

GESCHÄFTSBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

Daten und Fakten	4
1. Bericht der Genossenschaft	6
1.1 Gegenstand des Unternehmens	6
1.2 Geschäftsentwicklung	6
1.3 Darstellung der Lage	12
1.4 Chancen- und Riskiobericht	13
1.5 Ausblick	13
2. Bericht des Aufsichtsrates	14
3. Ergebnisverwendung	15
4. Jahresabschluss	16
Bilanz	18
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang	21





VORWORT

Als Genossenschaft stehen wir für die Versorgung mit gutem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum. Schwerpunkt unserer Arbeit ist die Entwicklung unserer Häuser zu einem energieeffizienten und von Wohnqualität geprägten Immobilienbestand.

Die Reduzierung von Energieverbräuchen und Emissionen ist das wesentliche Ziel unserer Unternehmensstrategie. Um unseren Immobilienbestand in Zukunft klimaneutral zu bewirtschaften, werden die Gebäude sukzessive modernisiert und auf die Beheizung mit erneuerbaren Energien umgestellt.

Ende 2025 haben wir mit der Errichtung des bestandsersetzenden Neubaus an der Zumlohstraße begonnen. Hier entstehen neun attraktive Mietwohnungen im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung mit zeitgemäßen Standards. Um auch künftig modernen, effizienten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sind weitere Projekte dieser Art bereits in Planung.

Aber nicht nur der Immobilienbestand fordert Veränderung, auch das tägliche Leben ist mehr von digitalen Strukturen geprägt. Zum Jahresende ist unser neues Mieterportal „Meine Bauvereinerne eG“ den Mitgliedern zur Verfügung gestellt worden. Künftig ist es also möglich einen Großteil der Kommunikation auch auf dem digitalen Weg – immer und überall – mit uns abzuwickeln.

DATEN UND FAKTEN

Name und Sitz der Genossenschaft

Bauverein Werne eG
 Stockumer Straße 29, 59368 Werne
 Telefon: 02389 98 35-0
 Fax: 02389 98 35-10
 E-Mail: info@bauverein-werne.de
 www.bauverein-werne.de

Registergericht

Amtsgericht Dortmund GnR 463

Gründung der Genossenschaft

5. Juli 1909

Eintragung im Genossenschaftsregister

Am 12. Februar 1935 durch Beschluss des Regierungspräsidenten Münster mit Wirkung vom 29. Dezember 1933.

Satzung

Eine neue Satzung besteht seit dem 1. Juni 2023. Die Eintragung ins Genossenschaftsregister erfolgte am 21. September 2023. Der Geschäftsanteil beträgt 700 €. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

Veröffentlichung

Der Jahresabschluss 2024 wurde ordnungsgemäß nach §§ 325, 326 HGB offengelegt. Die Veröffentlichung durch den elektronischen Bundesanzeiger erfolgte am 18. Februar 2026.

Auf einen Blick

Ausgewählte Unternehmensdaten		
Zahl der Wohnungen	1.389	
Zahl der Mitglieder	1.702	
Geschäftsanteile	3.455	
Geschäftsguthaben	1.769.458,83	€
Bilanzsumme	37.010.107,69	€
Bewirtschaftete Wohn-/Nutzfläche	84.541,51	m ²
Leerstandbedingte Mietausfälle	0,65	%
Aufwendungen für Instandhaltung	2.161.803,99	€
bezogen auf den m ² der Wohn-/Nutzfläche	25,57	€
durchschnittliche Grundmiete pro m ²	5,49	€
Eigenkapitalquote	51	%

Beteiligungen und Mitgliedschaften

- Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V., Berlin
- Dortmunder Volksbank eG
- Marketing Initiative „Typisch Genossenschaften“ der ARGE Rheinland Westfalen
- DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln
- Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Hamm, Lünen, Unna, Werne
- INITIATIVE WOHNEN.2050

1. BERICHT DER GENOSSENSCHAFT
2. BERICHT DES AUFSICHTSRATES
3. ERGEBNISVERWENDUNG



1. BERICHT DER GENOSSENSCHAFT

1.1 Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

1.2 Geschäftsentwicklung

Die Unternehmensentwicklung der Genossenschaft verlief planmäßig. Im Geschäftsjahr 2025 wurde, wie bereits in den Vorjahren, durch umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen, Instandsetzungen und Modernisierungen der Gebäude, der Bestand weiter an die zukünftigen Erfordernisse angepasst. Die Aufgabe, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu

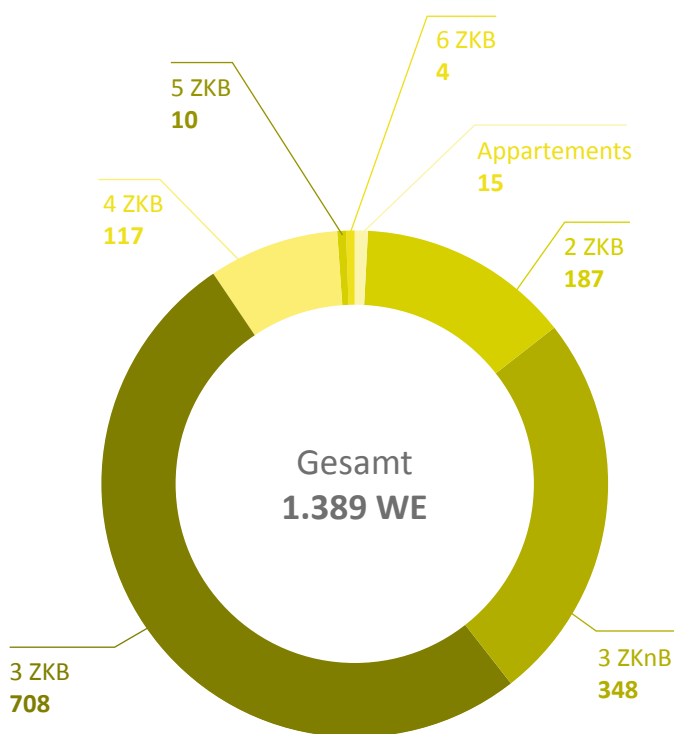
beenden, ist eine der größten Herausforderungen der Genossenschaft. Der Bereich der Hausbewirtschaftung zeigte sich stabil. In Werne ist die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach kostengünstigem Wohnraum, weiterhin deutlich über dem zur Verfügung stehenden Angebot.

Wohnungsverwaltung

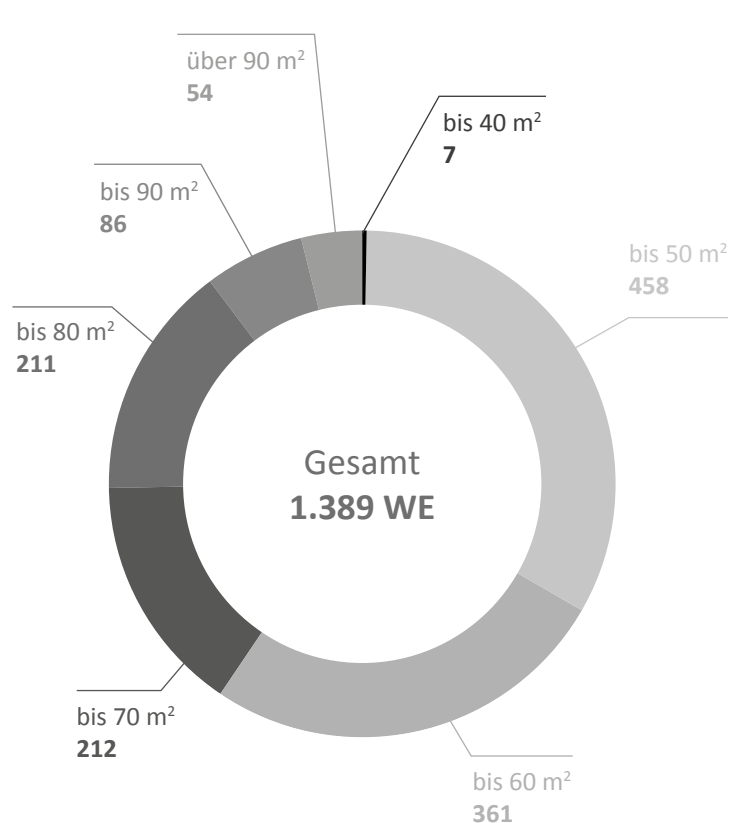
Ende 2025 verwalteten wir 1.389 eigene Genossenschaftswohnungen in 278 Häusern mit 84.541,51 m² Wohnfläche sowie 576 Garagen und Carports. Der Hausbesitz bietet, insbesondere durch die in den vergangenen Jahren verstärkt

durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eine gesunde Struktur hinsichtlich Alter, Ausstattung und Lage des Bestandes.

Aufteilung nach Anzahl der Zimmer



Aufteilung der Wohnungen nach Wohnfläche



Instandhaltungen 2025

Die Ausgaben für die Bestandspflege des Hausbesitzes waren, wie bereits in den vergangenen Jahren, auf hohem Niveau. Dies umfasste im Wesentlichen:

**Fenstertausch,
Fensterbänke
und Rollläden:**
Ostring 37, 39, 41, 43
Wibbelstraße 4
Selmer Straße 21
Uhlandstraße 23

**Dachbodendämmung
und Dacherneuerung:**
Burenkamp 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15
Zumlohstraße 2

**Anstrich Treppenhäuser/
Keller, LED Beleuchtung:**
Humboldtstraße 8
Am freien Stuhl 25–27
Berliner Straße 43–47
Zumlohstraße 4–6

Fassadenreinigung:
Stockumer Straße 91a+b
Burenkamp 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15

Balkonreinigung:
Wibbelstraße 4
Ostring 29–43
Stettiner Straße 1
Stettiner Straße 3

**Umrüstung
auf Wärmepumpe:**
Humboldtstraße 6

In den kommenden Jahren werden die in der Miete enthaltenen Instandhaltungspauschalen nicht ausreichen. Im Geschäftsjahr 2025 haben wir für die planmäßige Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes einen Betrag von 2.162 T€

aufgewandt. In dieser Summe sind 368 T€ Leistungen des Regiebetriebes und 1.794 T€ anderer Handwerksfirmen enthalten.



Modernisierungen 2025

Die Genossenschaft hat im Jahr 2025 ihre Modernisierungstätigkeit intensiviert. Schwerpunktmäßig wurden energetische Modernisierungen durchgeführt. In der Zumlohstraße 8 entsteht ein öffentlich geförderter Neubau mit neun Wohneinheiten. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2027 geplant.

Insgesamt wurden in Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen 1.557 T€ investiert.

Energetische Modernisierung: Zumlohstraße 2

Außenwandisolierung, Innen- und Außenputz, Fliesen, Elektro, Zusatzarbeiten Balkone, Fenster, Garagen und Stellplätze



Energetische Modernisierung: Berliner Straße 43–47

Außenwandisolierung, Innen- und Außenputz, Zusatzarbeiten Balkone, Fenster, Treppenhausbeleuchtung



Stellplätze: Zumlohstraße 4–6

Erneuerung Heizungstherme:
Ostring 39, 1. OG links

Fahrradeinhausung: Holtkamp 9

Energetische Modernisierung:
Berliner Straße 22–26 und
Humboldtstraße 8
Restarbeiten aus 2024

Neubautätigkeit: Zumlohstraße 8



Grundstücksbestand

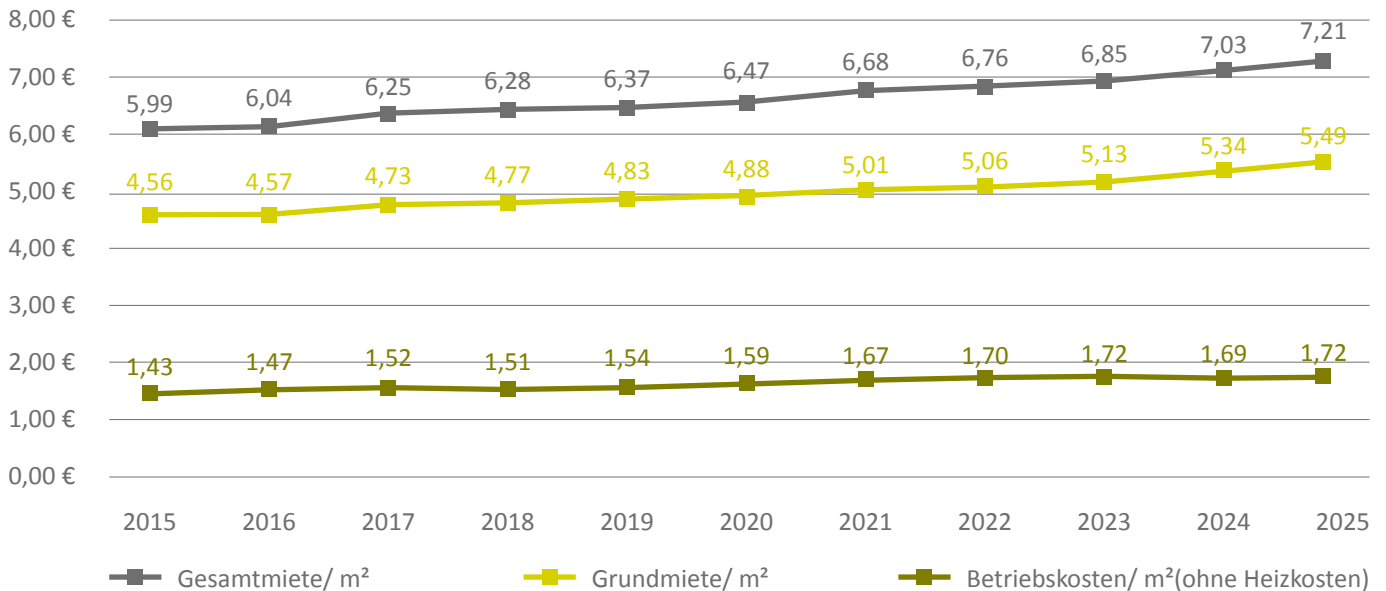
Zum 31. Dezember 2025 beträgt der Grundstücksbestand unverändert 226.262 m². Die Grundstücksgrößen der Mietobjekte belaufen sich auf 221.754 m², davon 40.867 m² als Erbbaugrundstücke. Das Grundstück „Zumlohstraße 8“ mit 1.068 m² wird bis zur Fertigstellung des Neubaus in der Bilanzposition „Anlagen im Bau“ ausgewiesen. Ferner befindet sich im

Anlagevermögen das unbebaute, bebauungsfähige Grundstück „Breielstraße“ mit 2.213 m². Des Weiteren befinden sich nicht bebauungsfähige Straßen- und Wegeflächen mit 49 m² im Anlagevermögen. Das Grundstück „Osterkamp“, mit 1.178 m², wird als Betriebsvorrichtung gehalten.



Mietenentwicklung

Wir sind stets bemüht, unseren Mietern eine kosten- und marktgerechte Wohnungsmiete zu ermöglichen. Die Grundmiete steigt über den gesamten Zeitraum kontinuierlich, ohne Rückgänge. Folgende Grafik soll die Entwicklung der Grundmieten und Betriebskosten der Jahre 2015–2025 veranschaulichen.

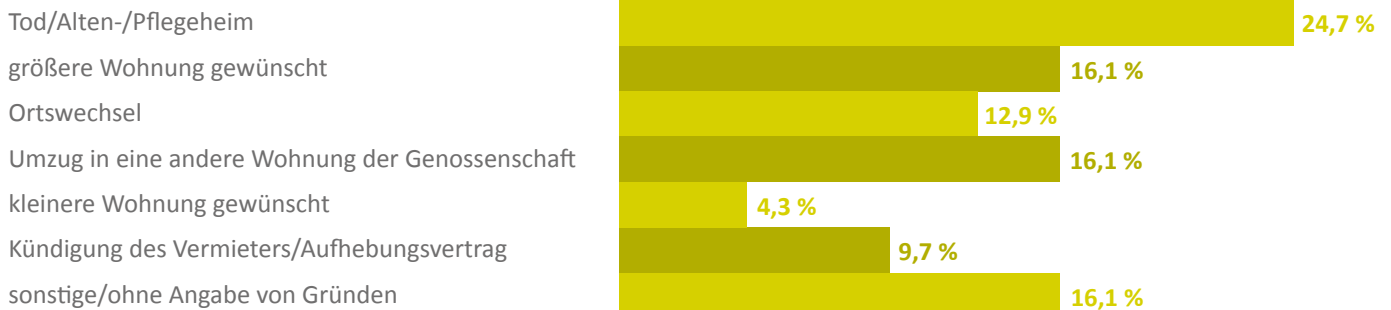


Vermietungssituation

Zu erkennen ist, dass die Wohnungsnachfrage weiterhin ansteigt. Das Wohnungsangebot ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Wesentliche Wohnungsleerstände infolge von Vermietungsschwierigkeiten mit einer Dauer von mehr als drei Monaten waren daher kaum zu verzeichnen.

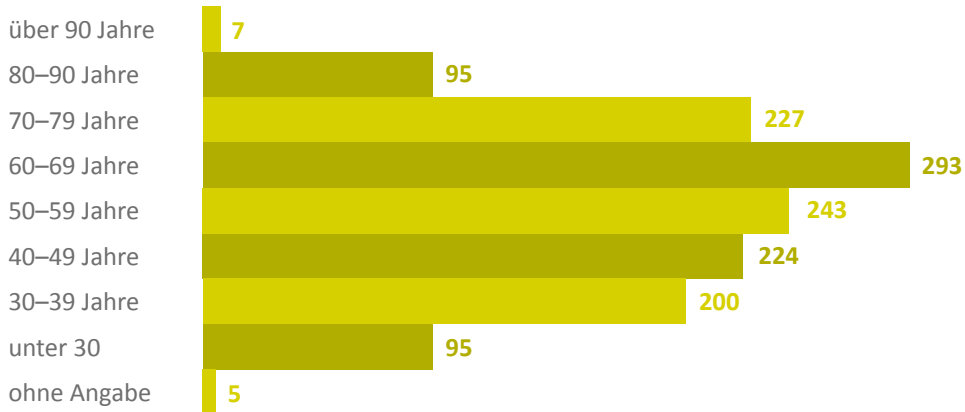
Die Fluktuationsquote ist von 7,56 % auf 6,70 % gesunken. Bei Berücksichtigung von Wohnungswechseln innerhalb des Wohnungsunternehmens liegt die bereinigte Fluktuationsquote bei 5,62 %.

Die im Wesentlichen von Mietern angegebenen Kündigungsgründe stellen sich wie folgt dar:



Altersstatistik

Die Altersstruktur unserer Mieter zeigt sich im folgenden Schaubild:



Das Ergebnis der Erhebung zeigt, dass alle Altersgruppen gleichmäßig vertreten sind.



1.3 Darstellung der Lage

Finanzlage

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage ihren finanziellen Verpflichtungen termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus sind ausreichende Kreditlinien vorhanden.

Ertragslage

Die Ertragslage unserer Genossenschaft ist weiterhin sehr gut. Der erzielte Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung und wird beeinflusst durch Instandhaltungsaufwendungen. Erträge aus dem neutralen Geschäftsbereich haben ebenso zum Jahresergebnis beigetragen. Das Rohergebnis konnte um 509,7 T€ gesteigert werden.

Vermögens- und Kapitallage

In der nachfolgenden Übersicht sind die Bilanzposten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt:

Finanzkennzahlen		2025	2024	2023	2022	2021
Umsatzerlöse	T€	8.072	7.894	7.675	7.726	7.482
Cashflow	T€	2.407	1.614	1.975	1.523	1.944
Planmäßige Tilgungen	T€	882	875	950	1.245	892
Ausschüttung	T€	64	60	56	55	52

	31.12.25 T/€	%	31.12.24 T/€	%
Sachanlagen	33.125	90	33.134	91
Finanzanlagen	46	0	61	0
Umlaufvermögen, Rechnungsabgrenzungsposten, sonstige Aktiva	3.839	10	3.074	9
	37.010	100	36.269	100
Eigenkapital, Rücklagen und Bilanzgewinn	18.937	51	18.006	49
Rückstellungen	2.666	8	2.868	8
langfristiges Fremdkapital	12.313	33	12.160	34
kurzfristiges Fremdkapital, sonstige Verbindlichkeiten, sonstige Passiva	3.094	8	3.235	9
	37.010	100	36.269	100

1.4 Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

Um den Anforderungen des KonTraG Rechnung zu tragen und um den veränderten Marktbedingungen in der Wohnungswirtschaft gerecht zu werden, haben wir ein angemessenes Risikomanagement entwickelt. Es berücksichtigt die Größe des Unternehmens hinsichtlich Wohnungsbestand und Personalstruktur. Ziel ist es, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden das Vermietungsgeschäft sowie die Bestandspflege mit Modernisierung und Instandhaltung beobachtet und überwacht. Darüber hinaus dient dies auch der Information für Geschäftsführung und Aufsichtsrat, um eventuelle Fehlentwicklungen festzustellen und Korrekturen einzuleiten. Durch periodische Berichterstattungen können rechtzeitig Veränderungen erkannt und entsprechende Korrekturmaßnahmen ergriffen werden. Durch das vorgegebene Ziel der CO₂-Neutralität im Jahr 2045 werden zukünftig noch mehr Investitionen in den Bestand vorgenommen. Neben der Sanierung von Gebäuden wird der bestandsersetzende Neubau erforderlich sein. Bei der Entwicklung der Baukosten zeigt die jüngere Vergangenheit einen deutlichen Anstieg. Auch künftig rechnen wir mit weiteren Baukostensteigerungen, die deutlich über den Inflationswerten liegen. Diesem Risiko begegnen wir mit einem intensiven Investitionskostencontrolling und der Prüfung von realisierbaren Mietsteigerungen. Darüber hinaus bestehen aktuell Unsicherheiten, wie die zukünftige Förderung, insbesondere im Bereich der klimastrategischen Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen aussehen wird.

1.5 Ausblick

Wie in 2025 wird auch in 2026 ein fünfjähriger Investitions-, Erfolgs- und Finanzplan erstellt. Nach Erstellung der Planungsvorgaben des Geschäftsjahres 2026 wird sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weiterhin positiv darstellen. Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm wird auf hohem, vertretbarem Niveau weiter fortgeführt.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente (insbesondere Sicherungsgeschäfte) sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen wird branchenüblich mit langfristigen Annuitätendarlehen und Eigenmitteln finanziert. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die möglichen Risiken unserer unternehmerischen Aktivitäten sind:

- die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Werne und Umgebung und die damit einhergehende Vermietung unserer Wohnungen,
- die Erlösschmälerungen bei den möglichen Leerständen sowie die Realisierung von Forderungen aus Vermietung und den entsprechenden Wertberichtigungskorrekturen,
- die Auswahl und Ausrichtung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Höhe der Ausgaben.

Nach unserer Einschätzung sind diese Risiken für die Genossenschaft als gering einzuschätzen. Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen für unsere Genossenschaft. Vor dem Hintergrund einer verstärkten Differenzierung der Nachfrage, bietet sich die Chance durch ein marktgerechtes Angebot an modernisierten und gut instand gehaltenen Wohnungen, Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Mitbewerbern zu erzielen.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2026 sind Ausgaben für Instandhaltungen in Höhe von ca. 2.362 T€ vorgesehen. Der Erfolgs- und Finanzplan für 2026 weist einen Überschuss von ca. 43 T€ aus.

Werne, 16. April 2026

Der Vorstand



Nadine Ruck



Michael Kasemann



Sebastain Hörstrup

2. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2025 vom Vorstand über die geschäftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorgänge regelmäßig und umfassend unterrichtet worden.

Gegenstand der Beratungen waren die Festlegung von Grundsätzen bei der Hausbewirtschaftung, der Umfang der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, der Neubautätigkeit, sowie die Öffentlichkeitsarbeit.

In Erfüllung seiner Aufgaben hat sich der Aufsichtsrat die wesentlichen Belange der Genossenschaft in 7 Aufsichtsratsitzungen und 7 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Er gab dem Vorstand in Beratungen Hinweise und Empfehlungen. Seiner nach dem Gesetz und Satzung übertragenen Pflicht den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, ist er hierdurch nachgekommen. Zur Erfüllung seiner Aufgaben bediente er sich der Hilfe folgender Ausschüsse, die sich aus Mitgliedern des Aufsichtsrates zusammensetzen:

- Prüfungsausschuss
- Bau- und Wohnungsausschuss

Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2024 fand am 05. Juni 2025 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2024, sowie dem Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2023 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß abgewickelt worden. Turnusgemäß schieden die Herren Frank Brand und Rainer Mennes aus; sie wurden einstimmig wiedergewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 05. Juni 2025 wurde Herr Erich Westermann zum Vorsitzenden, Herr Thomas Michalzik zum stellvertretenden Vorsitzenden und Schriftführer, sowie Frau Sonja Friedrich zur stellvertretenden Schriftführerin gewählt.

Der Verband für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. Düsseldorf hat die gesetzliche Prüfung und damit auch die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 durchgeführt. Die Buchführung und der Jahresabschluss entsprechen dem Gesetz und der Satzung. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus und dankt für den Fleiß und Einsatz im Dienst der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.



Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2025, einschließlich Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang, wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Zur Änderung besteht kein Anlass. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist zufriedenstellend, die Vermögenslage geordnet. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverteilung an. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme und beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Werne, 7. Mai 2026

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Erich Westermann

3. ERGEBNISVERWENDUNG

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 915.879,62 € einen Betrag von 91.600,00 € in die gesetzliche Rücklage und 250.000,00 € in die sonstige Rücklage, im Rahmen einer Vorwegzuweisung, einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2025, unter Billigung der Vorwegzuweisung, wie folgt zu verwenden:

I. Ergebnisverwendung	
Einstellung in den Gewinnvortrag	703.336,72 €
Einstellung in sonstige Rücklagen	100.000,00 €
II. Dividendenausschüttung	
4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2025	64.369,69 €
	867.706,41 €



4. JAHRESABSCHLUSS

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG





BILANZ ZUM 31.12.2025

AKTIVA	2025	2024
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	9.746,00 €	16.249,00 €
II. Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.829.533,74 €	31.472.825,61 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.238.991,68 €	1.230.144,87 €
Grundstücke ohne Bauten	93.403,72 €	102.382,98 €
Technische Anlagen und Maschinen	90.221,16 €	98.280,16 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.982,77 €	94.143,28 €
Anlagen im Bau	793.740,99 €	-
Bauvorbereitungskosten	-	136.471,90 €
	33.124.874,06 €	33.134.248,80 €
III. Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	46.054,96 €	60.733,49 €
Genossenschaftsanteile	320,00 €	320,00 €
	46.374,96 €	61.053,49 €
Anlagevermögen insgesamt	33.180.995,02 €	33.211.551,29 €
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.586.551,42 €	2.211.130,30 €
Andere Vorräte	428,05 €	428,05 €
	2.586.979,47 €	2.211.558,35 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	46.264,73 €	41.629,18 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.260,07 €	26.802,91 €
Sonstige Vermögensgegenstände	192.116,98 €	126.663,73 €
	244.641,78 €	195.095,82 €
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	997.288,66 €	650.428,32 €
C. Rechnungsabgrenzungsposten	202,76 €	254,76 €
Bilanzsumme	37.010.107,69 €	36.268.888,54 €

PASSIVA	2025	2024
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	94.329,10 €	88.428,30 €
der verbleibenden Mitglieder	1.675.129,73 €	1.606.039,88 €
	1.769.458,83 € (772.389,59 €)	1.694.468,18 € (840.719,21 €)
II. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 91.600,00 € (Vorjahr 20.000,00 €)	1.837.600,00 €	1.746.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	1.100.000,00 €	1.100.000,00 €
Andere Gewinnrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 250.000,00 € (Vorjahr 0,00 €) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 75.000,00 € (Vorjahr 180.000,00 €)	13.361.975,00 €	13.036.975,00 €
	16.299.575,00 €	15.882.975,00 €
III. Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	293.426,79 €	247.004,79 €
Jahresüberschuss	915.879,62 €	201.508,82 €
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-341.600,00 €	-20.000,00 €
	867.706,41 €	428.513,61 €
Eigenkapital insgesamt	18.936.740,24 €	18.005.956,79 €
B. Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.503.604,00 €	2.561.730,00 €
Sonstige Rückstellungen	162.626,57 €	305.889,00 €
	2.666.230,57 €	2.867.619,00 €
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.272.998,63 €	12.117.165,37 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.983,02 €	42.539,48 €
Erhaltene Anzahlungen	2.741.921,39 €	2.724.779,26 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	64.651,91 €	64.381,32 €
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	233.045,17 €	371.861,99 €
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 10.331,78 € (Vorjahr 10.622,90 €) davon im Rahmen der soz. Sicherh. 1.845,15 € (Vorjahr 1.814,14 €)	54.536,76 €	74.585,33 €
	15.407.136,88 €	15.395.312,75 €
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-	-
Bilanzsumme	37.010.107,69 €	36.268.888,54 €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01. BIS 31.12.2025

	2025	2024
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	8.070.263,06 €	7.885.498,92 €
b) aus Betreuungstätigkeit	680,51 €	680,51 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	736,41 €	8.245,91 €
	8.071.679,98 €	7.894.425,34 €
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	375.421,12 €	34.756,02 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	38.813,32 €	29.357,06 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	315.561,24 €	201.779,53 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit	4.408.400,41 €	4.276.926,89 €
Rohergebnis	4.393.075,25 €	3.883.391,06 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	762.797,50 €	721.761,22 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung 34.219,79 € (Vorjahr 94.346,62 €)	205.977,12 €	253.768,99 €
	968.774,62 €	975.530,21 €
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.586.561,66 €	1.548.351,37 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB 0,00 € (Vorjahr 14.075,00 €)	469.296,05 €	654.726,89 €
9. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	12,80 €	13,60 €
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.768,07 €	982,82 €
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Zinsen aus der Einstellung in die Pensionsrückstellung 47.777,00 € (Vorjahr 45.191,00 €)	249.738,75 €	261.615,51 €
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-	-
13. Ergebnis nach Steuern	1.122.485,04 €	444.163,50 €
14. Sonstige Steuern	206.605,42 €	242.654,68 €
15. Jahresüberschuss	915.879,62 €	201.508,82 €
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	293.426,79 €	247.004,79 €
17. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Gewinnrücklagen	341.600,00 €	20.000,00 €
18. Bilanzgewinn	867.706,41 €	428.513,61 €

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Bauverein Werne eG hat ihren Sitz in Werne und ist in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Dortmund unter der Registernummer GnR 463 eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Jahr 2025 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie der relevanten Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und unter Berücksichtigung der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem branchenüblichen Gesamtkostenverfahren. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich in der Gliederung der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung keine Veränderungen. Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

die Bilanzierungswahlrechte, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurden entsprechend Art. 67 EGHGB beibehalten.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet.

Die Abgrenzung aktivierungsfähiger Modernisierungskosten (Herstellungsaufwand) zu Instandhaltungskosten (Erhaltungsaufwand) erfolgte in Anlehnung an steuerliche Vorschriften (Einkommensteuerrichtlinien). Personal- und Sachaufwendungen wurden aktiviert.

Die Abschreibungsdauer für Wohngebäude wurde, wie bereits im Vorjahr, differenziert. Bei bereits modernisierten Objekten wurde die Abschreibungsdauer auf 80 Jahre, die für das Objekt „Freigrafenstraße 41“ auf 100 Jahre, festgesetzt. Die Abschreibungen bei den verbleibenden Wohngebäuden werden auf der Basis einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren ermittelt. Die Abschreibungen bei den gewerblichen Objekten werden wie folgt vorgenommen:

- Verwaltungsgebäude 2 %
- Gewerbeinheit Bült 4 %

Die lineare Abschreibungsdauer über 10 Jahre wird bei den Spielplätzen „Wagenfeldstraße“ und am „Am Freien Stuhl“ angewandt. Garagen werden auf die Dauer von 10 Jahren, ab Fertigstellung im Jahre 1996 auf die Dauer von 25 Jahren, abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer der Stellplätze wird, wie bei Garagen, auf 25 Jahre festgesetzt. Technische Anlagen und Maschinen werden auf die Dauer von 8 bis 20 Jahren abgeschrieben. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden nach geschätzter Nutzungsdauer zwischen 3 und 15 Jahren abgeschrieben. Nach § 6 Abs. 2a EStG konnte ab 01. Januar 2008 für geringwertige Wirtschaftsgüter ein jahrgangsbezogener Sammelposten gebildet werden, der im Wirtschaftsjahr der Bildung und in den folgenden vier Wirtschaftsjahren zu jeweils 20 % gewinnmindernd aufgelöst werden musste. Von dem Wahlrecht wurde weiterhin Gebrauch gemacht. Zugänge des Geschäftsjahres werden zeitanteilig abgeschrieben. Grundsätzlich bemisst sich die Abschreibung nach der linearen Methode.

Beteiligungen und Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei den Forderungen haben wir entsprechend dem erkennbaren Einzelrisiko Pauschalwertberichtigungen durchgeführt.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens mittels der Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen von jeweils 2,20 % errechnet.

Es wurde eine Mitarbeiterfluktuation von 2,0 % unterstellt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Zinssatz aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren von 2,06 % für eine Restlaufzeit von 15 Jahren.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagenpiegel zum 31.12.2025	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Anfang Geschäftsjahr	Zugänge des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Lizenzen	22.295,68 €	-
	22.295,68 €	-
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.052.344,82 €	963.154,87 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.563.107,94 €	97.207,72 €
Grundstücke ohne Bauten	124.094,54 €	-
Technische Anlagen und Maschinen	147.828,50 €	350,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	439.124,98 €	19.396,39 €
Anlagen im Bau	-	649.989,62 €
Bauvorbereitungskosten	136.471,90 €	-
	72.462.972,68 €	1.730.098,60 €
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	60.733,49 €	3.321,47 €
Andere Finanzanlagen	320,00 €	-
	61.053,49 €	3.321,47 €
Anlagevermögen insgesamt	72.546.321,85 €	1.733.420,07 €

Unter „Sonstige Ausleihungen“ sind drei Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen. Die zinslosen Ausleihungen sind nach Abzinsung (Zinssatz: 3,48 %, 1,93 %, 1,90 %) mit dem Barwert angesetzt.

Der Geschäftsanteil bei der Dortmunder Volksbank eG mit 320,00 € (Haftsumme 1.040,00 €), ist unter „Anderen Finanzanlagen“ ausgewiesen.

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

Unter den „Anderen Vorräten“ werden Bestände an Reparaturmitteln ausgewiesen.

Von den Forderungen aus Vermietung haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)

Unter „Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten“ sind kleinere, im Voraus gezahlte Beiträge ausgewiesen.

Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen +/-	Abschreibungen (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Buchwert am 31.12.2025
-	-	12.549,68 €	6.503,00 €	9.746,00 €
-	-	12.549,68 €	6.503,00 €	9.746,00 €
154.146,00 €	1.699,79 €	37.033.519,74 €	1.454.000,53 €	30.829.533,74 €
-	-	3.421.323,98 €	88.360,91 €	1.238.991,68 €
-	-8.979,26 €	21.711,56 €	-	93.403,72 €
635,55 €	-	57.321,79 €	8.408,00 €	90.221,16 €
19.573,70 €	-	359.964,90 €	29.289,22 €	78.982,77 €
-	143.751,37 €	-	-	793.740,99 €
-	-136.471,90 €	-	-	-
174.355,25 €	-	40.893.841,97 €	1.580.058,66 €	33.124.874,06 €
18.000,00 €	-	-	-	46.054,96 €
-	-	-	-	320,00 €
18.000,00 €	-	-	-	46.374,96 €
192.355,25 €	-	40.906.391,65 €	1.586.561,66 €	33.180.995,02 €

Rückstellungen zum 31.12.2025	
Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.503.604,00 €
Rückstellung Aufbewahrungsverpflichtung	12.000,00 €
Rückstellung für noch anfallende Bau- und Straßenbaukosten	50.000,00 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	-
Rückstellung für die gesetzliche Prüfung	44.685,00 €
Rückstellung für Steuerberatung	9.500,00 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	16.441,57 €
Rückstellung CO ₂ -Kostenerstattung Mieter	30.000,00 €
	2.666.230,57 €

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte oder andere Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2025	Insgesamt
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.272.998,63 €
Vorjahr	12.117.165,37 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.983,02 €
Vorjahr	42.539,48 €
Erhaltene Anzahlungen	2.741.921,39 €
Vorjahr	2.724.779,26 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	64.651,91 €
Vorjahr	64.381,32 €
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	233.045,17 €
Vorjahr	371.861,99 €
Sonstige Verbindlichkeiten	54.536,76 €
Vorjahr	74.585,33 €
Gesamtbetrag	15.407.136,88 €
Vorjahr	15.395.312,75 €

	Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherung
	unter 1 Jahr	über 1 Jahr		
896.088,09 €	11.376.910,54 €	8.292.478,66 €	12.272.998,63 €	Grundschild, Hypothek
864.656,77 €	11.252.508,60 €	8.040.421,06 €	12.117.165,37 €	
2.556,46 €	37.426,56 €	27.200,72 €	39.983,02 €	Grundschild, Hypothek
2.556,46 €	39.983,02 €	29.757,18 €	42.539,48 €	
2.741.921,39 €	-	-		
2.724.779,26 €	-	-		
64.651,91 €	-	-		
64.381,32 €	-	-		
233.045,17 €	-	-	-	
371.861,99 €	-	-	-	
54.536,76 €	-	-	-	
74.585,33 €	-	-	-	
3.992.799,78 €	11.414.337,10 €	8.319.679,38 €	12.312.981,65 €	
4.102.821,13 €	11.292.491,62 €	8.070.178,24 €	12.159.704,85 €	

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Zinsaufwand aus der Abzinsung einer Pensionsverpflichtung betrug im Geschäftsjahr 47.777,00 € (Vorjahr: 45.191,00 €).

E. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2025 ergeben sich laufende Verpflichtungen in Höhe von ca. 120,8 T€ aus Auftragsvergaben für das Folgejahr.

Bewegung der Mitarbeiter

Die Mitarbeiterzahl lag durchschnittlich bei 11 Mitarbeitern (Vorjahr: 11 Mitarbeiter).

Bewegung des Geschäftsguthabens

	2025	2024	Veränderung
Geschäftsguthaben am 31.12.	1.769.458,83 €	1.694.468,18 €	74.990,65 €
davon Guthaben der ausscheidenden Mitglieder	94.329,10 €	88.428,30 €	5.900,80 €
davon Guthaben der verbleibenden Mitglieder	1.675.129,73 €	1.606.039,88 €	69.089,85 €

Im Vergleich zum Vorjahr stieg das Geschäftsguthaben um 74.990,65 €.

Die Guthaben ausscheidender Mitglieder erhöhten sich um 5.900,80 € im Vergleich zum Vorjahr.

Die Guthaben verbleibender Mitglieder erhöhten sich um 69.089,85 € im Vergleich zum Vorjahr.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand 01.01.2025	1.730	3.448
./.. Abgang durch TfJ (im Geschäftsjahr ausgezahlt)	-12	-18
+ Zugang durch Beitritte	105	182
+ Zugang durch weitere Anteile	-	20
./.. Abgang durch Übertragung/Teilübertragung	-1	-2
./.. Ausscheidende Mitglieder durch Todesfall	-17	-33
./.. Ausscheidende Mitglieder durch Ausschluss	-52	-52
./.. Ausscheidende Mitglieder durch Aufkündigung	-51	-90
Bestand 31.12.2025	1.702	3.455
Veränderung	-28	7

Mitglieder des Aufsichtsrats

Erich Westermann (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Thomas Michalzik (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Frank Brand

Detlef Homann

Reiner Mennes

Martin Heitkamp

Sonja Friedrich

Nurdan Bodur

Mitglieder des Vorstands

Nadine Ruck (hauptamtlich)

Michael Kasemann (nebenamtlich)

Sebastian Hörstrup (nebenamtlich)

Prüfungsverband

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

VdW Rheinland Westfalen

Goltsteinstr. 29

40211 Düsseldorf

Werne, 16. April 2026

Der Vorstand



Nadine Ruck

Nadine Ruck



Michael Kasemann

Michael Kasemann



Sebastian Hörstrup

Sebastian Hörstrup

Impressum

Herausgeber und Text

Bauverein Werne eG
Stockumer Straße 29
59368 Werne

Konzeption und Gestaltung

stolp+friends Marketinggesellschaft mbH

Fotografien

Bauverein Werne eG,
shutterstock: Watchara Ritjan, Thidarat Kwangten

Kontakt



Bauverein Werne eG

Stockumer Straße 29
59368 Werne

Telefon: 0 23 89 / 98 35-0

info@bauverein-werne.de
www.bauverein-werne.de