

Geschäftsbericht

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG



Genossenschaftsorgane

Das sind der Aufsichtsrat und Vorstand

Lagebericht & Entwicklung

Berichte und Grundlagen
des Unternehmens

Jahresabschluss

Bilanz sowie Gewinn- und
Verlustrechnung



Gemeinnütziger Bauverein
Hann. Münden

Einladung

zur 122. Mitgliederversammlung

am Dienstag, den 23.06.2026 um 16.00 Uhr, im „Geschwister-Scholl-Haus“,
Am Plan 2, 34346 Hann. Münden (der Wegweisung folgen). Während der Veranstaltung
wird ein Imbiss gereicht.

Um vorherige Anmeldung per E-Mail an info@bauverein-muenden.de oder telefonisch
unter 05541 / 956080 wird gebeten.

TAGESORDNUNG

1. *Eröffnung und Begrüßung*
2. *Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit*
3. *Gedenken*
4. *Verlesen des Prüfungsberichtes des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) für den Jahresabschluss 2024*
5. *Jahresberichte:*
 - a) *des Vorstandes*
 - b) *des Aufsichtsrates**(mit Aussprachen zu den Berichten)*
6. *Bericht über den Jahresabschluss 2025*
7. *Genehmigung des Jahresabschlusses 2025*
8. *Beschlussfassung über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2025*
9. *Entlastung des Aufsichtsrates*
10. *Entlastung des Vorstands*
11. *Wahlen zum Aufsichtsrat*
12. *Schließen der Sitzung*

Der Jahresabschluss für das Jahr 2025 liegt in der Geschäftsstelle der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG, Wiershäuser Weg 17, 34346 Hann. Münden, ab sofort in der Zeit von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr (Mo., Di. & Do.) zur Einsichtnahme aus (das Recht zur Einsichtnahme besteht nur für Mitglieder).

DER AUFSICHTSRAT

Dirk Aue, Vorsitzender

DER VORSTAND

Kai Siever | Mareike Stella | Kathrin Janßen



12

MODERNISIERUNG & INSTANDHALTUNG

09

DIE BEDINGUNGEN

Die Faktoren der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen...

Geschäftsbericht

Inhalt

Wohnen und wohlfühlen



A | VORWORT

Seite 04

Prognose-, Chancen- und Risikobericht
Chancen der zukünftigen Entwicklung
Prognosebericht

Seite 21
Seite 21
Seite 22

B | GENOSSENSCHAFTSORGANE

Mitgliederversammlung und Aufsichtsrat
Der Vorstand

Seite 05
Seite 07

D | ALLGEMEINES

Gedenken

Seite 23

C | LAGEBERICHT

Grundlagen des Unternehmens
Wirtschaftsbericht
Rahmenbedingungen
Betriebskosten
Modernisierung und Instandhaltung
Geschäftsverlauf
Statistik, Zahlen, Fakten
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
Vermögenslage
Finanzlage
Kapitalflussrechnung
Finanzielle Leistungsindikatoren
Nachtragsbericht

Seite 08
Seite 09
Seite 09
Seite 11
Seite 12
Seite 13
Seite 14
Seite 15
Seite 16
Seite 17
Seite 18
Seite 19
Seite 20

E | BERICHT AUFSICHTSRAT

Bericht des Aufsichtsrates

Seite 24

G | JAHRESABSCHLUSS

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung

Seite 26
Seite 29

G | ANHANG

Anhang des Jahresabschlusses

Seite 30

www.bauverein-muenden.de



VORWORT

**Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,**



unser genossenschaftliches Ziel, unseren Mitgliedern guten, sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu Verfügung zu stellen, stand für den Vorstand im Geschäftsjahr 2025 im Vordergrund seines Handelns. Trotz der erschwerten Rahmenbedingungen war das Jahr 2025 für unsere Wohnungsgenossenschaft ein gutes Jahr. Wir konnten unseren genossenschaftlichen Förderauftrag weiterhin erfolgreich umsetzen.

Die in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Instandhaltungs- und Energiekosten sowie die gestiegenen Zinsen und die staatliche Regulatorik machen es aber zunehmend schwieriger, diesem Ziel gerecht zu werden. Um den Herausforderungen weiter gewachsen zu sein, beabsichtigen wir zukünftig unsere Mitgliederwerbung und somit unsere Eigenfinanzierung zu verstärken.

Im abgelaufenen Jahr haben wir unseren langjährigen Mitarbeiter, Herrn Marco Schminke, in den wohlverdienten Ru-

hestand verabschiedet. Der Vorstand dankt an dieser Stelle Herrn Schminke für seinen, im Sinne der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG, geleisteten Einsatz.

Unser Dank gilt weiter unseren Mitgliedern und Nutzern, unserem Aufsichtsrat und unseren Geschäftspartnern für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit und ganz besonders unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren unermüdlichen Einsatz.

Ohne diesen Einsatz wäre die Erfüllung unserer satzungsgemäßen Aufgaben nicht möglich gewesen.

Ihr Vorstand

**Kai Siever
Mareike Stella
Kathrin Janßen**

Mitgliederversammlung und Aufsichtsrat

Vertrauenspersonen für die Mitglieder

Die Mitgliederversammlung tagte im Jahr 2025 am 23. September. In dieser Mitgliederversammlung wurden die Berichte des Vorstands und des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis genommen, der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 festgestellt und die Verwendung des Bilanzgewinns beschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet. Die Abstimmung zur Entlastung des ehemaligen Vorstandsmitglieds Jörg Wieland für das Geschäftsjahr 2022 wurde erneut vertagt. Ebenfalls wurde in dieser Versammlung eine erneute Anpassung der Satzung beschlossen.

Die Aufsichtsratsmitglieder der Genossenschaft werden nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung gewählt.



Sie sind Vertrauenspersonen und vertreten die Interessen der Mitglieder gegenüber dem Vorstand in der Mitgliederversammlung. Sie fassen wichtige Entscheidungen in eigener Zuständigkeit und bereiten Satzungsänderungen, den Jahresabschluss und die Verwendung des Bilanzgewinns im Beschlussweg vor.

Der Aufsichtsrat besteht aus fünf Mitgliedern. Diese werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Alle zwei Jahre scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen. Das Gremium konstituiert sich nach jeder personellen Veränderung und wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen stellvertretenden Vorsitzenden sowie einen Schriftführer und dessen Stellvertreter.

Mitglieder des Aufsichtsrats

Dirk Aue

Vorsitzender

Gewählt bis: 2027

Rolf Bilstein

Stellv. Vorsitzender

Gewählt bis: 2025

Christiane Langen

Gewählt bis: 2026

Gudrun Surup

Gewählt bis: 2026

Stefanie Urlaub

(bis 23.09.2025)

Gewählt bis: 2024

Michael Fraatz

(ab 23.09.2025)

Gewählt bis: 2027

” Auf ein Wort! mit dem Aufsichtsrat



GUDRUN SURUP

Der gemeinnützige Bauverein in Hann. Münden ist mir wichtig, weil er ein guter Ansprechpartner ist für Wohnungssuchende, die in Hann. Münden wohnen möchten, denn die Infrastruktur für zeitgemäßes Wohnen ist sowohl in den Wohnungen des Bauvereins als auch in Hann. Münden als lebenswerte Stadt vorhanden.



DIRK AUE

Der Gemeinnütziger Bauverein in Münden ist mir wichtig, weil er als verlässlicher Partner die Stadtentwicklung nachhaltig prägt und sozialen Wohnraum langfristig sichert.



ROLF BILSTEIN

Der Bauverein liegt mir am Herzen, weil ich in einer Bauverein-Wohnung am Wiershäuser Weg geboren und als Hermannshäger Junge aufgewachsen bin.



MICHAEL FRAATZ

Der Bauverein ist mir wichtig, weil er aus Münden kommt und für Münden da ist.



CHRISTIANE LANGEN

Hann. Münden - „Mein“ Bauverein - „Meine“ Stadt! Ich lebe fast mein ganzes Leben hier. Der Bauverein identifiziert sich mit Hann. Münden - so wie ich auch. So muss es sein!



Der Vorstand

Von strategischen Unternehmensplanungen und operativen Geschäftsvorfällen



Kai Siever

hauptamtlich

Bestellt bis: 30.06.2028



Mareike Stella

nebenamtlich

Bestellt bis: 30.06.2030



Kathrin Janßen

nebenamtlich

Bestellt bis: 30.06.2030

Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die das Gesetz und die Satzung festlegen. Details sind in der Geschäftsordnung geregelt. Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Personen. Sie werden für die Dauer von höchstens fünf Jahren, längstens jedoch bis zur Erreichung des gesetzlich

festgelegten Rentenalters, bestellt. Dem hauptamtlich tätigen Vorstandsmitglied obliegt die Geschäftsführung. Die Vorstandsmitglieder sind im Wesentlichen verantwortlich für die strategische Unternehmensplanung sowie wichtige operative Geschäftsvorfälle. Dabei soll der Vorstand vom Aufsichtsrat gefördert und unterstützt werden.

Prokura zur Unterstützung des Vorstandes:
Anne Löbermann | Abt. Finanzbuchhaltung

1. Grundlagen des Unternehmens



Die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG (kurz: Bauverein Münden) wurde am 08. November 1898, gegründet. Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Göttingen unter der laufenden Nummer GnR 110 108 eingetragen. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 des Körperschaftsteuergesetzes. Die Vermietung des eigenen Immobilienbestandes sowie in geringem Maße das Immobilienmanagement für Dritte, sind die strategischen Geschäftsfelder des Unternehmens.

Die Nachfrage nach günstigem, gut ausgestattetem und modernem Wohnraum verstetigt sich kontinuierlich. Das Prinzip unserer Genossenschaft ist per se auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Das Geschäftsmodell der Gemeinnütziger Bauverein Münden

in Münden eG ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgelegt, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Es basiert auf dem Prinzip der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung von Mitgliedern, die gemeinsam Wohnraum schaffen und nutzen.

Am 31. Dezember 2025 verfügte die Genossenschaft über 848 eigene Wohnungen (davon 87 öffentlich gefördert), 217 Garagen, acht Carportstellplätze (davon zwei eigen genutzt im Wiershäuser Weg 17), 124 einfache Parkplätze inkl. sechs Besucherparkplätzen bei der Geschäftsstelle, drei gewerblich genutzte Einheiten (Friseur, Sozialstation, Beratungsstelle), eine eigengenutzte Einheit (Werkstatt und Lager, Wiershäuser Weg 27) und eine Geschäftsstelle im Wiershäuser Weg 17, Hann. Münden.

Die Gesamtwohnfläche des Bestandes betrug 48.250,34 Quadratmeter, die durchschnittliche Wohnungsgröße 66,83 Quadratmeter.

Immobilienmanagement für Dritte (WEG- und Hausverwaltung)

204 Wohneinheiten

25 Garagen

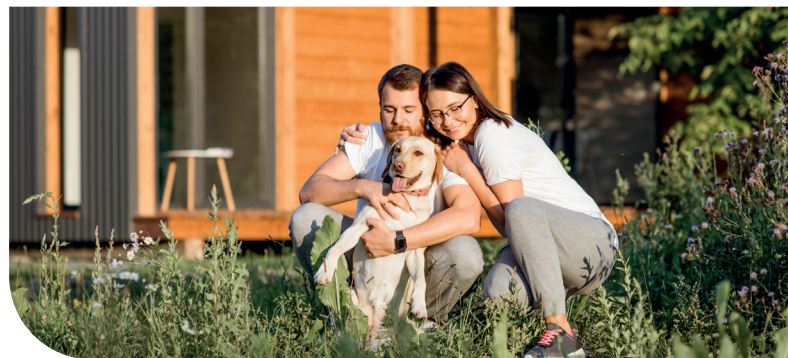
Zum Jahresende 2025 hatte die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG 1.602 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben in Höhe von EUR 2.805.553,56 (6.697 Geschäftsanteile). Alle Mitglieder der Bauverein Münden sind entweder mit Wohnraum versorgt, sind die Mitgliedschaft aus Vorsorgegründen zur späteren Wohnraumversorgung sowie aktueller Nachfrage eingegangen oder unterstützen das Genossenschaftsmodell auf ideelle Weise. Mehr als die Hälfte unserer Mitglieder nehmen die Leistungen unserer Genossenschaft hinsichtlich der Wohnraumversorgung in Anspruch. Die augenblickliche Angebot-/Nachfrage-Konstellation erklärt den günstigen Vermietermarkt in unserem Geschäftsgebiet. Im Rahmen der uns zur Verfügung stehen-

den gesetzlichen Möglichkeiten haben wir die Kaltmieten weiter angepasst. Unsere Geschäftspolitik ist nicht auf die Erzielung hoher Gewinne, sondern auf die Förderung unserer Mitglieder durch die Bereitstellung von Wohnraum sowie Erhaltung und die Verbesserung der genossenschaftlichen Vermögensgegenstände ausgerichtet. Hierbei ist es erforderlich die Wirtschaftlichkeit im Auge zu behalten. Vorstand und Aufsichtsrat haben daher bereits im Jahr 2024 die Aufgabe der Fremdverwaltung in den kommenden Jahren, jeweils zum Ablauf der bestehenden Verträge, und den Verkauf der Objekte „Am Entenbusch 190“ (Einfamilien-Reihenhaus) sowie „Schlesierweg 2“ (MFH) beschlossen. Die Verkäufe wurden im Jahr 2025 erfolgreich abgeschlossen.

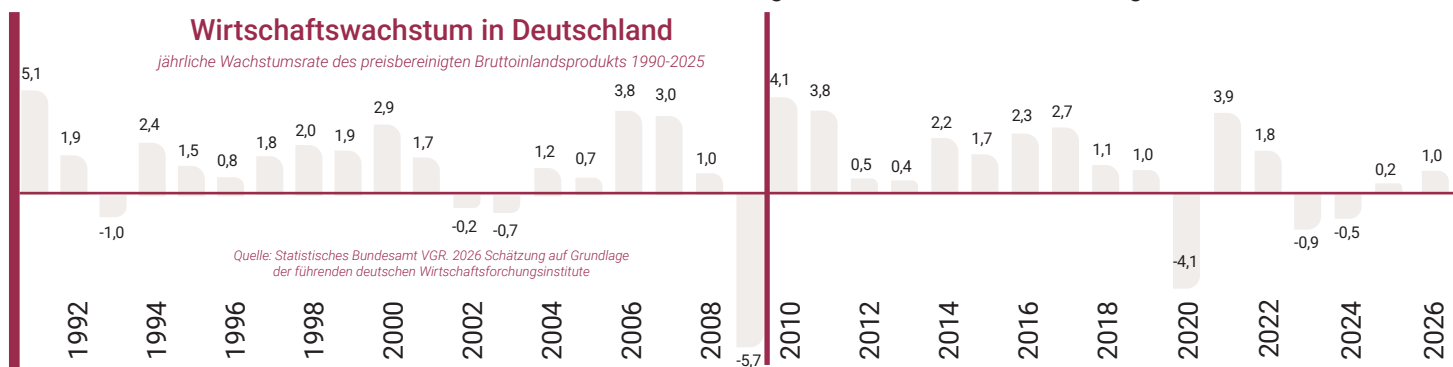
2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor einem finanzpolitisch getragenen Aufschwung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Die



Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. Deutschland wird mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.



Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an.

Für das laufende Jahr 2026 wurde vor Beginn des Iran-Konfliktes ein Wachstum zwischen 0,6 % und 1,5 % geschätzt. Es bleibt abzuwarten welches Wachstum realisiert werden kann. Trotz eines leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent. Die Inflation blieb im Jahr 2025 leicht oberhalb von 2 % (2,2 %). Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Für den Wohnungsbau gestalten sich die Rahmenbedingungen weiterhin schwierig. Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürfte den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste

der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich. Dennoch wird eine Trendwende allmählich sichtbar. Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Darin enthalten sind die Genehmigungen für rund 50.000 Eigentumswohnungen (+12 %) und 79.000 Mietwohnungen (+14 %) im Geschosswohnungsbau. Die Zahl der Baufertigstellungen (geschätzt 218.000) ist nach Modellrechnungen des GdW allerdings auch im Jahr 2025 weiter zurück gegangen (-14 %). Auch bei den Modernisierungen und Instandhaltungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt oder erstmal gar nicht umgesetzt. Ein Teil findet in vermindertem Umfang statt. Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Schrauben hierbei: Bauen, Umbauen und Modernisieren müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.



Hann. Münden und Umgebung

Neben den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind für die Unternehmensentwicklung auch die regionalen Rahmenbedingungen der Wohnungsmärkte in Hann. Münden und Dransfeld von Bedeutung. Sie werden von verschiedenen Faktoren beeinflusst:

In Hann. Münden ist die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG auf dem Wohnungsmarkt der größte Anbieter. Das Bemühen um attraktive Wohnungen zum Beispiel durch Modernisierung wird honoriert. Die Nachfrage bewegt sich konstant auf einem hohen Niveau. Die angebotenen Wohnungen können regelmäßig gut vermietet werden. Es ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft der Bedarf an Wohnraum in und um Hann. Münden hoch sein wird. Am 31.12.2025 lebten in Hann. Münden weiterhin knapp 23.500 Einwohner.

Der Immobilienmarkt und somit auch der Vermietungsmarkt in der Stadt Dransfeld wird überwiegend durch die Nähe zur Stadt Göttingen bestimmt. Die Einwohnerzahl in der Stadt Dransfeld war über die letzten Jahre nahezu gleichbleibend bei rund 4.450. Die Nachfrage nach Wohnraum ist auch hier weiterhin stark.

Weiterhin schwierig ist aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten, der gestiegenen Baupreise und des deutlich erhöhten Zinsniveaus die Nachfrage nach Bauland. Hier bleibt die Entwicklung abzuwarten. Sämtliche Immobilien der Genossenschaft an beiden Standorten sind zu über 85 Prozent energetisch modernisiert. Die langfristige Unternehmensentwicklung hängt trotz des derzeitigen Man-

gels an Wohnraum und der damit verbundenen starken Nachfrage auch von den demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Städte, Gemeinden und Betriebe ab. Diese wirken sich unmittelbar auf den Wohnungsmarkt der Region aus.

Zum Jahresende 2025 waren bei unserer Wohnungsgenossenschaft insgesamt 13 Wohnungen nicht vermietet. Das sind 1,52 % des Gesamtbestandes. Im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es 115 Nutzerwechsel (Vorberechtigungen, Wohnungsabnahmen und -übergaben, Vertragsausfertigungen usw.). Das entspricht einer Fluktuationsrate im Verhältnis zum Wohnungsbestand von 13,56 % und einer Verringerung zum Vorjahr (14,65 %) um 1,09 %. Insgesamt wurden 83 neue Nutzungsverhältnisse vereinbart. Im Bestand zogen 14 Parteien um, ein Nutzungsvertrag musste aufgrund eines Zu- oder Wegzugs, ein weiterer wegen familiärer Veränderungen (Tod) geändert werden. Bei 16 Verträgen wurde eine Ergänzung vorgenommen.

Die Nutzungsentgelte ohne Betriebskosten haben sich aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und Neuvermietungen um 78.178,82 Euro auf 3.555.482,94 Euro erhöht. Die durchschnittliche Grundmiete pro Quadratmeter Wohnfläche betrug monatlich 5,57 Euro.

Die Betriebskosten einschließlich der Grundsteuer B als Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 2.133.777,28 Euro. Im Schnitt waren das 3,68 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich inkl. der Energiekosten.

Betriebskosten

<p>Versicherungen <i>Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung 2025</i></p>	<p>Kosten <i>der Müllbeseitigung 2025</i></p>	<p>Kosten <i>der Objektpflege 2025</i></p>
<p>Die Kosten für die Wohngebäudeversicherung sind um rund 25 % gestiegen. Die Kosten für die Haftpflichtversicherung haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.</p>	<p>Der Landkreis Göttingen hat im November 2024 eine neue Abfallgebührensatzung beschlossen, mit der zahlreiche Änderungen in Kraft getreten sind. So wurde die Behältergebühr abgeschafft und eine Grundgebühr und Volumengebühr eingeführt. Die Kosten werden nun anhand des vorhandenen Gesamtvolumens pro Objekt berechnet. Die Gebühren für Restabfall und Kompost sind im Jahr 2025 dadurch um bis zu 10 % gestiegen.</p>	<p>Im Jahr 2025 hat die Fa. Spanholtz einen Teil der Objektpflege inklusive Winterdienst und Gartenpflegearbeiten neben der Fa. Triest übernommen. Die Kosten steigen weiterhin jährlich prozentual an.</p>
<p>Kosten des Versorgers <i>Strom/Gas/Wasser 2025</i></p>	<p>Kosten <i>Grundsteuer 2025</i></p>	<p>Forderungsausfälle</p>
<p>Der Preis der VHM für Gas hat sich im Jahr 2025 nochmals leicht reduziert und lag das gesamte Jahr über bei 9,20 Ct/kwh netto. Zum Ende des Vorjahres lag der Gaspreis noch bei 10,02 Ct/kwh netto. Der Preis für Wasser ist im Jahr 2025 wie im Vorjahr bei EUR 2,08/m³ netto geblieben. Das komplette Jahr 2025 blieben die Strompreise bei der VHM konstant. Es gab gegenüber dem Vorjahr eine Reduzierung von 36,78 Ct/kwh netto auf 29,35 Ct/kwh netto. Die Kosten für Schmutzwasser sind in 2025 gegenüber dem Vorjahr konstant bei EUR 2,99/m³ geblieben. Die Niederschlagswassergebühr blieb ebenfalls konstant bei EUR 0,27/m².</p>	<p>Die Kosten für die Grundsteuer haben sich im Jahr 2025 aufgrund der Grundsteuerreform für die einzelnen Objekte unterschiedlich verändert. Teilweise gab es eine Erhöhung der Kosten, teilweise eine Reduzierung</p> 	<p>Forderungsausfälle wegen tatsächlicher oder zu erwartender Nicht-Einbringlichkeit, bewusstes Freihalten für geplante Umbauten, temporäre Leerstände während der Modernisierungstätigkeit sowie nicht nahtlose Wiedervermietungen verursachten einen Ausfall von insgesamt 1,55 Prozent der Sollmieten bei den Wohneinheiten.</p> <p>Weiter prägten Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wertverbesserungen die Ausgaben in Höhe von 736.437,22 Euro. Darin sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB in Höhe von 55.145,41 Euro enthalten.</p>

**FÜR BEZAHLBARE
DÄCHER
ÜBER ALLEN
KÖPFEN**

Gemeinsam mehr beWIRKEN!



Modernisierung und Instandhaltung 2025

Baumaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2025 haben wir uns entschlossen einen neuen Weg bei der Sanierung und Modernisierung von Bädern zu gehen. Wir haben eine komplette Strangsanierung über vier Geschosse mit jeweiliger Badmodernisierung an ein auf diese Arbeiten spezialisiertes Unternehmen beauftragt. Beginnend mit einer professionellen Badplanung über schnelle Bauzeiten durch vorgefertigte und konfektionierte Bauelemente bis hin zur effektiven Mieterkommunikation sind die erhofften Vorteile eingetreten. Auch die Baupreise bewegen sich in diesem volatilen Umfeld in einem angemessenen Rahmen. Zusätzlich haben wir fünf Wohnungen komplett und fünf weitere Wohnungen teilsaniert. Unser besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Betrachtung der Versorgungsstränge, deren Instandsetzung bei jeder Sanierung mitgeprüft wird. Im Wohnquartier Am Entenbusch / Am Wittenborn konnten wir durch den verstärkten Einsatz unserer Regiemitarbeiter in Zusammenarbeit mit unseren Partnerfirmen die bereits in den Jahren 2023 und 2024 begonnenen Ertüchtigungsmaßnahmen im Heizungs- und Warmwasserbereich fortführen. Diese vielschichtigen Arbeiten werden uns auch noch in den kommenden Jahren beschäftigen.

In einer aufwendigen Aktion haben wir den Bachlauf des Försterbrunnenbaches wieder hergestellt. Dieser war durch Starkregenereignisse in Mitleidenschaft gezogen worden. Die End-Erschließungsarbeiten des Baugebietes Gimte 1 konnten im Jahr 2025 erfolgreich mit den Landschaftsbauarbeiten abgeschlossen werden. Allen beteiligten Firmen gilt unser Dank für die erfolgreiche Zusammenarbeit. Die Übergabe der öffentlichen Flächen an die Stadt Hann. Münden soll im Jahr 2026 erfolgen. Der Um- / Neubau der Weserbrücke hielt uns auch im Jahr 2025 in Atem. Hier spielen regionale und überregionale Interessen eine Rolle, die wir als Genossenschaft nicht immer beeinflussen können. Wir beschäftigten uns vor allem mit den erforderlichen Schallschutz- und Modernisierungsmaßnahmen an und in unseren Häusern Veckerhäger Straße 66 und 68, um für unsere Nutzer und Mitglieder die besten Lösungen zu erreichen. Dieses Projekt wird auch in den kommenden Jahren weiter im Fokus stehen.



2.2 Geschäftsverlauf



Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen sind die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2025 geplant worden. Der Planansatz zu den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (TEUR 5.637) wurde insbesondere aufgrund der Abweichungen bei den Erlösen aus den Umlagen um rund TEUR 140 unterschritten. Aufgrund deutlich höherer Instandhaltungskosten in Höhe von TEUR 708 (geplant TEUR 500) sind dagegen die Kosten für die Hausbewirtschaftung mit TEUR 2.738 um rund TEUR 98 höher ausgefallen als ursprünglich angenommen. Die Planüberschreitung bei den Instandhaltungen sind insbesondere durch ungeplante Maßnahmen und fehlende Aktivierungsmöglichkeiten entstanden. Sie wurde aber bewusst zur Verbesserung der Wohnqualität in Kauf genommen. Die sonstigen betrieblichen Erlöse betragen TEUR 556. In diesen

Erlösen enthalten sind TEUR 436 aus dem Verkauf zweier Immobilien „Am Entenbusch 190“ und „Schlesierweg 2“. Erneut wurde das Ergebnis durch die nicht geplante aber erforderliche Bildung weiterer Rückstellungen zur Fertigstellung des Baugebietes in „Gimte 1“ in Höhe von TEUR 32 und eine erforderliche Abschreibung auf das Baugebiet „Gimte 2“ in Höhe von TEUR 250 geschmälert. Ein Verkauf von Grundstücken im Baugebiet „Gimte 2“ hat mangels Nachfrage nicht stattgefunden.

Aus der rückwirkenden Neufassung des Mietvertrages mit der Stadt Hann. Münden für die Kita „Kunterbunt“, Am Wittenborn 7 in Hann. Münden ergab sich eine Mietrückzahlung in Höhe von TEUR 127. Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 294.737,81 € (Plan ursprünglich TEUR 706) ab.

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

Unternehmensleistung	Ist 2025 TEUR	Plan 2025 TEUR	Ist 2024 TEUR
Umsatzerlöse Bewirtschaftungstätigkeit	5.543	5.637	5.421
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	52	57	69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen zur Bewirtschaftungstätigkeit inkl. Instandhaltung	2.738	2.640	2.424
Zinsaufwendungen	341	390	337
Jahresüberschuss	295	706	252

Statistik - Zahlen - Fakten

Die Genossenschaft beschäftigte am Ende des Berichtsjahres neben den drei Vorstandsmitgliedern (zwei Personen im Nebenamt) im Durchschnitt 15 Mitarbeiter/innen, davon 7 Teilzeitbeschäftigte. Die Vergütung der Mitarbeitenden erfolgte nach den Tarifverträgen für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Mitgliederstand:

Am 31. Dezember 2025 gehörten der Genossenschaft 1.602 Mitglieder mit 6.697 Geschäftsanteilen an. Einem

Zugang von 100 Mitgliedern und 384 Geschäftsanteilen, standen Abgänge durch Kündigung, Tod, Ausschluss oder Übertragung von 113 Mitgliedern und 625 Geschäftsanteilen gegenüber.

Die strategischen Hauptziele, die qualitative Erhaltung, die Aufwertung durch Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsstandes voranzubringen und dabei gleichzeitig den genossenschaftlichen Förderauftrag zu erfüllen, wurden erreicht. Insofern beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens insgesamt positiv.

Geschäftsjahr	2024	2025
Zahl der Mitglieder	1.615	1.602
Gezeichnete Geschäftsanteile	7.032	6.697
Geschäftsanteil EUR	420 €	420 €
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	860	848
Zahl der sonstigen bewirtschafteten Einheiten	353	353
Bilanzsumme TEUR	29.725 €	28.612 €
Anlagevermögen TEUR	25.592 €	23.949 €
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder TEUR	2.940 €	2.805 €
Eigenkapital TEUR	8.379 €	8.473 €
Bilanzgewinn EUR	226.934 €	399.270 €
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit TEUR	5.421 €	5.543 €
Aufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit TEUR	2.424 €	2.738 €
Neubautätigkeit	0	0

2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.3.1. Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar und wird auf der nachfolgenden Seite umfassend erläutert und dargestellt:

ERTRAGSLAGE

	Geschäftsjahr 2025		Geschäftsjahr 2024		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	5.596	98,7	5.489	97,8	107
Bestandsveränderungen	-9	-0,2	62	1,1	-71
Gesamtleistung	5.587	98,5	5.551	98,9	36
Andere betriebliche Erträge	71	1,3	25	0,4	46
Aktiviert Eigenleistungen	10	0,2	39	0,7	-29
Betriebsleistung	5.668	100,0	5.615	100,0	53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-2.738	-48,3	-2.424	-43,2	-314
Personalaufwand	-984	-17,4	-961	-17,1	-23
Abschreibungen	-1.071	-18,9	-1.098	-19,6	27
Andere betriebliche Aufwendungen	-251	-4,4	-257	-4,6	6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-341	-6,0	-336	-6,0	-5
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-104	-1,8	-156	-2,8	52
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-5.489	-96,8	-5.232	-93,3	-257
Betriebsergebnis	179	3,2	383	6,7	-204
Grundstücksbevorratung und Grundstücksverkehr	-245	-4,3	-172	-3,1	-73
Finanzergebnis	4	3,1	1	0,0	3
Neutrales Ergebnis	355	6,3	59	1,1	296
Gewinnabhängige Steuern	2	0,0	-19	-0,3	21
Jahresüberschuss	295	8,3	252	4,4	43

Der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 294,7 ergab sich im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Er ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 42,6 gestiegen. Das in der Unternehmensplanung anvisierte Ergebnis wurde

aufgrund erhöhter Instandhaltungskosten, Bildung einer zusätzlichen Abschreibung, der Erhöhung von Rückstellungen und einer Mietrückzahlung klar verfehlt. Die Ertragslage ist aber dennoch auf Basis der Rahmenbedingungen positiv zu bewerten.

2.3.2. Vermögenslage

VERMÖGENSLAGE

	31.12.25		31.12.24		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	12	0,0	15	0,1	-3
Sachanlagen	23.936	83,7	25.576	86,0	-1.640
Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0
	<u>23.949</u>	<u>83,7</u>	<u>25.592</u>	<u>86,1</u>	<u>-1.643</u>
Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten)					
<u>mittel- und langfristig</u>					
Übrige Aktiva	11	0,0	29	0,1	-18
<u>kurzfristig</u>					
Grundstücke ohne Bauten	201	0,7	434	1,5	-233
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.002	7,0	2.008	6,7	-6
Flüssige Mittel	1.943	6,8	1.348	4,5	595
Forderungen und übrige Aktiva	506	1,8	313	1,1	193
	<u>4.652</u>	<u>16,3</u>	<u>4.103</u>	<u>13,8</u>	<u>549</u>
Gesamtvermögen	<u>28.612</u>	<u>100,0</u>	<u>29.724</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.112</u>
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	3.103	10,8	3.210	10,8	-107
Rücklagen	4.970	17,4	4.941	16,6	29
Bilanzgewinn	399	1,4	227	0,8	172
	<u>8.472</u>	<u>29,6</u>	<u>8.378</u>	<u>28,2</u>	<u>94</u>
Sonderposten für Zuschüsse und Sonderposten mit Rücklageanteil (50%)	661	2,3	692	2,3	-31
Fremdkapital (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten)					
<u>mittel- und langfristig</u>					
Sonderposten mit Rücklageanteil (50%)	304	1,0	312	1,0	-8
Rückstellungen	695	2,4	716	2,4	-21
Dauerfinanzierungsmittel	13.929	48,7	14.826	49,9	-897
Übrige Verbindlichkeiten	17	0,1	16	0,1	1
	<u>14.945</u>	<u>52,2</u>	<u>15.870</u>	<u>53,4</u>	<u>-925</u>
<u>kurzfristig</u>					
Rückstellungen	195	0,6	542	1,8	-347
Erhaltene Anzahlungen	2.369	8,3	2.307	7,8	62
Dauerfinanzierungsmittel	1.120	4,0	1.232	4,1	-112
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	850	3,0	703	2,4	147
	<u>4.534</u>	<u>15,9</u>	<u>4.784</u>	<u>16,1</u>	<u>-250</u>
Gesamtkapital	<u>28.612</u>	<u>100,0</u>	<u>29.724</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.112</u>

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr 2025 aufgrund von Abschreibungen um TEUR 1.112 auf TEUR 28.612 zurückgegangen.

Das Anlagevermögen beträgt 83,7 Prozent der Bilanzsumme. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgte zu 100 Prozent durch Eigenkapital sowie langfristiges Fremdkapital. Dies verdeutlicht die solide Kapitalstruktur der Genossenschaft.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist um TEUR 95 gestiegen und be-

trägt TEUR 8.473 zzgl. TEUR 661 Sonderposten mit Rücklageanteil (50 %). Die daraus resultierende Eigenkapitalquote betrug zum 31.12.2025 31,92 Prozent.

Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 294,7 vermindert um die Dividendenzahlungen für das Vorjahr und abzüglich des Rückganges bei den Geschäftsguthaben in Höhe von TEUR 107,2.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

2.3.3. Finanzlage

FINANZLAGE - DECKUNGSVERHÄLTNISSE

	31.12.25 T€	31.12.24 T€	Verände- rungen T€
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Finanzierungsmittel	24.078	24.940	-862,0
Vermögenswerte	23.960	25.621	-1.661,0
Deckung der lang- und mittelfristigen Vermögenswerte	118	-681	799,0
Kurzfristiger Bereich			
Vermögenswerte	4.652	4.103	549,0
Finanzierungsmittel	4.534	4.784	-250,0
Deckung der kurzfristigen Finanzierungsmittel	118	-681	799,0

Die Finanzlage der Genossenschaft war auch im Geschäftsjahr 2025 geordnet. Zu jedem Zeitpunkt war die Zahlungsfähigkeit gesichert. Sämtliche finanziellen Verpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb sowie gegenüber den Kreditinstituten wurden fristgerecht erfüllt.

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgte weiterhin langfristig durch Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung betrug 2,2 Prozent. Sie lag damit 0,1 Prozent höher als im Vorjahr. Diese Steigerung ist auf das gestiegene Zinsniveau zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten der Genossenschaft bestehen ausschließlich in Euro. Währungsrisiken bestehen nicht. Es wurden auch keine derivativen Finanzinstrumente wie Zins-Swaps, -Caps oder vergleichbare Instrumente eingesetzt.

Die Liquiditätsplanung erfolgte auf Basis einer fortlaufenden Liquiditätsplanung in Form einer monatlichen Liquiditätsvorschau und einer täglichen Liquiditätsübersicht. So wurde sichergestellt, dass der Genossenschaft jederzeit ausreichende Mittel zur Verfügung standen.

Liquiditätsreserven in Form von eingeräumten Kreditlinien wurden nicht benötigt.



2.3.4. Kapitalflussrechnung

Die Finanzmittelherkunft und -verwendung zeigt die Kapitalflussrechnung:

	2025	2024
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Jahresüberschuss	294,7	252,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.070,5	1.098,0
Abschreibungen auf unbebaute Grundstücke des Umlaufvermögens	250,0	0,0
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) langfristiger Rückstellungen	-20,9	8,0
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,0	2,0
Verminderung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	-16,5	-16,5
Gewinn (Vorjahr: Verlust) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-431,6	0,7
sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	<u>-39,6</u>	<u>-39,6</u>
Cashflow nach DVFA/SG	1.108,6	1.304,8
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-347,7	-429,3
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-16,0	-97,9
Zunahme sonstiger Aktiva	-105,6	-25,4
Zunahme sonstiger Passiva	188,9	7,0
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	320,2	320,7
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	-1,9	19,3
Ertragsteuerzahlungen	85,6	-56,1
Veränderungen der Sonderposten	<u>39,6</u>	<u>39,6</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.271,7</u>	<u>1.082,7</u>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	542,9	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-79,5	-644,9
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	540,2	140,8
erhaltene Zinsen	<u>5,2</u>	<u>0,8</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>1.008,8</u>	<u>-503,3</u>
Übertrag	2.280,5	579,4
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Übertrag	2.280,5	579,4
Veränderung der Geschäftsguthaben	-107,2	-33,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.012,2	1.262,6
planmäßige Tilgungen	-1.202,1	-1.187,3
außerplanmäßige Tilgungen	-821,0	-350,0
Auszahlungen in Bausparguthaben	-94,8	-95,2
gezahlte Zinsen	-325,4	-321,5
gezahlte Dividenden	<u>-92,9</u>	<u>-77,3</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-1.631,2</u>	<u>-802,1</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	649,3	-222,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	<u>703,7</u>	<u>926,4</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>1.353,0</u>	<u>703,7</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Zusammensetzung Finanzmittelbestand ohne Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.353,0	703,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>1.353,0</u>	<u>703,7</u>

2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG, Hamm, Münden

Kennzahlen	in Tsd. € 2025	2025	in Tsd. € 2024	2024
Eigenkapitalquote				
Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo + 100% SoP KiW	9.133,98		9.070,72	
Bilanzsumme	28.612,19	31,92%	29.724,67	30,52%
Anlageintensität				
Anlagevermögen	23.949,38		25.591,89	
Bilanzsumme	28.612,19	83,70%	29.724,67	86,10%
Fremdkapitalkosteneinsatz				
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	327,41		323,40	
Langfristiges Fremdkapital	15.035,39	2,18%	16.046,04	2,02%
Fremdfinanzierung des Umsatzes				
Langfristiges Fremdkapital	15.035,39		16.046,04	
Umsatzerlöse	5.595,66	268,70%	5.489,64	292,30%
Eigenkapitalrentabilität				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	396,0		426,4	
Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo + 100% SoP KiW	9.133,98	4,34%	9.070,72	4,70%
Gesamrentabilität				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen	737,11		762,76	
Bilanzsumme 31.12.	28.612,19	2,58%	29.724,67	2,57%
Umsatzrentabilität				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	396,0		426,4	
Umsatzerlöse	5.595,66	7,08%	5.489,64	7,77%
Erlöschmälerungsquote				
Erlöschmälerungen	55,17		56,34	
Gesamtsolllimite	3.555,48	1,6%	3.477,30	1,60%
Finanzkraft				
Cashflow nach DVFA/SG	1.108,60		1.304,80	
Fremdkapital (Dauerfinanzierungsmittel)	15.035,39	7,37%	16.046,04	8,13%
Anlagedeckungsgrad II				
Bilanziertes Eigenkapital + Langfristige Rückstellung. + Langfristiges Fremdkapital + 50% SoPo + 100% SoPo KiW	24.864,25		25.832,63	
Anlagevermögen	23.949,38	103,82%	25.591,89	100,94%
Zinsaufwand pro m² Wohnfläche				
Wohn- und Nutzfläche m ² (Stichtag 31.12.2023)	49,072		49,261	
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	327,41	6,67 €	323,40	6,57 €
Zinsaufwand pro m² Netto-Kaltmiete				
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	327,41		323,40	
Gesamtsolllimite abzgl. Erlöschmälerung	3.500,31	9,35%	3.420,96	9,45%
Zins- und Tilgungsbelastung pro m² Netto-Kaltmiete				
Zinsen u.a. Aufw. lgr. Fremdkapital + Tilgung lgr. Fremdkapital	1.529,48		1.510,78	
Gesamtsolllimite abzgl. Erlöschmälerung	3.500,31	43,70%	3.420,96	44,16%
Dynamischer Verschuldungsgrad				
Fremdkapital	15.035,39		16.046,04	
Cashflow nach DVFA/SG	1.108,60	13 Jahre 13,56%	1.304,80	12 Jahre 12,30%

vdw

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Geschäftsjahresende eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Geschäftsberichtserstattung nicht ergeben.



4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1 Risiken der zukünftigen Entwicklung

Auch für ein Wohnungsunternehmen unserer Größenordnung gehört die mittel- und langfristige Unternehmensplanung in der nachhaltig agierenden Wohnungswirtschaft zu den zentralen Steuerungselementen und ist damit auch wesentlicher Bestandteil des auf die unternehmensspezifischen Erfordernisse abgestimmten Risikomanagementsystems.

Für die Jahre 2026 bis 2030 hat der Vorstand einen Wirtschaftsplan erstellt. Dieser enthält auch eine Langzeitbetrachtung bis in das Jahr 2039. In dieser Planung sind sowohl voraussehbare Kostensteigerungen als auch der als Aufwand abzuwickelnde Kostenanteil für Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt. Als wesentlicher Bestandteil des Risikocontrollings erfolgt ein regelmäßiger Soll-Ist-Vergleich des Wirtschaftsplans. Damit wird die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sichergestellt. Neben der Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit gilt es auch das Eigenkapital der Genossenschaft zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Die Kennzahlen im Bereich der wohnungswirtschaftlichen Risikofelder werden monatlich erfasst, analysiert und gemäß den Kriterien des internen Risikomanagements bewertet. Dies setzt eine regelmäßige Beobachtung des Kapitalmarktes, der Restlaufzeiten der bestehenden Darlehen sowie der Höhe der auslaufenden Zinsbindungen voraus. Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt. Ein höheres bzw. weiter steigendes Marktzinsniveau führt zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Entwicklungen informiert. Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in die Modernisierung des Bestandes, angepasst an die Nachfragesituation, wird diesem Risiko begegnet. Steigende Baukosten und Zinsen können aber dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr als wirtschaftlich dargestellt werden können.

Die Energiepolitik hat einen direkten Einfluss auf nationale wohnungs- und immobilienpolitische Fragestellungen. Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität.

Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der CO₂-Emissionen entwickeln wir derzeit eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Durch den Nahost-Krieg ab 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folge können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein. Insgesamt sind die Elemente des Risikomanagements unserer Genossenschaft darauf ausgelegt, die unternehmensspezifischen Risiken frühzeitig zu erkennen, um die Erreichung der genossenschaftlichen Ziele bestmöglich zu steuern.



4.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten.

Ein zentraler Handlungsansatz zur Sicherung der zukünftigen Vermietbarkeit der Wohnungen besteht in der fortgesetzten Modernisierung des Wohnungsbestandes. Schon seit vielen Jahren werden zur Vermeidung von Leerständen große Anstrengungen unternommen, die Wohnungen und deren Wohnumfelder in einem marktge-

rechten Zustand anzubieten. Mit dem Ausbau von Glasfasernetzen in den Gebäuden wurde begonnen.

Zusammenfassend sind für den Betrachtungszeitraum des Wirtschafts- und Finanzplans (5 Jahre) keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

4.3 Prognosebericht

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken, wie Zinssteigerungen, Baukostensteigerungen, allgemeine Inflation, verspätete Fertigstellungstermine, wurde in der Unternehmensplanung (Stand: 25.02.2026) Rechnung getragen.

Ebenso den im Rahmen erforderlicher Modernisierungen entstehenden Kosten und Finanzierungen.

Für die beobachteten Leistungsindikatoren erwarten wir auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung:

Unternehmensleistung	Plan 2026 TEUR	Plan 2027 TEUR	Plan 2028 TEUR
Umsatzerlöse Bewirtschaftungstätigkeit	5.578	5.704	5.823
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	27	10	5
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen zur Hausbewirtschaftung inkl. Instandhaltung	2.572	2.629	2.686
Zinsaufwendungen	340	375	412
Jahresüberschuss	302	162	196

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Es ist weder aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Nutzungsentgeltausfällen zu rechnen. Das nach wie vor bestehende Nutzungsentgelterhöhungspotential wenden wir behutsam an, insbesondere nach durchgeführten Modernisierungen.

Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand werden ausgewogen fortgeführt.

Der Geschäftsverlauf des vergangenen Geschäftsjahres verdeutlicht die stabile wirtschaftliche Lage der Wohnungsgenossenschaft.

Im kommenden Geschäftsjahr gehen wir von einer stabilen Entwicklung aus. Zur Erhaltung des qualitativen Standards unserer Immobilienbestände werden wir im Jahr 2026 voraussichtlich EUR 515.000,00 für Instandhaltungsmaßnahmen aufwenden. Dieser Betrag steigt in den Folgejahren planmäßig an. Weitere Investitionsmaßnahmen zur CO₂-Reduzierung sind in Planung.

Die Planergebnisse für das kommende und auch für die folgenden Jahre werden maßgeblich durch die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung beeinflusst.

Gegebenenfalls können auch Erlöse aus dem Verkauf der Flächen des Baugebietes „Gimte 2“ generiert werden. Den geplanten Verkaufserlösen in Höhe von rund EUR 2,6 Mio. stehen dabei Aufwendungen in Höhe von rund EUR 2,3 Mio. entgegen.

Weiter auf Seite 22...

Diese sind aber aufgrund der unsicheren Marktlage nicht in den Planzahlen enthalten.

Zusammenfassend erwarten wir für das Jahr 2026 keine wesentlichen Änderungen der Markt- und Rahmenbedingungen, die den Geschäftsverlauf be-



deutend beeinflussen können.

Allerdings sind Prognosen unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen und geopolitischen Umfeldes für das Geschäftsjahr 2026 mit Unsicherheiten verbunden.

Hann. Münden, im Mai 2026

**Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG
Der Vorstand**

Kai Siever

Mareike Stella

Kathrin Janßen

Kontakt

*Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG
Wiershäuser Weg 17
34346 Hann. Münden
Telefon: 05541 956080, Telefax: 05541 956088
Mail: info@bauverein-muenden.de*

Im Jahr 2025 betrauern wir den Tod unserer Mitglieder.

**Wir werden das Andenken der Verstorbenen in Ehren halten.
Unser aufrichtiges Mitgefühl gilt den Angehörigen.**

Anmerkung: Aus datenschutzrechtlichen Gründen veröffentlichen wir die Namen der Verstorbenen nicht.

Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2025 war für unseren Bauverein wieder erneut ein ereignisreiches und unterm Strich auch ein erfolgreiches Jahr. Trotz eines weiterhin anspruchsvollen gesamtwirtschaftlichen Umfelds konnten wir wichtige Dinge erreichen, sehr wohl unsere wirtschaftliche Basis stärken und die Weichen für eine moderne, digitale Verwaltung stellen. Im Folgenden möchte der Aufsichtsrat einen Überblick über die wichtigsten Entwicklungen, unsere Gremienarbeit sowie die aktuellen Herausforderungen und Chancen auf dem Wohnungsmarkt geben.

Rahmenbedingungen

Der deutsche Wohnungsmarkt befand sich auch im Jahr 2025 in einem anhaltenden Spannungsfeld. Der Neubau war bundesweit aufgrund der hohen Bau- und Finanzierungskosten weiterhin stark rückläufig, während die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum – getrieben durch den demografischen Wandel und Zuzug – auf einem Rekordniveau verblieb. Dies führte in vielen Regionen zu einer weiteren Verknappung des Angebots und steigenden Mietpreisen.

In Hann. Münden zeigt sich ein differenziertes, aber spürbares Bild dieser Entwicklung. Als attraktiver Wohnort im Einzugsbereich von Kassel und Göttingen ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum unverändert groß. Gleichzeitig steht der lokale Markt vor der Herausforderung, den bestehenden Wohnungsbestand energetisch zu sanieren, um den gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden, ohne dabei die soziale Verträglichkeit der Mieten aus den Augen zu verlieren. Der Druck auf den Mietwohnungsmarkt im bezahlbaren Segment hat sich im Laufe des Jahres 2025 nochmals verschärft.

Entwicklungen im Geschäftsjahr 2025

Um unser Portfolio strategisch zu bereinigen und finanzielle Mittel für zukünftige Investitionen und Instandhaltungen freizusetzen, haben wir im Geschäftsjahr 2025 gezielte

Objektverkäufe durchgeführt. Diese Verkäufe haben maßgeblich zu einem sehr guten Jahresergebnis beigetragen. Unsere Bilanz für das Jahr 2025 zeigt eine solide Eigenkapitalquote und eine gestärkte Liquidität. Damit ist der Bauverein für die anstehenden Aufgaben in den kommenden Jahren finanziell gut aufgestellt. Das ist angesichts der Tatsache, dass Anteile an der Genossenschaft gekündigt worden sind, auch notwendig.

Wichtig für den Bauverein und für die Entwicklung der Stadt Hann. Münden wird die vollständige Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme im Baugebiet Gimte 1 sein.

Trotz der bekannten Engpässe in der Baubranche konnten die Arbeiten im Jahr 2025 erfolgreich abgeschlossen werden.

Damit haben wir die planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen für die Schaffung von neuem Wohnraum in einer der gefragtesten Lagen von Hann. Münden abgeschlossen.

Um den gestiegenen Anforderungen an eine effiziente Mitglieder- und Mieterverwaltung sowie an das regulatorische Berichtswesen gerecht zu werden, haben Vorstand und die Kolleginnen und Kollegen der Geschäftsstelle Vorbereitungen für einen umfassenden Softwarewechsel in der Verwaltung eingeleitet. Die Umstellung wird es uns ermöglichen, Prozesse zu digitalisieren, Arbeitsabläufe zu beschleunigen und den Service für unsere Mitglieder moderner und transparenter zu gestalten. Die Implementierung wird im aktuellen Geschäftsjahr finalisiert.

Die Umstellung wird es uns ermöglichen, Prozesse zu digitalisieren, Arbeitsabläufe zu beschleunigen und den Service für unsere Mitglieder moderner und transparenter zu gestalten. Die Implementierung wird im aktuellen Geschäftsjahr finalisiert.

Gremienarbeit und genossenschaftliche Vertrauensfrage

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war auch im Jahr 2025 von hoher Professionalität, Transparenz und gegenseitigem Vertrauen geprägt. Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Berichtsjahr nach wie vor intensiv wahrgenommen. Im Jahr 2025 fanden insgesamt 4 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und Sitzungen nur des Aufsichtsrates statt, in denen die wirtschaftliche Lage,





die Objektverkäufe sowie die strategische Ausrichtung beraten wurden. Separate Sitzungen des Aufsichtsrates finden immer dann statt, wenn es um interne Abstimmungen geht (z.B. die konstituierende Sitzung nach Wahlen zum AR).

Ausblick - Perspektiven zur Schaffung von neuem Wohnraum

Der Ausblick auf die kommenden Jahre ist von Realismus, aber auch von unternehmerischem Mut geprägt. Die Frage, wie wir als Bauverein neuen Wohnraum schaffen können, muss vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beantwortet werden:

Die Baupreise verharren auf einem historisch hohen Niveau, flankiert von strengen energetischen Bauauflagen und gestiegenen Zinsen. Ein klassischer Neubau im genossenschaftlichen Segment ist rein über die späteren Mieten wirtschaftlich nicht darstellbar, wenn diese bezahlbar bleiben sollen.

Hier muss ‚Politik‘ dringend nachjustieren, damit Wohnbauziele realistisch werden.

Nach der erfolgten Erschließung von ‚Gimte 1‘ werden wir die Optionen zur Bebauung bzw. Verwertung der Flächen in ‚Gimte 2‘ im Interesse unserer Mitglieder sorgfältig prüfen. Hierbei gilt es, Konzepte zu entwickeln, die das finanzielle Risiko für die Genossenschaft minimieren.

Angesichts der teuren Baukosten wird der Fokus kurz- und mittelfristig weiterhin verstärkt auf der Modernisierung des Bestandes liegen. Dies ist oft wirtschaftlicher und schont Ressourcen.

Dabei werden die Entwicklung von Fördergeldern (Bund/Land) beobachtet, um Neubauprojekte und Modernisierungen nur dann zu initiieren, wenn tragfähige Förderungen die derzeit noch hohen Baukosten abfedern können.

Die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG geht gestärkt aus dem Jahr 2025 hervor. Mit einer soliden Bilanz, einer modernisierten Verwaltung und einem seriösen Wirtschaftsplan für die nächsten Jahre werden wir die Herausforderungen des Wohnungsmarktes besonnen und im Sinne unserer Mitglieder anpacken.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrates danke ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und den Mitgliedern des Vorstandes für ihren tatkräftigen Einsatz und die konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unserer Wohnungsgenossenschaft.

Ich danke auch den übrigen Aufsichtsratsmitgliedern für die geleistete Arbeit. Dank des unermüdlichen Einsatzes aller, die für die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG tätig sind, ist es uns gelungen, Termine für die Geschäftstätigkeit wieder einzuhalten. Auch dafür gilt mein Dank!

Hann. Münden, im Juni 2026
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates - Dirk Aue

Jahresabschluss

Bilanz

und

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

und Anhang
zum 31. Dezember 2025

Gemeinnütziger Bauverein
in Münden eG

Bilanz

AKTIVSEITE

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.052,00	15.036,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.754.189,88	22.240.079,54
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.704.737,48	2.856.278,48
3. Grundstücke ohne Bauten	312.691,96	312.691,96
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.755,00	5.513,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.715,00	81.062,00
6. Bauvorbereitungskosten	<u>79.933,79</u>	79.933,79
	23.936.023,11	
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	<u>1.300,00</u>	1.300,00
Anlagevermögen insgesamt	<u>23.949.375,11</u>	<u>25.591.894,77</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	200.973,70	434.953,26
2. Unfertige Leistungen	1.998.335,73	2.006.900,90
3. Andere Vorräte	<u>3.740,00</u>	875,00
	2.203.049,43	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	69.376,42	80.381,27
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.563,10	36.835,44
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>409.412,84</u>	213.681,57
	510.352,36	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.352.959,87	703.707,07
2. Bausparguthaben	<u>589.626,16</u>	644.312,13
	1.942.586,03	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	5.070,43	7.098,64
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.756,71</u>	4.026,48
	<u>6.827,14</u>	
Bilanzsumme	<u><u>28.612.190,07</u></u>	<u><u>29.724.666,53</u></u>

PASSIVSEITE

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	259.357,63	165.871,39
2. der verbleibenden Mitglieder	2.805.553,56	2.940.201,40
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen davon rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.444,07 (Vorjahr: € 4.403,62)	38.531,24	104.580,00
	<u>3.103.442,43</u>	
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 29.474,00 (Vorjahr: € 25.215,00)	731.760,03	702.286,03
2. Bauerneuerungsrücklage	296.549,29	296.549,29
3. Andere Ergebnisrücklagen davon für das Geschäftsjahr entnommen: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	3.942.153,05	3.942.153,05
	<u>4.970.462,37</u>	
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	134.006,61	0,00
2. Jahresüberschuss	294.737,81	252.149,96
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-29.474,00</u>	<u>-25.215,00</u>
	<u>399.270,42</u>	
Eigenkapital gesamt	8.473.175,22	8.378.576,12
B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL	607.055,26	623.522,90
C. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN	357.276,14	380.381,69
D. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	683.326,00	698.370,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>206.327,21</u>	<u>560.042,25</u>
	889.653,21	
E. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.618.363,92	15.669.563,20
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	431.285,47	388.301,08
3. Erhaltene Anzahlungen	2.368.712,48	2.306.852,80
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	218.006,77	142.678,92
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	272.867,27	209.866,33
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 29.201,51 (Vorjahr: € 25.302,32) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 968,86)	292.335,27	275.134,40
	<u>18.201.571,18</u>	
F. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>83.459,06</u>	<u>91.376,84</u>
Bilanzsumme	<u><u>28.612.190,07</u></u>	<u><u>29.724.666,53</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung

	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	5.496.575,76	5.371.198,73
b) aus der Betreuungstätigkeit	52.333,72	68.934,65
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>46.754,27</u>	49.505,57
	5.595.663,75	
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-8.565,17	61.763,64
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	9.882,00	39.915,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	556.000,63	88.856,38
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) für Bewirtschaftungstätigkeit	-2.738.406,42	-2.424.040,36
b) für Verkaufsgrundstücke	<u>-32.423,76</u>	-171.855,16
	<u>-2.770.830,18</u>	
6. Rohergebnis	3.382.151,03	3.084.278,45
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-762.392,31	-775.299,21
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 2.171,31 (Vorjahr: € 20.777,43)	-184.079,80	-186.015,81
	-946.472,11	
8. Abschreibungen auf		
a) immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.070.539,06	-1.098.005,59
b) Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Gesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>-250.000,00</u>	0,00
	-1.320.539,06	
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-383.293,89</u>	<u>-262.888,21</u>
Übertrag	731.845,97	762.069,63
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	32,00	48,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.227,36	792,69
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung: € 13.673,00 (Vorjahr: € 12.967,00)	-341.082,59	-336.519,14
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.968,41	-19.313,88
14. Ergebnis nach Steuern	397.991,15	407.077,30
15. Sonstige Steuern	<u>-103.253,34</u>	<u>-154.927,34</u>
16. Jahresüberschuss	294.737,81	252.149,96
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	134.006,61	0,00
18. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-29.474,00</u>	<u>-25.215,00</u>
19. Bilanzgewinn	<u><u>399.270,42</u></u>	<u><u>226.934,96</u></u>

Anhang des Jahresabschlusses 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG hat ihren Sitz in Hann. Münden und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Göttingen (Reg. Nr. GnR 110108)

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

Die Gewinn und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bei der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB um eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die für kleine Genossenschaften geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur teilweise in Anspruch genommen.

Das Prinzip der Darstellungsstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist beachtet worden.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen von Bilanzierungs und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen. Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu fortgeführten Anschaffungs und Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalkosten wurden nicht in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen drei und fünf Jahren.

Sachanlagevermögen

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu fortgeführten Anschaffungs und Herstellungskosten bewertet. Die im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten aktivierten nachträglichen Herstellungskosten enthalten angemessene Teile der Kosten eigener Handwerker in Höhe von € 9.882,00 (Wahlrecht gem. § 255 Abs. 2 S. 3 HGB). Die planmäßigen Abschreibungen werden unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer wie folgt bilanziert:

Grundstücke im Anlagevermögen

Die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Geschäftsbauten, die vor dem 21.04.1948 errichtet wurden, werden linear mit 5 % p. a., die übrigen Bauten über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 60 Jahren abgeschrieben.

Das im Jahr 1997 fertiggestellte Objekt „Seniorenwohnanlage Am Kronenturm“ wird linear mit einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben; der Unterschiedsbetrag zu der steuerlich degressiv vorgenommenen Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 5 EStG) wird im Sonderposten mit Rücklageanteil berücksichtigt.

Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Erbbaurechte werden entsprechend der vertraglich vereinbarten Restlaufzeit verteilt.

Technische Anlagen und Maschinen

Die technischen Anlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen zwei und fünfzehn Jahren, bewertet.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Gegenstände der Betriebs und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen einem und neunzehn Jahren, bewertet.

Selbstständige nutzbare bewegliche Anlagegüter mit Anschaffungskosten (netto) bis € 800 werden als geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs bis auf den Erinnerungswert von € 1 voll abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten

Der Ausweis betrifft Architektenleistungen für nachträgliche Herstellungskosten, die in den Folgejahren anfallen.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Umlaufvermögen

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen werden wertberichtigt. Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo Methode oder zu niedrigeren Marktwerten angesetzt. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch Bildung von Einzelwertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen angemessen berücksichtigt.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert aktiviert.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktivierten Rechnungsabgrenzungsposten werden zu den Ausgabebeträgen bewertet, soweit sie Aufwand nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit den Nennbeträgen angesetzt.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden entsprechend ihrer Restlaufzeit abgezinst (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB).

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wird auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften wurden die Teilwerte ermittelt. Dabei wird zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,50% (Vorjahr 2,50%), Rententrend 2% (Vorjahr: 2%) und Fluktuation 0% (Vorjahr 0%), sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 2,06% (Vorjahr: 1,90%) für eine Laufzeit von fünfzehn Jahren, angesetzt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die unter passive Rechnungsabgrenzungsposten berücksichtigten Beträge betreffen Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagevermögen dargestellt.

Umlaufvermögen

Sämtliche Forderungen mit der Ausnahme der unter dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesenen Anteile an Instandhaltungsrücklagen in WEG in Höhe

von € 11.411,70 (Vorjahr: € 28.696,94) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält zum 31.12.2025: € 1.998.335,73 (Vorjahr: € 2.006.900,90) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Nicht abrechenbare Teilbeträge wegen Leerstand und CO₂ Kosten sind nicht enthalten.

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke ohne Bauten in Höhe von € 250.000 vorgenommen.

Rücklagenspiegel

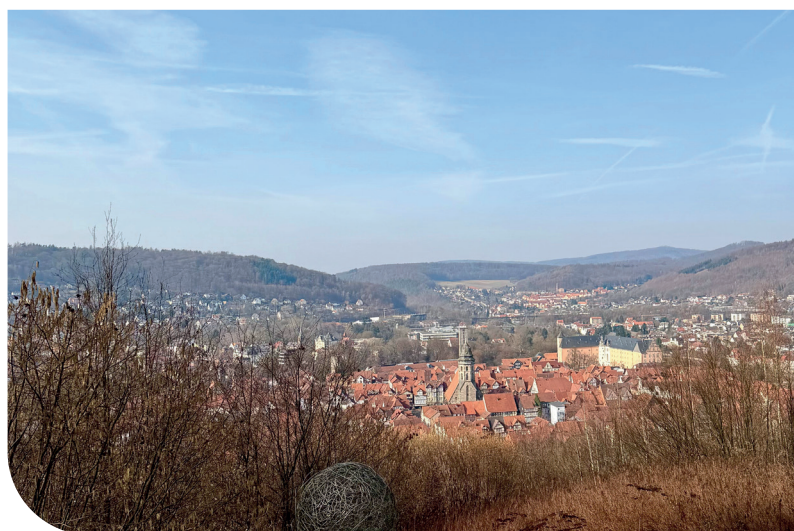
	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	702.286,03 €	0,00 €	0,00 €	29.474,00 €	731.760,03 €
Bauerneuerungsrücklage	296.549,29 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	296.549,29 €
Andere Ergebnismrücklagen	3.942.153,05 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.942.153,05 €
Summe	4.940.988,37 €	0,00 €	0,00 €	29.474,00 €	4.970.462,37 €

Sonderposten mit Rücklageanteil

Der in 1997 erstmalig gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil enthält die kumulierten Unterschiedsbeiträge zwischen der handelsrechtlichen Abschreibung und der steuerlichen degressiven Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 5 EStG). Im Wirtschaftsjahr beträgt die Staffelabschreibung 1,25 % (Vorjahr 1,25 %).

Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Ab dem Wirtschaftsjahr 2017 werden Sonderposten für KfW Tilgungszuschüsse gebildet, die über die Nutzungsdauer der Objekte aufgelöst werden.



Rückstellungen

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Kosten der Hausbewirtschaftung	73.362,00
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Veröffentlichungskosten	47.675,00
Urlaubsrückstellung	23.051,00
Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	11.550,00
Erschließungskosten	50.204,63
C02-Kosten	484,58
Summe	<u>206.327,21</u>

Bei den Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und der bisherigen Bewertung der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 14.173,00 (Vorjahr: € 0,00).

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern vermerkt):

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2025 €	Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherheit *)
		< 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	> 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.618.363,92 (15.669.563,20)	1.060.773,19 (1.179.565,50)	4.112.871,42 (4.537.038,59)	9.444.719,31 (9.952.959,11)	14.618.363,92 (15.669.563,20)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	431.285,47 (388.301,08)	59.704,94 (52.559,49)	249.755,41 (195.579,01)	121.825,12 (140.162,58)	431.285,47 (388.301,08)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	2.368.712,48 (2.306.852,80)	2.368.712,48 (2.306.852,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	490.874,04 (352.545,25)	490.874,04 (352.545,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	292.335,27 (275.134,40)	275.793,75 (259.223,38)	16.541,52 (15.911,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	18.201.571,18 (18.992.396,73)	4.255.858,40 (4.150.746,42)	4.379.168,35 (4.748.528,62)	9.566.544,43 (10.093.121,69)	15.049.649,39 (16.057.864,28)	

*) GPR = Grundpfandrecht



Entwicklung des Anlagevermögens

4 Anhang Seite 7 Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG Hann. Münden

Entwicklung des Anlagevermögens

	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2025	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2025	Kumulierte Abschrei- bungen zum 01.01.2025	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschrei- bungen in Zusammen- hang mit Abgängen	Kumulierte Abschrei- bungen zum 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024	
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	86.347,09	0,00	1.383,67	0,00	84.963,42	71.311,09	2.982,00	1.381,67	72.911,42	12.052,00	15.036,00	
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten*	42.094.895,24	-433.604,59	243.451,15	0,00	41.417.839,50	19.854.815,70	940.982,25	132.148,33	20.663.649,62	20.754.189,88	22.240.079,54	
Grundstücke mit Geschäftsbauten**	3.553.057,82	-51.488,15	0,00	0,00	3.501.569,67	696.779,34	100.052,85	0,00	796.832,19	2.704.737,48	2.856.278,48	
Grundstücke ohne Bauten	312.691,96	0,00	0,00	0,00	312.691,96	0,00	0,00	0,00	0,00	312.691,96	312.691,96	
Technische Anlagen und Maschinen	318.271,96	0,00	2.014,56	0,00	316.257,40	312.758,96	2.756,00	2.012,56	313.502,40	2.755,00	5.513,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	325.798,02	24.447,96	63.213,71	0,00	287.032,27	244.736,02	23.765,96	63.184,71	205.317,27	81.715,00	81.062,00	
Bauvorbereitungskosten	107.704,17	0,00	0,00	0,00	107.704,17	27.770,38	0,00	0,00	27.770,38	79.933,79	79.933,79	
Finanzanlagen	46.712.419,17	-460.644,78	308.679,42	0,00	45.943.094,97	21.136.860,40	1.067.557,06	197.345,60	22.007.071,86	23.936.023,11	25.575.558,77	
Andere Finanzanlagen	1.300,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00	1.300,00	
Anlagevermögen insgesamt	46.800.066,26	-460.644,78	310.063,09	0,00	46.029.358,39	21.208.171,49	1.070.539,06	198.727,27	22.079.983,28	23.949.375,11	25.591.894,77	

* Die Zugänge wurden mit Zuschüssen im Umfang von € 488.750,00 verrechnet.

** Die Zugänge wurden mit Zuschüssen im Umfang von € 59.336,40 verrechnet.

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Die Genossenschaft hat sämtliche bestehenden und zukünftigen Miet- und Pachtansprüche aus der Kita Am Wittenborn in Hann. Münden in voller Höhe und für die gesamte Dauer der Vermietung an die Volksbank Kassel Göttingen eG abgetreten.

Anzahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2025 neben dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied und den zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt 15 Arbeitnehmer (davon 7 Teilzeitbeschäftigte).

Mitgliederbewegung

Anfang 2025	1.615
Zugang 2025	100
Abgang 2025	1113
Ende 2025	1.602

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 134.647,84 vermindert.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.
Leibnizufer 19 | 30169 Hannover

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes

Kai Siever | hauptamtliches Vorstandsmitglied | Geschäftsführer

Kathrin Janßen | nebenamtl. Vorstandsmitglied ab 17.10.2024 | Rechtsanwältin

Mareike Stella | nebenamtl. Vorstandsmitglied ab 17.10.2024 | Bauingenieurin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Rolf Bilstein | Stellvertr. Vorsitzender
Dirk Aue | Vorsitzender | Amtsleiter

Gudrun Surup | Rentnerin
Christiane Langen | Angestellte

Stefanie Urlaub | bis 23.09.2026 | Bankangestellte
Michael Fraatz | ab 23.09.2025 | Berufssoldat

Verwendung des Jahresüberschusses

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor.

Verwendung des Jahresüberschusses

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor,	€
nachdem vom Jahresüberschuss von	294.737,81
gem. § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden	29.474,00
den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	265.263,81
Ausschüttung einer Dividende auf die dividendenberechtigten	
Geschäftsguthaben am 01.01.2025, 3 % auf Pflichtanteile und freiwillige Anteile.	88.231,23
der verbleibende Bilanzgewinn wird auf neue Rechnung vorgetragen	177.032,58

Hann. Münden, 12. Mai 2026

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG | Der Vorstand

Kai Siever

Mareike Stella

Kathrin Janßen

**Wir.
Alle.
Gegen
häusliche
Gewalt!**

**Hilfetelefon
„Gewalt gegen Frauen“**

Anonym . Kostenfrei
24/7 erreichbar . Mehrsprachig

116 016



gegen-häusliche-gewalt.de

Polizei

110



**KEIN
RAUM FÜR
HÄUSLICHE
GEWALT**