftshaus

---

- > 7 Gewerbe- und sonstige Einheiten

---

- > 296 Garagen bzw. Tiefgarageneinstellplätze

## Betreuungstätigkeit / Fremdverwaltung

Der Bauverein verwaltete zum 31.12.2025

- > 383 Mietwohnungen

---

- > 5 gewerbliche Einheiten

---

- > 59 Eigentumswohnungen

## Organisation und Personalstruktur

Das Verwaltungsgebäude des Bauvereins Gütersloh befindet sich in der Strengerstraße 12, der Regiebetrieb im Objekt Brockweg 42.

Am 31.12.2025 waren beschäftigt:

- > 1 hauptberufliches Vorstandsmitglied

---

- > 10 kaufmännische Sachbearbeiter, davon 4 Teilzeitkräfte

---

- > 3 technische Sachbearbeiter

---

- > 6 Handwerker, davon 1 Teilzeitkraft ( Regiebetrieb )

---

- > 2 Auszubildende

---

- > = **22 Mitarbeiter**

Zudem waren eine Reinigungskraft und eine Hausmeisterin beschäftigt.

## Risiko- und Chancenbericht

Das im Bauverein Gütersloh implementierte Risiko- und Chancenmanagement ist integraler Bestandteil der Unternehmenssteuerung. Es dient der frühzeitigen Identifikation, Bewertung und Steuerung wesentlicher Risiken sowie der systematischen Nutzung sich ergebender Entwicklungschancen. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Entwicklung des örtlichen Wohnungsmarktes, des Kapitalmarktes sowie der Energiekosten zu.

Die laufende Überwachung erfolgt durch den Vorstand im Rahmen der Wirtschafts-, Investitions-, Finanz- und Instandhaltungsplanung sowie durch ein regelmäßiges Berichtswesen gegenüber dem Aufsichtsrat.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, der Veränderungen in den Haushaltsstrukturen sowie der weiterhin hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum besteht im Stadtgebiet Gütersloh weiterhin zusätzlicher Wohnungsbedarf. Insbesondere besteht ein erheblicher Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen zur Sicherung eines sozial verträglichen Mietniveaus. Hieraus ergibt sich für Wohnungsgenossenschaften eine besondere wohnungspolitische Verantwortung, der sich die Genossenschaft im Rahmen ihres Förderauftrags verpflichtet sieht. Die Sicherung der langfristigen Wirtschaftlichkeit des Gesamtwohnungsbestandes stellt eine wesentliche Voraussetzung für die Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel für Instandhaltung und Modernisierung dar. Neben dem steigenden Modernisierungsbedarf stellen weiterhin dynamische Baupreis- und Materialkostentwicklungen ein wesentliches Risiko dar. Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass sich Bau- und Lohnkosten kurzfristig auf einem niedrigeren Niveau stabilisieren. Die Umsetzung der geplanten Investitionsmaßnahmen wird daher voraussichtlich zu erhöhten finanziellen Belastungen führen. Gleichzeitig würde eine verzögerte Durchführung notwendiger Modernisierungen mittel- bis langfristig deutlich höhere wirtschaftliche Risiken verursachen, da Substanzverluste sowie steigende Betriebskosten die Wettbewerbsfähigkeit des Bestandes beeinträchtigen könnten.

Umfassende Wohnungs- und Quartiersmodernisierungen bieten zugleich die Chance, eine dauerhaft nachfragegerechte Wohnraumversorgung sicherzustellen. Insbesondere energetische Modernisierungsmaßnahmen leisten einen bedeutenden Beitrag zur nachhaltigen Werterhaltung des Bestandes, zur Reduzierung zukünftiger Energiekosten sowie zur Steigerung der Attraktivität klimafreundlichen Wohnens. Das auf langfristige Stabilität ausgerichtete Geschäftsmodell stärkt zugleich die Widerstandsfähigkeit der Genossenschaft gegenüber kurzfristigen Marktschwankungen.

Derivative Finanzinstrumente sowie Sicherungsgeschäfte werden nicht eingesetzt. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Die langfristigen Fremdmittel bestehen überwiegend aus Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen. Ein Risiko ergibt sich aus der Entwicklung des Kapitalmarktzinsniveaus. Neuaufnahmen von Darlehen erfolgen derzeit zu höheren Zinssätzen als in den Vorjahren. Auch zukünftige Anschlussfinanzierungen auslaufender Darlehen werden voraussichtlich nicht mehr zu bisherigen Konditionen möglich sein. Aufgrund steigender Tilgungsanteile sowie einer gleichmäßigen Streuung der Zinsbindungsfristen befindet sich das Zinsänderungsrisiko derzeit jedoch in einem überschaubaren Rahmen.

Die zum 31.12.2025 durchgeführte Risikobewertung ergab, dass im Berichtsjahr keine bestandsgefährdenden Risiken bestanden. Nach gegenwärtiger Einschätzung sind solche Risiken auch künftig nicht zu erwarten. Insgesamt sieht sich der Bauverein Gütersloh für die zukünftige Entwicklung solide aufgestellt.

## Prognosebericht

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben für die Wohnungswirtschaft herausfordernd. Hohe Anforderungen aus der Dekarbonisierung des Gebäudesektors, steigende Umsetzungskosten sowie politische Diskussionen über Mietregulierungen und Gesetzesänderungen wirken belastend auf das Investitionsklima. Gleichzeitig führen wirtschaftlich erforderliche Mieten bei Neubau- und Modernisierungsprojekten zunehmend zu Zielkonflikten zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialer Bezahlbarkeit. Ohne ausreichende öffentliche Förderinstrumente lassen sich Neubauvorhaben häufig nur eingeschränkt realisieren.

Der Fokus unserer Maßnahmen wird weiterhin auf die energetische Modernisierung unseres Wohnungsbestandes ausgerichtet sein, um einerseits die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes erfüllen zu können und andererseits dazu beizutragen, den Energieverbrauch deutlich zu reduzieren sowie die Wohnkostenbelastung durch Energiekosten zu mindern.

Zur Erreichung der Vorgaben des Klimaschutzgesetzes wird auch im Geschäftsjahr 2026 die Klimastrategie weiterentwickelt. Die CO<sub>2</sub>-Ist-Bilanz wird fortgeführt, und der Ist-Zustand der Gebäude wird zur Bewertung der erforderlichen Maßnahmen aufgenommen. Darauf aufbauend erfolgt die Weiterentwicklung eines CO<sub>2</sub>-Zielpfads sowie die Ermittlung der Umsetzungskosten, die sich an technisch-wirtschaftlichen Möglichkeiten, der finanziellen Tragfähigkeit sowie den gesetzlichen Vorgaben orientieren.

Neben dem geplanten Austausch der Gasetagenheizungen (Thermen) durch Wärmepumpen sowie der Errichtung von PV-Anlagen für die 25 Wohnungen in der Eichenallee 24–32 wird die Entwicklung und Umsetzung der umfangreichen energetischen Modernisierung sowie der Quartiersentwicklung der 152 öffentlich geförderten Wohnungen in den Objekten Brockweg 40–44 einen Schwerpunkt unserer Tätigkeiten in den kommenden Jahren bilden. Im Geschäftsjahr 2026 wird der Bauverein Gütersloh rund 5,6 Mio. € in die Bestandsmodernisierung und -instandhaltung sowie in die Projektierung verschiedener Maßnahmen investieren.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit sowie dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Gütersloh, 21.05.2026

Der Vorstand:



Jörg Höfel



Jörg Balk



## VI. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2025 vom Vorstand umfassend über die Geschäftstätigkeit informieren lassen. Er ist seiner satzungsmäßigen Verpflichtung gemäß § 24 Abs. 1 der Satzung, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen, nachgekommen. Im Geschäftsjahr fanden vier gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes statt. Der Aufsichtsrat hat dabei die wesentlichen Belange der Genossenschaft durch gemeinsame Erörterungen und Sitzungen mit dem Vorstand beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Gegenstand der gemeinsamen Beratungen waren die Investitionsplanung 2025, der Wirtschafts- und Finanzplan 2025, die Planungen der Modernisierungen Angelastraße und Brockweg sowie die Besichtigung einiger Objekte vor Ort.

Im Übrigen hat sich der Aufsichtsrat über die unterjährige wirtschaftliche Entwicklung informieren lassen.

Der Prüfungsausschuss hat in Form von Stichproben und Erörterungen mit der Geschäftsleitung die Geschäftstätigkeit geprüft.

Der vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. erstellte Prüfungsbericht wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 09.10.2025 eingehend beraten. Beschlüsse wurden nicht gefasst.

In der Mitgliederversammlung vom 06.11.2025 sind die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2024 und dem Bericht des Vorstandes notwendigen Tagesordnungspunkte ordnungsgemäß beraten und beschlossen worden. Turnusgemäß endete die Amtszeit von Birgit Moch. Sie wurde erneut von der Mitgliederversammlung in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Sitzung wurden Kay Klingsieck als Aufsichtsratsvorsitzender und Sven Clasbrummel als stellvertretender Vorsitzender einstimmig gewählt.

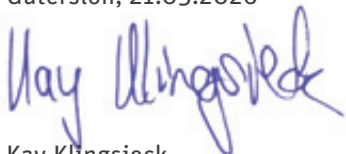
Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2025 sowie der Bericht des Vorstandes 2025 sind vom Aufsichtsrat geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2025 zu genehmigen, dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zuzustimmen und den Bericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates zur Kenntnis zu nehmen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete Arbeit.

Gütersloh, 21.05.2026



Kay Klingsieck

## VII. JAHRESABSCHLUSS

### Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.069,00	10.870,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.403.938,60		63.624.572,60
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	737.827,23		807.391,89
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	470.445,39		470.445,39
4. Technische Anlagen und Maschinen	5.983,00		6.955,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	224.414,00		267.054,00
6. Bauvorbereitungskosten	310.812,32	64.153.420,54	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	6.360,74		6.360,74
2. Andere Finanzanlagen	300,00	6.660,74	300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>64.161.150,28</b>	<b>65.193.949,62</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	2.461.078,70		2.513.714,70
2. Andere Vorräte	12.869,14	2.473.947,84	19.436,66
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	17.363,19		25.071,69
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	28.864,08		33.688,07
3. Sonstige Vermögensgegenstände	49.394,92	95.622,19	45.544,68
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.818.867,73	758.871,42
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>4.388.437,76</b>	<b>3.396.327,22</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.915,33	4.895,33
<b>Bilanzsumme</b>		<b>68.554.503,37</b>	<b>68.595.172,17</b>

## Passivseite

### A. Eigenkapital

#### I. Geschäftsguthaben

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	196.640,00		229.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.934.880,00		4.034.240,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteile	0,00	4.131.520,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00 €	( 1.280,00 € )	

#### II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage	4.394.731,10		4.194.731,10
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
200.000,00 € (132.000,00 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.200.957,26		1.200.957,26
3. Andere Ergebnisrücklagen	33.324.016,98	38.919.705,34	32.308.513,38
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
1.015.503,60 € (1.240.093,64 €)			

#### III. Bilanzgewinn

Jahresüberschuss	1.972.712,79		1.315.702,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-200.000,00	1.772.712,79	-132.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>44.823.938,13</b>	<b>43.151.743,74</b>

#### B. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.184.494,77		1.184.494,77
2. Sonstige Rückstellungen	103.842,37	1.288.337,14	299.549,57

#### C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.679.507,72		20.073.928,43
2. Erhaltene Anzahlungen	3.197.127,80		3.344.256,73
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.078,85		70.591,13
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	245.927,91		226.303,39
4. Sonstige Verbindlichkeiten	56.529,32		47.303,41
davon aus Steuern: 0,00 € (0,00 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
0,00 € (0,00 €)		22.256.171,60	

#### D. Rechnungsabgrenzungsposten

1. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		186.056,50	197.001,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>68.554.503,37</b>	<b>68.595.172,17</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**vom 01.01.2025 bis 31.12.2025**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	9.181.669,27		9.148.677,48
b) aus Betreuungstätigkeit	147.500,53		201.093,75
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.333,27	9.370.503,07	58.776,35
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-52.636,00	-104.719,22
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		492.464,54	146.520,53
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	3.789.231,17		4.017.318,29
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	36.464,50	3.825.695,67	41.579,04
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.984.635,94</b>	<b>5.391.451,56</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.170.924,61		1.213.175,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	334.854,13	1.505.778,74	326.591,73
davon für Altersversorgung:			
	59.371,68 €	( 61.337,90 € )	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.599.875,34	1.582.811,93
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		467.078,24	487.291,64
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		608,25	613,75
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.855,96	157,96
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		257.834,97	250.231,54
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.160.532,86</b>	<b>1.532.121,33</b>
12. Sonstige Steuern		187.820,07	216.419,33
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.972.712,79</b>	<b>1.315.702,00</b>
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen		200.000,00	132.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.772.712,79</b>	<b>1.183.702,00</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2025

### A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnütziger Bauverein Gütersloh eG ist beim Amtsgericht Gütersloh unter Nummer GnR 103 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gemeinnütziger Bauverein Gütersloh eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

### B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden Anschaffungskosten von ERP-Software über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben. Standard-Software wird seit 2016 über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst. EDV-Programme, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 € und bis zu 800 € betragen, werden im Jahr mit Anschaffungskosten im Inventar erfasst und im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

**Sachanlagen** sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig; Nachaktivierungen werden auf die Restnutzungsdauer verteilt.

Die Wohngebäude, inklusive Außenanlagen, werden grundsätzlich über eine Nutzungsdauer von 70 Jahren linear abgeschrieben.

Umfassend modernisierte Gebäude, inklusive Außenanlagen, werden linear mit 2 % der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten, zuzüglich der nachaktivierten Herstellungskosten abgeschrieben.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten.

Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Geschäfts- und andere Bauten werden über eine Laufzeit von 70 Jahren abgeschrieben. Garagen unterliegen einer Abschreibung von 5 %. Die Höhe der Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung unterliegt abhängig von dem Anschaffungsgegenstand der gewöhnlichen Abschreibung nach Auffassung des Bundesministeriums der Finanzen.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Bei den **Finanzanlagen** sind keine Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten. Die Beteiligungen und andere Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die anderen Finanzanlagen zeigen die Mitgliedschaft an der Volksbank in Ostwestfalen eG.

Unter den unfertigen Leistungen sind ausschließlich zu Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigungen für leerstehende Wohnungen bewertete noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten erfasst.

Die **anderen Vorräte** sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

**Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung von 25 % auf die nicht einzelwertberechtigten Forderungen gebildet.

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

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten Rückstellungen **für Bauinstandhaltung** wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz**

### **Unfertige Leistungen**

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 2.461.078,70 € (Vorjahr 2.513.714,70 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Sämtliche **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

## Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

### Verbindlichkeitspiegel 2025

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.679.507,72 (20.073.928,43)	1.781.951,10 (1.441.241,29)	5.559.194,89 (5.720.845,88)	11.338.361,73 (12.911.841,26)	18.679.507,72 (20.073.928,43)	Grundpfandrechtlich
Erhaltene Anzahlungen	3.197.127,80 (3.344.256,73)	3.197.127,80 (3.344.256,73)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.078,85 (70.591,13)	77.078,85 (70.591,13)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	245.927,91 (226.303,39)	245.927,91 (226.303,39)				
Sonstige Verbindlichkeiten	56.529,32 (47.303,41)	56.529,32 (47.303,41)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>22.256.171,60</b> (23.762.383,09)	<b>5.358.614,98</b> (5.129.695,95)	<b>5.559.194,89</b> (5.720.845,88)	<b>11.338.361,73</b> (12.911.841,26)	<b>18.679.507,72</b> (20.073.928,43)	

## D. Sonstige Angaben Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2025	1.751	25.222
Abgang Tod früherer Jahre	- 5	- 11
Zugang 2025	78	661
Abgang 2025	- 97	- 1.279
<b>Ende 2025</b>	<b>1.727</b>	<b>24.593</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 99.360 € verringert.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

## Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 21 (Vorjahr 19) Arbeitnehmer.

## Aufsichtsrat

Dipl.-Kfm. u. Dipl.-Volkswirt Kay Klingsieck, Vorstandsvorsitzender Sparkasse, Vorsitzender

Sven Clasbrummel, Steuerberater

Lara Farwick, Geschäftsführerin

Nicole Heveling, Geschäftsleitungs-Assistentin

Birgit Moch, Einzelhandelskauffrau

Silvia Pöhler, Diplom-Finanzwirtin im Fachbereich Finanzen der Stadt Gütersloh

Dipl.-Ing. Ina-Maria Wahl, Geschäftsführerin

## Vorstand

Jörg Höfel, Vorstandsvorsitzender

Jörg Balk, nebenamtliches Vorstandsmitglied

Sonstige finanzielle Verpflichtungen: Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 125 T€. Dem stehen ausreichend liquide Mittel gegenüber.

## E. Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsbestimmungen beschlossen, vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 1.972.712,79 €, einen Betrag von 200.000,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 1.772.712,79 € wie folgt zu verteilen:

	Betrag / €
1 Dividendenausschüttung 4 % auf Geschäftsguthaben am 01. Januar 2025	161.369,60
2 Einstellung in andere Ergebnisrücklagen (freie Rücklagen)	1.611.343,19
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.772.712,79</b>

Gütersloh, 21.05.2026

Der Vorstand:



Jörg Höfel



Jörg Balk

## Impressum



Gemeinnütziger  
Bauverein Gütersloh eG

Strengerstraße 12, 33330 Gütersloh  
Fon: 0 52 41 / 90 37 – 0  
E-Mail: [info@bauverein-gt.de](mailto:info@bauverein-gt.de)  
[www.bauverein-gt.de](http://www.bauverein-gt.de)

Verantwortlich  
für den Inhalt: Jörg Höfel (Vorstand)  
Text: Regina Doblies  
Gestaltung: Heinrich Dunstheimer,  
[dunemaison.de](http://dunemaison.de)  
Fotos: Bauverein Gütersloh  
Seite 1 FrI. Blomberg  
Seite 8, 14 Detlef Güthenke  
Druckerei: Druckerei Tiemann  
GmbH + Co. KG  
Papier: FSC-zertifiziert