

Vereinigte Baugenossenschaft eG
Quellenweg 1
42553 Velbert

gegründet am 25. März 1899

Genossenschaftsregister Nr. 262

Amtsgericht Wuppertal

JAHRESABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2025

Vereinigte Baugenossenschaft eG

42553 Velbert

Bilanz zum 31. Dezember 2025

A k t i v s e i t e

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	5.806.024,41		6.009.459,41
Grundstücke ohne Bauten	2.959,76		5.102,07
Technische Anlagen und Maschinen	41.771,00		18.646,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.922,00		11.565,00
Anlagen im Bau	1.679.717,61		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	7.543.394,78	343.744,71
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen		587.926,02	514.580,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	14.915,95		16.941,76
Sonstige Vermögensgegenstände	65.705,28	80.621,23	18.739,79
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.033.513,14		1.704.946,82
Bausparguthaben	202.580,37	1.236.093,51	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten		5.356,25	8.837,50
Bilanzsumme		9.453.391,79	8.652.563,09

Passivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen	31.350,00		28.050,00
der verbleibenden Mitglieder	595.950,00	627.300,00	590.700,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	809.400,00		776.500,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 32.900,00 (Vorjahr: € 26.500,00)			
Bauerneuerungsrücklage	3.227.462,50		3.227.462,50
Andere Ergebnisrücklagen	1.972.747,50	6.009.610,00	1.700.352,32
für das Geschäftsjahr eingestellt: € 272.395,18 (Vorjahr: € 212.201,93)			
für das Geschäftsjahr entnommen:			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	328.923,18		262.191,93
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	305.295,18	23.628,00	238.701,93
Eigenkapital insgesamt		6.660.538,00	6.346.554,82
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		2.244,00
Sonstige Rückstellungen	148.057,00	148.057,00	162.322,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.331.675,06		1.475.889,60
Verbindlichkeiten gg. anderen Kreditgebern	700.000,00		
Erhaltene Anzahlungen	556.087,57		522.052,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.666,25		9.634,63
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.293,87		110.224,09
Sonstige Verbindlichkeiten	74,04	2.644.796,79	23.641,61
davon aus Steuern: mit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: mit € 0,00 (Vorjahr: € 11.062,96)			
Bilanzsumme		9.453.391,79	8.652.563,09

Vereinigte Baugenossenschaft eG
42553 Velbert

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		1.868.191,56	1.866.601,35
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		73.345,99	-10.461,23
Andere aktivierte Eigenleistungen		21.528,61	4.302,35
Sonstige betriebliche Erträge		168.905,83	105.394,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		1.126.290,42	1.025.215,13
Rohergebnis		1.005.681,57	940.622,01
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	195.130,29		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	43.931,00		
davon für Altersversorgung € 360,00 (Vorjahr: € 360,00)		239.061,29	243.215,98
Abschreibungen auf Sachanlagen		207.276,95	209.001,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen		145.939,14	160.817,18
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.734,54	24.059,58
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		43.158,26	22.323,13
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.321,55	3.884,00
Ergebnis nach Steuern		384.302,02	325.439,55
Sonstige Steuern		55.378,84	63.247,62
Jahresüberschuss		328.923,18	262.191,93
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		305.295,18	238.701,93
Bilanzgewinn		23.628,00	23.490,00

Vereinigte Baugenossenschaft eG
Quellenweg 1
42553 Velbert

gegründet am 25. März 1899

Genossenschaftsregister Nr. 262

Amtsgericht Wuppertal

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Die Vereinigte Baugenossenschaft e.G. ist beim Amtsgericht Wuppertal unter der Nummer GnR 262 eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Auf die Aufstellung eines Lageberichtes wurde nach § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB verzichtet. Die Bilanz zum 31.12.2025 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2025 wurden nach Maßgabe der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der jeweils aktuellen Fassung gegliedert.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft i. S. § 267 Abs. 1 HGB.

Von den Erleichterungen der §§ 274a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Sachanlagevermögen

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen.

Planmäßige Abschreibung:

Beim nachträglichen Anbau von Balkonanlagen wurde bei Restnutzungsdauern der betroffenen Gebäude von weniger als 14 Jahren die Restnutzungsdauer des gesamten Objektes auf 20 Jahre erhöht. Separat erstellte Garagen wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Die Außenanlagen wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben. Einzelmodernisierungen und Erweiterungen an noch nicht vollständig abgeschriebenen Gebäuden wurden entsprechend der Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben.

Wohngebäude werden jährlich linear mit 1,43 % der fortgeschrieben Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung werden auf der Grundlage der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer unter Anwendung der linearen Methode abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter € 1.000,00 (geringwertige Wirtschaftsgüter) werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen:

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten zum Nennwert (ohne Ausfallrisiko-Zuschlag) ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Unter den Forderungen wird ein Anspruch gegenüber das ehemalige Vorstandsmitglied, Herrn Braselmann, in Höhe von 3.247,64 € ausgewiesen. Die Forderungen sind zum Nennwert bilanziert.

Flüssige Mittel

Die Bilanzierung der Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestand erfolgten mit dem jeweiligen Nennbetrag.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für das kommende Geschäftsjahr darstellen bilanziert.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Auf die Erstellung eines Anlagespiegels wurde verzichtet. Es wurde die größenabhängige Erleichterung nach § 288 Abs.1 Nr.1 HGB in Verbindung mit § 284 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen.
2. Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet ausschließlich noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
4. Das Geschäftsguthaben wird getrennt ausgewiesen für Mitglieder, die mit Ablauf des Geschäftsjahres 2025 ausgeschieden sind und der verbleibenden Mitglieder.
5. Die Aufteilung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten und deren Besicherung ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel.
6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

   Im Geschäftsjahr 2025 fielen in den Positionen „sonstige betriebliche Aufwendungen“ sowie „sonstige betriebliche Erträge“ keine periodenfremden Erträge und Aufwendungen an, die von wesentlicher Bedeutung waren.

2025

Restlaufzeiten und Sicherungen der Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	31.12. €	unter 1 Jahr €	Restlaufzeiten 1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	Sicherungen €	Art
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.331.675,06 (1.475.889,60)	149.567,84 (147.314,54)	609.170,79 (599.772,63)	572.936,43 (728.802,43)	1.331.675,06 (1.475.889,60)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	700.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	700.000,00 (0,00)	700.000,00 (0,00)	GPR**
Erhaltene Anzahlungen	556.087,57 (522.052,34)	556.087,57 (522.052,34)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56.960,12 (119.858,72)	56.960,12 (119.858,72)				
Sonstige Verbindlickeiten	74,04 (23.641,61)	74,04 (23.641,61)				
Gesamtbetrag	2.644.796,79 (2.141.442,27)	762.689,57 (812.867,21)	609.170,79 (599.772,63)	1.272.936,43 (728.802,43)	2.031.675,06 (1.475.889,60)	GPR*

()= Vorjahreszahlen in Klammern

*GPR= Grundpfandrecht 1.331.675,06

**GPR= Grundpfandrecht 700.000,00

Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Unterlassene und zukünftige große Bauinstandhaltungen, die nicht aus dem Ergebnis oder branchenüblichen Fremdfinanzierungen zu decken sind, sind nicht gegeben.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.
4. Mitgliederbewegung

Anfang 2025	349	Mitglieder
Zugang 2025	24	Mitglieder
Abgang 2025	23	Mitglieder
Ende 2025	350	Mitglieder

   Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2025 um 5.250,00 € erhöht.

   Die Haftsumme hat sich im Berichtsjahr ebenfalls um 5.250,00 € erhöht. Der

   Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 595.950,00 €.

5. Gewinnverwendungsvorschlag:

   Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 328.923,18. Gemäß der gesetzlichen Regelung wurden 32.900,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, einen Betrag von € 272.395,18 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisungen vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 23.628,00 wie folgt zu verwenden: Auszahlung einer 4 %-igen Dividende aus dem Geschäftsguthaben zum Stand 01.01.2025 in Höhe von € 590.700,00. Die Auszahlung erfolgt bis zum 30.06.2026.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Bei der Genossenschaft sind 3 Vollzeit Mitarbeiter angestellt.

8. Mitglieder des Vorstandes:

Lars Richter	hauptamtlicher Vorstand
Alexander Kehrmann (ab21.05.2025)	nebenamtlicher Vorstand
Jörg Roßdeutscher	nebenamtlicher Vorstand

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ralf Seipenbusch	- Vorsitzender -	Steuerberater
Wolfgang Franz	- 2. Vorsitzende -	Oberstudienrat
Philipp Rohde		Finanzbeamter
Steffi Draeger		Industriekauffrau
Jörg Senger		Immobiliensachverständiger

Velbert, 01. Juni 2026

Der Vorstand