

AUFBAU
GEMEINSCHAFT



2024
GESCHÄFTSBERICHT

AUFBAU
SCHAFT



Deine Stadt. Dein Zuhause. Deine AUFBAU.

Bitte beim
Empfang anme...

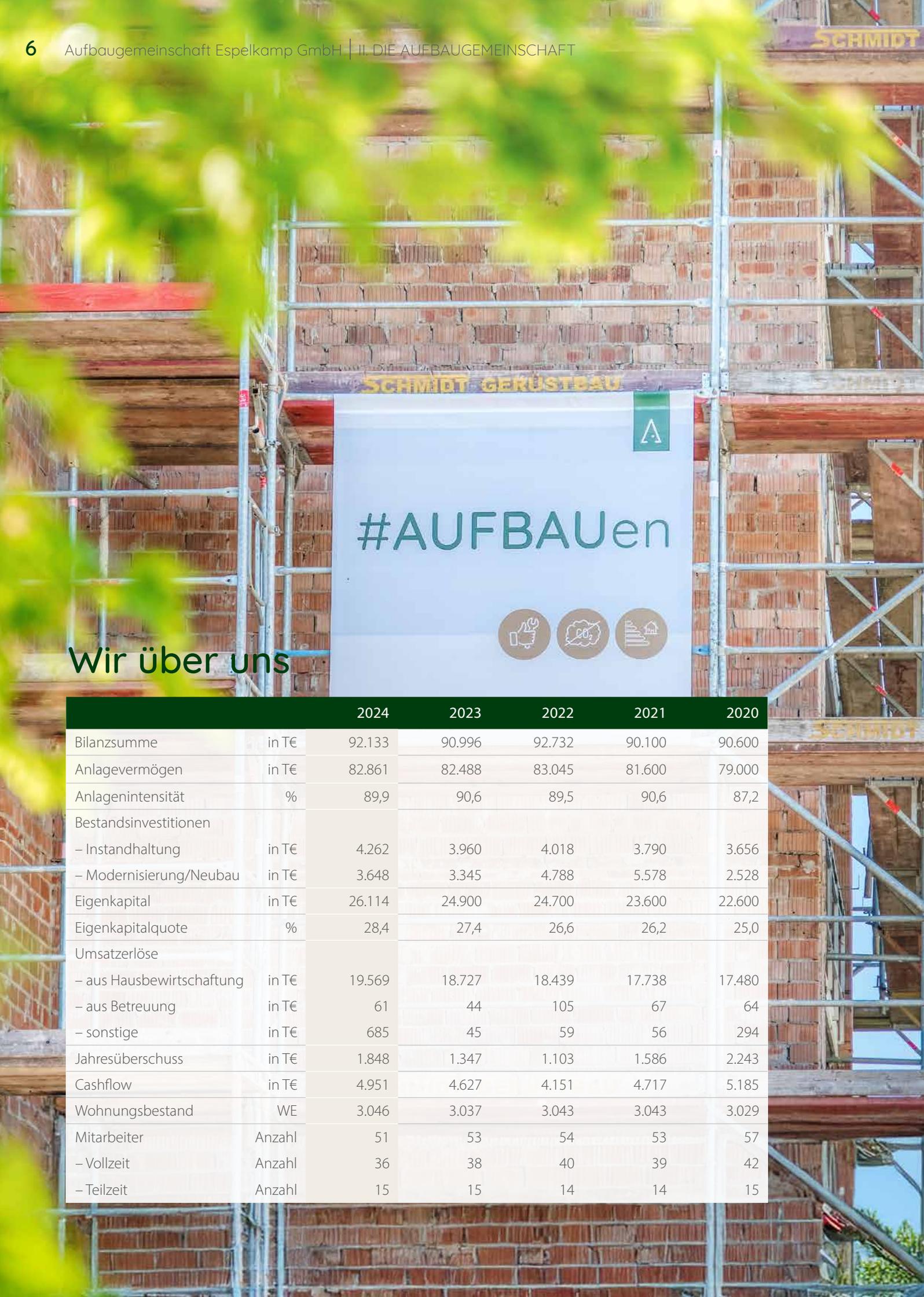
Inhalt

I. Unternehmensdaten	4
II. Die Aufbaugemeinschaft	6
III. Nachhaltigkeitsbericht	20
IV. Lagebericht	26
1. Gegenstand und Zweck des Unternehmens	28
2. Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf	28
2.1 Der Wohnungsmarkt in der Region	28
2.2 Geschäftsverlauf	29
3. Wirtschaftliche Lage	31
3.1 Vermögens- und Finanzlage	31
3.2 Ertragslage	33
4. Chancen- und Risikobericht	34
4.1 Risikomanagement	34
4.2 Risiken der zukünftigen Entwicklung	34
4.3 Chancen der zukünftigen Entwicklung	34
5. Prognosebericht	34
V. Bericht des Aufsichtsrates	35
VI. Jahresabschluss 2024	36
Bilanz zum 31.12.2024	36
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024	38
Anhang zum Jahresabschluss	39
VII. Bestätigungsvermerk	48



GRÜNDUNG	4. Oktober 1949
EINTRAGUNG IM HANDELSREGISTER	Amtsgericht Bad Oeynhausen HRB 9336
STAMMKAPITAL/ GESELLSCHAFTER	<p>3.720.000,00 € davon</p> <p>1.860.000,00 € = 50 % Beteiligungsverwaltungsgesellschaft des Landes NRW</p> <p>930.000,00 € = 25 % Evangelische Kirche von Westfalen, Bielefeld</p> <p>930.000,00 € = 25 % Stiftung Kronenkreuz, Berlin</p>
AUFSICHTSRAT IM BERICHTSJAHR	<ul style="list-style-type: none"> · Marcus Münter (Vorsitzender) Ltd. Ministerialrat im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau- und Digitalisierung des Landes NRW, Düsseldorf · Dr. Thomas Heinrich (stellv. Vorsitzender) Landeskirchenrat der Ev. Kirche von Westfalen, Bielefeld · Sabine Friebel Landeskirchen-Oberverwaltungsrätin der Ev. Kirche von Westfalen, Bielefeld · Norbert Stüttgen (bis 31.01.2025) Ministerialrat im Ministerium der Finanzen des Landes NRW, Düsseldorf · Julia Wehmschulte (ab 01.02.2025) Ministerialrätin im Ministerium der Finanzen des Landes NRW, Düsseldorf · Sabine Nakelski (bis 03.09.2024) Ltd. Ministerialrätin im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, Düsseldorf · Oliver Schreiber (ab 04.09.2024) Ministerialrat im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, Düsseldorf · Maria Loheide (bis 14.02.2024) Vorstandsmitglied des Ev. Werks für Diakonie und Entwicklung e. V., Berlin · Martin Kelbling (ab 15.02.2024) Leiter Referat Finanzen im Ev. Werk für Diakonie und Entwicklung e. V., Berlin
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Sascha Golnik

PROKURISTEN	<ul style="list-style-type: none">· Dipl.-Ing. Architektin Birgit Aumann-Keull, Gesamtprokura· Dipl.-Kfm. Christian Opitz, Gesamtprokura
SITZ DER GESELLSCHAFT	Im Walde 1, 32339 Espelkamp Telefon 05772 565-0
BETEILIGUNG	GAZ Technik GmbH, Espelkamp (4,5 % des gez. Kapitals)
MITGLIEDSCHAFTEN	<ul style="list-style-type: none">· AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.· Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe· Bürgerstiftung Espelkamp· DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.· DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e. V.· eid Ev. Immobilienverband Deutschland e. V.· GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.· Interessengemeinschaft Standortförderung für den Kreis Minden-Lübbecke e. V.· InWIS Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS e. V.· MitMenschen e. V.· Stadtmarketing Espelkamp e. V.· VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V.· vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
PRÜFUNGSGESELLSCHAFT	Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft DOMUS AG, Berlin, Niederlassung Düsseldorf



#AUFBAUen

Wir über uns

		2024	2023	2022	2021	2020
Bilanzsumme	in T€	92.133	90.996	92.732	90.100	90.600
Anlagevermögen	in T€	82.861	82.488	83.045	81.600	79.000
Anlagenintensität	%	89,9	90,6	89,5	90,6	87,2
Bestandsinvestitionen						
– Instandhaltung	in T€	4.262	3.960	4.018	3.790	3.656
– Modernisierung/Neubau	in T€	3.648	3.345	4.788	5.578	2.528
Eigenkapital	in T€	26.114	24.900	24.700	23.600	22.600
Eigenkapitalquote	%	28,4	27,4	26,6	26,2	25,0
Umsatzerlöse						
– aus Hausbewirtschaftung	in T€	19.569	18.727	18.439	17.738	17.480
– aus Betreuung	in T€	61	44	105	67	64
– sonstige	in T€	685	45	59	56	294
Jahresüberschuss	in T€	1.848	1.347	1.103	1.586	2.243
Cashflow	in T€	4.951	4.627	4.151	4.717	5.185
Wohnungsbestand	WE	3.046	3.037	3.043	3.043	3.029
Mitarbeiter	Anzahl	51	53	54	53	57
– Vollzeit	Anzahl	36	38	40	39	42
– Teilzeit	Anzahl	15	15	14	14	15



Liebe Geschäftspartnerinnen
und Geschäftspartner,
liebe Leserinnen und Leser,

2024 war für die Aufbaugemeinschaft Espelkamp ein besonderes Jahr: Wir feierten unser 75-jähriges Bestehen und damit auch den Start zur Gründung der Stadt Espelkamp. Dieses Jubiläum gibt Anlass zur Rückschau – aber vor allem auch zur Standortbestimmung und zum Blick nach vorn.

Das vergangene Geschäftsjahr stand im Zeichen eines verantwortungsvollen Wachstums. Wir konnten mehrere Modernisierungsprojekte erfolgreich abschließen, darunter das umfassend sanierte Wohngebäude am Graudenzer Weg 14, das nun dem Effizienzhaus-70-Standard entspricht und dank CO₂-freier Wärmeversorgung vollständig klimaneutral ist. Gleichzeitig haben wir den Grundstein für neue familienfreundliche Reihenhäuser gelegt – energieeffizient, förderfähig und nachhaltig geplant. Diese Maßnahmen zeigen, dass bezahlbarer Wohnraum, hohe Wohnqualität und Klimaschutz keine Gegensätze sein müssen.

Mit der Integration eines Auszuges aus unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht in diesen Geschäftsbericht tragen wir unserem strategischen Anspruch Rechnung: Nachhaltigkeit ist für uns keine Pflicht, sondern Überzeugung. Sie spiegelt sich nicht nur in ökologischen Projekten wie Gründächern, Retentionssystemen und Energieeinsparung wider, sondern auch in unserer sozialen Verantwortung: faire Arbeitsbedingungen, generationenübergreifende Nachbarschaftsangebote und vielfältige Unterstützungsangebote für unsere Mieterinnen und Mieter.

Ein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Aufbaugemeinschaft für ihren täglichen Einsatz sowie unseren Partnern in Verwaltung, Politik, Sozialwesen und dem kirchlichen/diakonischen Umfeld für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Golnik'. The signature is fluid and cursive, written over a thin horizontal line.

Sascha Golnik
Geschäftsführer

Jubiläumsbuch: „75 Espelkamper Geschichte(n)“ – Ein Stadtporträt in vielen Stimmen

Zum gemeinsamen 75-jährigen Bestehen der Aufbaugemeinschaft und der Stadt Espelkamp entstand 2024 das Buch „75 Espelkamper Geschichte(n)“. Statt eine klassische Chronik zu erstellen, entschied man sich bewusst für ein erzählerisches Format: 75 Beiträge erzählen persönliche, historische und gesellschaftliche Facetten der Stadtgeschichte.

Die Sammlung umfasst Beiträge zu Flucht und Migration, zu Gastarbeitern und Spätaussiedlern, zur Rolle der Kirchen, zu Wohnrealitäten in den 1950er Jahren und zur Entwicklung von Kultur, Sport und Stadtgesellschaft. Auch die Aufbaugemeinschaft selbst ist mit mehreren Kapiteln vertreten – etwa zur Gabelhorst 33 und zum Wohnalltag im Wandel der Zeit.

Rund 30 Autorinnen und Autoren – größtenteils ehrenamtlich – haben ihre Perspektiven beigesteuert. Die redaktionelle Betreuung übernahm der Historiker Sebastian Schröder. Entstanden ist ein vielfältiges, gut lesbares und reich bebildertes Buch, das Espelkamp aus vielen Blickwinkeln zeigt.

Das Buch ist im örtlichen Buchhandel, bei der Stadt und bei der Aufbaugemeinschaft zum Preis von 39 € erhältlich.



19 Ein Junge, der Geschichte schrieb: Die Geburt des 10.000. Espelkamper

von Rutharina Klänns-Jung und Sebastian Schröder

Kurz vor Ende des Jahres 1958, genauer gesagt am 30. Dezember, eilte die Hebamme Scholz in die Stettiner Straße 6 zur Familie Gatz: Eine Hausgeburt in der ehemaligen Maria-Halle stand an, die die Großeltern des neuen Erdbebürgers 1948 im Looerfahren erworben hatten.



Jubiläumsgala: 75 Jahre Aufbaugemeinschaft und Stadt Espelkamp

Am 4. Oktober 2024 feierten die Aufbaugemeinschaft Espelkamp und die Stadt Espelkamp ihr gemeinsames 75-jähriges Bestehen mit einer festlichen Jubiläumsgala im Bürgerhaus. Anstelle klassischer Festreden wurde ein unterhaltsames Bühnenprogramm im TV-Format entwickelt, das Vergangenheit und Zukunft auf kreative Weise miteinander verband.

Die Eröffnung übernahm das Musikensemble „Heavy Tunes“, gefolgt von einem humorvollen Nachrichtenauftritt mit Moderator Christian Spönemann. Durch den Abend führten Sascha Golnik, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft, und Bürgermeister Dr. Henning Vieker, die im Wechsel mit Gästen aus Stadtgesellschaft, Politik und Wirtschaft die Geschichte Espelkamps und der Aufbaugemeinschaft beleuchteten.

Zu den Programmpunkten zählten unter anderem:

- das Buchprojekt „75 Espelkamper Geschichte(n)“
- Zeitzeugenberichte u. a. von Peter Garb, Espelkamps 10.000stem Einwohner
- Talkrunden zu Integration, Nachbarschaft, Identität („Espelkamp oder Lübbecke?“)
- Start-up-Impulse von codefryx und accensors zu Zukunftspotenzialen vor Ort



Mit dem „Wort zum Sonntag“ von Ulf Schlüter, Landeskirche, endete das Bühnenprogramm pointiert.

Ein internationales Buffet mit Speisen aus den Herkunftsländern vieler Espelkamper Familien rundete den Abend ab. Die kulinarische Vielfalt – von griechischen Weinblättern bis zur Berliner Currywurst – stand symbolisch für das Zusammenleben in einer offenen Stadtgesellschaft.

Die Gala war ein gelungenes Beispiel dafür, wie Stadt und Wohnungswirtschaft gemeinsam Erinnerungen würdigen und gleichzeitig den Blick in die Zukunft richten können.

Energetische Sanierung abgeschlossen: Grünes Wohnen am Graudener Weg 14

Zwischen April und Oktober 2024 wurde das Wohngebäude Graudener Weg 14 umfassend modernisiert. Das 1978 errichtete Haus mit 24 Wohneinheiten erfüllt nun den Effizienzhaus-70-Standard – und liegt damit 30 % unter dem gesetzlich zulässigen Energiebedarf für Neubauten. Die Gesamtinvestition lag bei rund 1,9 Mio. €.

Energieeffizienz und Klimaschutz im Fokus

Die Fassade wurde vollständig erneuert: Die alte Vorhangfassade wich einem mineralischen Wärmedämmverbundsystem, Fenster und Türen wurden ausgetauscht. Ein zuvor ungenutztes Flachdach erhielt eine leistungsstarke Photovoltaikanlage für die Versorgung des Allgemeinstroms. Zusätzlich wurde ein klimaangepasstes, biodiverses Gründach installiert. In Verbindung mit dem bereits bestehenden Anschluss an das Fernwärmenetz ergibt sich eine energetisch und ökologisch vorbildliche Gesamtbilanz und das Gebäude trägt durch vollständige Klimaneutralität zum Erreichen des Klimaziels 2045 bei.

Komfort und Barrierefreiheit

Auch im Innenbereich wurden umfassende Maßnahmen umgesetzt: Das Treppenhaus wurde kernsaniert, Flure erhielten neue Bodenbeläge und einen frischen Anstrich. Der Eingangsbereich ist nun barrierefrei gestaltet und verfügt über eine automatische Tür sowie eine neue Klingel- und Briefkastenanlage. Im Außenbereich entstanden sechs neue Pkw-Stellplätze.

Mit der abgeschlossenen Sanierung leistet die Aufbaugemeinschaft Espelkamp einen weiteren Beitrag zu klimagerechtem und zugleich sozialverträglichem Wohnen im Bestand.



#AUFBAUen

Klimapfad 2045





Neubauprojekt am Thorner Weg: Reihenhäuser für bezahlbares, zukunftsfähiges Wohnen

Im November 2024 startete mit dem symbolischen Spatenstich der Bau von sieben Reihenhäusern am Thorner Weg 1. Das Projekt wird durch die Wohnbauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen unterstützt und verfolgt das Ziel, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für Familien in Espelkamp zu schaffen.

Die von der Architekturabteilung der Aufbaugemeinschaft entwickelten Häuser entstehen in Massivbauweise, jeweils mit rund 100 m² Wohnfläche und privaten Gartenabschnitten. Der Neubau ergänzt das bestehende Quartier rund um den Graudenzer und Thorner Weg gezielt um familienfreundliche Wohnformen.

Ein modernes Gründach, die Einhaltung des KfW-Effizienzstandards sowie der Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Espelkamp sorgen für einen hohen energetischen Standard und ermöglichen perspektivisch eine CO₂-neutrale Versorgung. Die Fertigstellung ist für August 2025 geplant.



Mit diesem Neubauprojekt setzt die Aufbaugemeinschaft ein klares Zeichen: Ökologisch verantwortliches Bauen und bezahlbarer Wohnraum schließen sich nicht aus – sondern gehören zusammen.

#AUFBAUen 
Klimapfad 2045



Besuch des Bundespräsidenten: Zeichen der Anerkennung für Espelkamp und die Aufbaugemeinschaft



Im März 2024 war Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier zu Gast in Espelkamp. Drei Tage lang verlegte er seinen Amtssitz in die Ostlandstraße und nutzte seinen Aufenthalt, um sich ein Bild von der Stadtentwicklung und Integrationsleistung Espelkamps zu machen – einer Stadt, die ihren Ursprung in einer ehemaligen Munitionsanstalt hat und heute für sozialen Zusammenhalt und wirtschaftliche Stabilität steht.

Ein zentrales Ereignis war ein Interview des WDR mit dem Bundespräsidenten im Gemeinschaftsraum des Welcomehauses. Der Ort diente als symbolträchtige Kulisse für Gespräche über gesellschaftliche Herausforderungen und die Lage im Land – und unterstrich zugleich Espelkamps Fähigkeit, innovativen und bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen.

Auch die Aufbaugemeinschaft Espelkamp war vor Ort vertreten: Geschäftsführer Sascha Golnik und das Team der Kundenbetreuung nutzten die Gelegenheit zum direkten Austausch mit dem Bundespräsidenten. In einem offenen Gespräch wurden aktuelle Sorgen der Mieterinnen und Mieter – insbesondere in Bezug auf steigende Lebenshaltungskosten – angesprochen. Der Bundespräsident zeigte Verständnis und würdigte das Engagement der Aufbaugemeinschaft als aktiven Mitgestalter der Stadtentwicklung.

Der Besuch war ein starkes Signal: für die Anerkennung gelungener kommunaler Integrationsarbeit, für das Vertrauen in Wohnungsunternehmen mit sozialer Verantwortung – und für Espelkamp als Stadt mit Vorbildcharakter.



Aufbau-Kinotage 2024

Zum 75-jährigen Jubiläum der Aufbaugemeinschaft Espelkamp setzte das Team der Aufbau-Kinotage auf ein besonderes Konzept: Statt aktueller Produktionen präsentierte man Filmklassiker aus sieben Jahrzehnten Filmgeschichte – darunter einen 60 Jahre alten James-Bond-Klassiker und Titel wie „Das Boot“, „Kevin – Allein zu Haus“, „Nightmare on Elm Street“ und „Die Verurteilten“.

Mehr als 1.500 kostenlose Tickets waren innerhalb weniger Tage vergriffen – ein neuer Besucherrekord. Schon am ersten Tag nach Bekanntgabe der Filmauswahl bildeten sich lange Schlangen am Verwaltungsgebäude. Das zeigte: Die Aufbau-Kinotage sind auch im zwölften Jahr ein fester Bestandteil des kulturellen Angebots.

Für viele Teilnehmende bedeutete die Veranstaltung nicht nur Kino auf großer Leinwand im Espelkamper Elite-Kino, sondern auch Gemeinschaft: spontane Gespräche, persönliche Begegnungen und geteilte Filmserlebnisse – ein echter Mehrwert für unsere Mieterinnen und Mieter ebenso wie für das Team.



Vielfalt der Formate für Begegnung und Teilhabe

Das Quartiersmanagement der Aufbaugemeinschaft Espelkamp war 2024 erneut Motor zahlreicher Aktionen, die Begegnung fördern, Teilhabe ermöglichen und Menschen unterschiedlicher Hintergründe zusammenbringen.

Bewegung und Gemeinschaft

Das Sport- und Spielfest in Kooperation mit dem ATSV Espelkamp entwickelte sich weiter als feste Größe: Über 20 Bewegungsstationen boten Kindern die Möglichkeit, Kraft, Geschicklichkeit und Selbstvertrauen zu erproben. Auch im November kamen Kinder aus Kitas und Schulen erneut in der Stadtsporthalle zusammen, unterstützt durch zahlreiche Ehrenamtliche.



Familienförderung

In den Osterferien organisierte das Quartiersmanagement zusammen mit der städtischen Jugendförderung eine Familienfahrt ins „Universum“-Mitmachmuseum in Bremen. Zwei Busse mit Familien, die über das Bildungs- und Teilhabepaket (BuT) gefördert wurden, erlebten einen lehrreichen Tag. Ein weiterer Ausflug führte in den Sommerferien in den Potts Park nach Minden, mit Grillverpflegung und großem Wasserspaß bei hochsommerlichen Temperaturen.



Kreative Formate zur Stärkung von Selbstvertrauen

Ein besonderes Highlight war der Theater-Workshop im Quartier Gabelhorst. Zwölf Kinder entwickelten unter Anleitung einer Theaterpädagogin ein eigenes Stück und führten es im Nachbarschaftszentrum Erlengrund auf – ein wirkungsvolles Angebot zur Förderung von Ausdruck und Selbstwirksamkeit.





Tandem-Reihe: neue Begegnungen schaffen

Formate wie das Speed-Dating, ein Krimi-Nachmittag und ein Bingo-Vormittag zeigten, wie unkompliziert soziale Kontakte entstehen können. Insbesondere in Kooperation mit dem Seniorenbüro des Ludwig-Steil-Hofs wurden neue Impulse für den Austausch zwischen Generationen gesetzt.

Stadtgesellschaft aktiv mitgestalten

Beim Colorita-Festival der Vielfalt im Juni auf dem Wilhelm-Kern-Platz setzte das Quartiersmanagement ein sichtbares Zeichen für Toleranz, Demokratie und Zusammenhalt. Eine eigens konzipierte Rallye führte Jugendliche durch die Aktionsstände, mit kleinen Preisen aus dem 3D-Drucker als Anreiz.

Nachhaltigkeit vor Ort: Essbares Quartier

Im Brandenburger Ring wurde eine öffentliche Obstwiese mit 13 Obstbäumen angelegt – als Gemeinschaftsprojekt mit der Stadt Espelkamp. Mieterinnen und Mieter beteiligten sich aktiv an Pflanzung und Pflege. Das neue Angebot verbindet Umweltbildung mit lokaler Versorgung und Nachbarschaftssinn.

Service-Erweiterung für den Alltag

Die neue Fahrradstation am Quartiersbüro bietet Quartiersbewohnerinnen und -bewohnern kostenfreie Reparaturmöglichkeiten. Das Angebot basiert auf Vertrauen und ergänzt die Infrastruktur sinnvoll.

City-Fest 2024: Gemeinschaft, Geschichte und gelebte Nachbarschaft

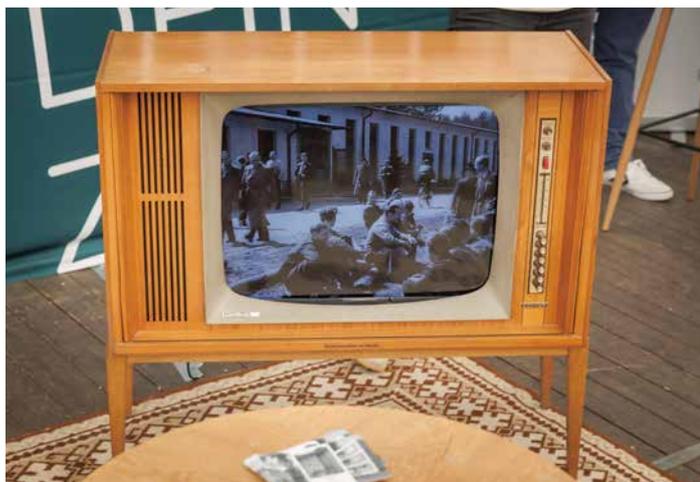
Anlässlich des 75-jährigen Bestehens der Aufbaugemeinschaft Espelkamp nutzten wir das City-Fest 2024, um Geschichte erlebbar zu machen und mit den Menschen in der Stadt in den Dialog zu treten.

Gemeinschaftlicher Auftritt mit kirchlichen Partnern

In enger Zusammenarbeit mit den evangelischen Organisationen in Espelkamp – darunter der Ludwig-Steil-Hof, die Diakonische Stiftung Wittekindshof, der Kirchenkreis Lübbecke sowie die beiden großen kirchlichen weiterführenden Schulen – realisierten wir ein eigenes Zelt in der Breslauer Straße. Die Gestaltung war bewusst einladend gehalten: Mit Kaffee, Livemusik und einem offenen Gottesdienst entstand ein lebendiger Begegnungsort, der generationenübergreifend angenommen wurde.

Zeitreise zum 75-jährigen Jubiläum

Im Zentrum unseres Beitrags stand eine authentische Wohnzimmerszene im Stil der 1950er Jahre – eine liebevoll arrangierte Hommage an die Gründungszeit der Aufbaugemeinschaft. Unsere Mitarbeitenden beschafften originale Möbelstücke aus der Region, richteten die Kulisse stilecht ein und luden die Besucherinnen und Besucher ein, auf dem Sofa Platz zu nehmen, einen historischen Film über die Anfänge der Aufbaugemeinschaft zu sehen und in echten Zeitungen aus den 50er- und 60er-Jahren zu schmökern. Die detailreiche Präsentation lud nicht nur zum Staunen, sondern auch zum Austausch über persönliche Erinnerungen ein.





Maskottchen, Kalender und Gespräche auf Augenhöhe

Ein weiterer Publikumsliebbling war unser Maskottchen – das Eichhörnchen – das beim City-Fest offiziell seinen Namen Amadeus erhielt. Als hochwertiges Stofftier erfreute es insbesondere unsere kleinen Besucherinnen und Besucher. Zudem verteilten wir erneut unsere beliebten Wandkalender mit historischen und aktuellen Motiven aus Espelkamp, die bereits in vielen Haushalten einen festen Platz gefunden haben dürften.





Nachhaltigkeitsbericht

Die Einführung der EU-Berichtspflicht war für uns der Impuls, Nachhaltigkeit strategisch zu verankern und konkrete Ziele zu verfolgen. Auch wenn diese Verpflichtung inzwischen aufgehoben wurde, halten wir an unserem Engagement fest – aus Überzeugung und weil Nachhaltigkeit tief in unserer Unternehmensstrategie verwurzelt ist. Sie dient uns als Leitlinie für unseren fortlaufenden Wandel.

Unser Nachhaltigkeitsansatz dokumentiert nicht nur unsere Fortschritte, sondern identifiziert auch Handlungsfelder, schafft Vertrauen, erfüllt regulatorische Anforderungen und bildet die Grundlage für kontinuierliche Verbesserungen.

Dabei verstehen wir Nachhaltigkeit ganzheitlich: Sie umfasst nicht nur ökologische Aspekte wie Klima- und Energieeffizienz, sondern ebenso soziale Verantwortung, Wertschätzung und die aktive Unterstützung unserer Mitmenschen innerhalb und außerhalb unseres Unternehmens. Dafür haben wir folgende Themen im Fokus →

#AUFBAUen

Klimapfad 2045



Klimaschutz
und
Energieeffizienz

Attraktiver
Arbeitgeber

Soziale
Verantwortung –
unsere Mieterinnen
und Mieter

Governance

Klimaschutz und Energieeffizienz sind zentrale Säulen unserer Unternehmensstrategie. Unser Klimapfad bis 2045 ist definiert; die Umsetzung hat begonnen. Zur Reduktion unserer CO₂-Emissionen setzen wir auf Energieeinsparung und den Umstieg auf erneuerbare Energien. Auch im Bereich Mobilität fokussieren wir uns auf Nachhaltigkeit.

Unser Klimapfad



Unsere Personalpolitik basiert auf fairen und sicheren Arbeitsbedingungen. Ein umfassender Arbeits- und Gesundheitsschutz sowie kontinuierliche Aus- und Weiterbildungsangebote stärken Motivation, Vertrauen und langfristige Bindung.

Tarifbindung, ein aktiver Betriebsrat, freiwillige Sozialleistungen und flexible Angebote zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf schaffen ein stabiles Fundament für soziale Sicherheit und individuelle Entwicklung.

Gleichzeitig setzen wir klare Zeichen für Chancengleichheit: Wir leben das Prinzip der gleichen Bezahlung für gleiche Arbeit und ermöglichen allen Mitarbeitenden den gleichberechtigten Zugang zu beruflicher Weiterentwicklung. So gestalten wir ein Arbeitsumfeld, das auf Respekt, Wertschätzung und Zukunftsaussichten baut.

Mit unserem vielfältigen Angebot an Wohnungen schaffen wir sicheren, bezahlbaren Wohnraum und fördern gelebte soziale Inklusion.

Für Menschen mit geringem Einkommen oder unterschiedlichen Einschränkungen bieten wir barrierearme Wohnungen, bezahlbaren Wohnraum sowohl in unserem Bestand als auch in Neubauten. Unterstützungsangebote, Konfliktlösungen und eine

sorgfältige Mieterauswahl stärken den sozialen Zusammenhalt und sorgen für langfristige Sicherheit.

Für Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen schaffen wir Bedingungen für ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter. Durch gezielte Betriebskostenoptimierung, Hinweise zum bewussten Nutzerverhalten und planvolle Beschaffung entlasten wir unsere Mieterinnen und Mieter zusätzlich.

Unsere Unternehmenspolitik schafft klare Rahmenbedingungen für nachhaltiges und ethisches Handeln. Werte wie Integrität, Transparenz und Fairness sind darin fest verankert und prägen unser tägliches Tun. Unsere Unternehmenskultur basiert auf verbindlichen Leitlinien, die Eigenverantwortung, offene Kommunikation und Zusammenarbeit auf allen Ebenen fördern.

Mit unseren Lieferanten pflegen wir eine Partnerschaft auf Augenhöhe. Transparente Prozesse sowie die Einhaltung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Standards sind für uns selbstverständlich. Gemeinsam mit unseren Lieferanten entwickeln wir unsere Prozesse kontinuierlich weiter und sichern durch transparente Bewertungen die Stabilität und Nachhaltigkeit unserer Lieferketten.

Baumbestand - Stadt im Wald

Die Stadt Espelkamp wurde nach 1945 bewusst in einem bestehenden Waldgebiet geplant und errichtet. Bereits in den 1950er-Jahren wurde durch städtebauliche Festsetzungen sichergestellt, dass der waldähnliche Charakter der Stadt bewahrt bleibt. Dieses Leitbild prägt bis heute das Stadtbild und ist ein zentraler Bestandteil unserer Identität.

Der umfangreiche Baumbestand erfüllt dabei nicht nur gestalterische, sondern auch funktionale Aufgaben: Er sorgt für natürliche Verschattung und wirkt der sommerlichen Überhitzung entgegen.

Um die Vitalität und Sicherheit des Baumbestands zu gewährleisten, führen wir regelmäßige Baumkontrollen durch. Gleichzeitig investieren wir in die Zukunft. Bei Neupflanzungen setzen wir auf klimaresiliente Arten, um die grüne Infrastruktur langfristig zu stärken und an veränderte Umweltbedingungen anzupassen.

So bleibt Espelkamp nicht nur eine Stadt im Wald, sondern auch eine Stadt mit Weitblick.





Flachdächer mit Wasserspeicherfunktion - Retentionsdächer

Unsere biodivers begrüneten Flachdächer mit integrierter Wasserspeicherfunktion, sogenannte Retentionsdächer, verbinden moderne Architektur mit effektiver Klimaanpassung. Sie speichern Regenwasser, fördern die Verdunstung und tragen so aktiv zur Abkühlung der Umgebung bei.

Um die Wirkung dieser Dächer auf das Klima wissenschaftlich zu belegen, beteiligen sich Espelkamper Schülerinnen und Schüler an einem praxisnahen Monitoring. Mithilfe von Wetterstationen führen sie Vergleichsmessungen durch, um zu untersuchen, in welchem Umfang die Retentionsdächer die Umgebungstemperatur beeinflussen.

Aktuell existieren vier dieser innovativen Flachdächer im Bestand der Aufbaugemeinschaft. Aufgrund der vielversprechenden Ergebnisse ist die Erweiterung des Projekts bereits in Planung. Damit vereint das Vorhaben technische Innovation mit Klimaschutz auf anschauliche Weise erlebbar.



Effizienzsteigerung durch Heizungssteuerung

Zur geringinvestiven Steigerung der Energieeffizienz wurde ein Pilotprojekt zur intelligenten Heizungssteuerung initiiert. Ziel ist es, den Energieverbrauch deutlich zu senken und den Effizienzstandard signifikant zu verbessern.

Das Vorhaben befindet sich derzeit in der Planungsphase. Verschiedene technische Ansätze und Anbieter wurden bereits evaluiert. Die Realisierung des Projekts hängt von der technischen Umsetzbarkeit, der Kostenstruktur sowie der langfristigen Wirtschaftlichkeit ab. Im Mittelpunkt steht das Ziel, eine tragfähige Lösung zu entwickeln, die sowohl ökologischen Anforderungen als auch ökonomischen Kriterien gerecht wird.





Lagebericht



1. GEGENSTAND UND ZWECK DES UNTERNEHMENS

Die Aufbaugemeinschaft wurde am 4. Oktober 1949 vom Land Nordrhein-Westfalen, der Evangelischen Landeskirche Westfalen und der Evangelischen Kirche in Deutschland mit dem Zweck gegründet, aus einer ehemaligen Militärliegenschaft eine Stadt zu errichten.

Im Gesellschaftsvertrag sind Gegenstand und Zweck der Aufbaugemeinschaft wie folgt beschrieben:

Die Gesellschaft errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Wohnbauten in allen Rechts- und Nutzungsformen.

Sie kann in diesem Zusammenhang alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte erwerben und ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbe- und Industriebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, Tochterunternehmen zu gründen oder sich an anderen Unternehmen zu beteiligen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind.

Vorrangiger Zweck der Gesellschaft ist, zu einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung beizutragen. Die Wohnbauten der Gesellschaft sollen grundsätzlich nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sein und zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entsprechen.

Die Mieten sollen für breite Schichten der Bevölkerung tragbar sein. Die Miete für den nicht preisgebundenen Wohnraum darf die ortsübliche Vergleichsmiete grundsätzlich nicht überschreiten. Bei der Ermittlung soll eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens angestrebt werden.

2. RAHMENBEDINGUNGEN UND GESCHÄFTSVERLAUF

2.1 Der Wohnungsmarkt in der Region

Im Jahr 2024 zeigt die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland mit einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um 0,2 % (2023: Rückgang 0,3 %)¹ auch Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt in der Region. Zum 30.06.2024 betrug die Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter in der Stadt Espelkamp 11.930 Personen.

Nach 12.083 Personen zum 30.06.2023 und 12.456 Personen zum 30.06.2022 ist dies der dritte Rückgang im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresstichtag in Folge.²

¹ Pressemitteilung Nr. 019 vom 15. Januar 2025 des Statistischen Bundesamtes

² Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Datenabruf Juli 2024 © IT.NRW, Düsseldorf, 2025. Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. | Stand: 05.03.2025 / 12:14:25

Offizielle Zahlen zur Entwicklung der Bevölkerung in Espelkamp lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes noch nicht vor, die Zahlen zum 31.12.2023 zeigen jedoch den dritten Anstieg im Jahresvergleich in Folge.

Zusätzlich steigt die Anzahl der Haushalte durch den höheren Anteil alleinstehender Menschen in der Bevölkerung. Der Wohnungsmarkt im Kreis Minden-Lübbecke verzeichnet eine Entwicklung der mittleren Wiedervermietungs- miete (netto-kalt) von 2023 zu 2020 von 20–22 %. Dies liegt über dem Schnitt (+15 %) in NRW im gleichen Zeitraum.

Die mittleren Wiedervermietungs- mieten in NRW betru- gen 2023 8,92 €, in den meisten Kommunen des Kreises Minden-Lübbecke dagegen einen Wert zwischen 6,00 €/m² und 7,00 €/m².

Selbst die bei den Bestandsmieten im Kreis herausste- chende Stadt Minden liegt mit einem Wert bis zu max. 8,00 €/m² unter dem Landesschnitt.

Der überdurchschnittliche Anstieg der Wiedervermie- tungsmieten kann dafür sorgen, dass sich die Mieten in der Region dem Landesdurchschnitt nähern.³

Für den Heimatmarkt der Aufbaugemeinschaft, die Stadt Espelkamp, weist das Wohnungsmarktprofil 2024 der NRW.BANK eine durchschnittliche Wiedervermietungs- miete von 6,08 €/m² auf, die damit am unteren Ende des regionalen Marktes liegt und entsprechendes Entwick- lungspotential bietet.

2.2 Geschäftsverlauf

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH

Immobilieigentum

Die Aufbaugemeinschaft verwaltet einen eigenen Immobilienbestand, der sich wie folgt zusammen- setzt (inkl. Eigennutzung):

	31.12.24	31.12.23
Wohnungen	3.046	3.037
davon Mietpreis- und/oder Belegungsbindung	813	805
Garagen/Stellplätze	545	545
Gewerbe	21	20
Wohn-/Nutzfläche in m ²	202.951	201.983

³ Alle Wohnungsmarktdaten stammen aus dem Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2024 der NRW.BANK

Vermietungssituation

Die stabile Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Espelkamp zeigt sich im unverändert niedrigen Leerstand der Aufbaugemeinschaft, der sich wie folgt darstellt:

Im 5-Jahres Vergleich zeigt sich nachfolgende Entwicklung der Vermietungssituation:

	2024 %	2023 %	2022 %	2021 %	2020 %
Leerstandsquote	0,3	0,5	0,3	1,8	1,3
Fluktuationsrate	8,5	8,1	9,3	11,2	10,0

Die Leerstandsquote bewegt sich seit Jahren auf einem Niveau unter 2 % und begründet sich in diesem Zeitraum überwiegend maßnahmenbedingt.

In den letzten Jahren ist ein Rückgang der Fluktuationsrate erkennbar. Da bis 2023 im frei finanzierten Bestand die Mieten nahezu ausschließlich nur bei Wohnungswechsel und nach Modernisierungsmaßnahmen angepasst wurden, könnte sich eine geringere Fluktuationsrate auch negativ auf die Entwicklung der Umsatzerlöse auswirken. Hier wirkt sich die Strategie, zukünftig regelmäßig Mieterhöhungen nach § 558 BGB durchzuführen, schon im Jahr 2024 stabilisierend aus.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit lagen mit 19.569 T€ um 4,5 % über dem Vorjahr.

Im Jahr 2024 wurden bei insgesamt 364 Wohnungen im laufenden Mietverhältnis Mietanpassungen zwischen 0,10 €/m² und 0,78 €/m² durchgeführt.

Zinsaufwand

Der Anstieg der Zinssätze für Hypothekendarlehen seit Januar 2022 zeigt sich im Zinsaufwand der Aufbaugemeinschaft für das Jahr 2024 in der Summe noch nicht. Durch einen tilgungsbedingt geringeren Darlehensstand und die Aufnahme von Förderdarlehen für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen liegt der Zinsaufwand mit 684 T€ um 2,9 % unter dem Vorjahreswert.

Modernisierungen, Investitionen und Instandhaltung

Der Schwerpunkt bei den Modernisierungen im Bestand lag auf dem Gebäude Graudenzer Weg 14. Hier wurden insgesamt 1.595 T€ aus Mitteln der Wohnbauförderung für eine umfangreiche Modernisierung des aus dem Jahr 1974 stammenden Gebäudes mit 24 Wohneinheiten investiert. Zudem wurde erstmalig im Bestand der Aufbaugemeinschaft ein Flachdach mit einem biodiversen Retentionsdach versehen. Diese Gründachvariante dient

durch die Wasserspeicherfähigkeit bei Starkregenereignissen der Klimafolgenanpassung und soll zukünftig bei weiteren Flachdachmodernisierungen im Bestand umgesetzt werden.

Ein weiterer Schwerpunkt des Gesamtprogramms war die Modernisierung von Wohnungen und Bädern im gesamten Wohnungsbestand.

Klimapfad, Mittelfristplanung

Zur Umsetzung der Klimastrategie wurden im Geschäftsjahr die Modernisierungsmaßnahmen der kommenden Jahre mit Hilfe einer Portfolioplanungssoftware mit dem Ziel einer hohen CO₂-Reduzierung geplant. Die nach branchenüblichen Regelungen erstellte Emissionsbilanz des Jahres 2023 liegt vor. Aufgrund der Abrechnungszeiträume

sind diese Werte des Vorjahres die letzten verfügbaren Daten. Die Emissionsbilanz 2023 weist für den bewirtschafteten Gebäudebestand einen Endenergieverbrauch von ca. 102 kWh/m² (Jahr 2022: 123 kWh/m²) und Emissionen von ca. 18 kg CO₂/m² (Jahr 2022: 20 kg CO₂/m²) aus. Hierbei wurde die Wärmeerzeugung und die Warmwasserbereitung inklusive Klimabereinigung berücksichtigt.

Grundstücke/Gebäude

Die Veräußerung von Grundstücken des Umlaufvermögens mit Buchwerten von 365 T€ hat im Jahr 2024 zu Umsatzerlösen in Höhe von 645 T€ geführt.

Erworben wurde das Objekt Neißer Straße 55 im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens für ein Bargebot von 160 T€.

3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

3.1 Vermögens- und Finanzlage

Leistungsindikatoren

5-Jahres-Kennzahlenvergleich der Jahre 2020 – 2024:

		2024	2023	2022	2021	2020
EK-Quote	%	28,4	27,4	26,0	26,2	25,0
Jahresergebnis	T€	1.848	1.347	1.103	1.586	2.243
Cash-Flow	T€	4.951	4.627	4.151	4.717	5.185
Buchwerte	€/m ² Wohnfl.	370	372	365	376	367
Sollmieten	€/m ² /mtl.	5,34	5,25	5,14	5,06	5,01
Instandhaltung	€/m ² /Jahr	1,77	1,72	1,76	1,70	1,64

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Aufbau stellt sich in der Gegenüberstellung der Jahre 2024 und 2023 wie folgt dar:

	2024 T€	%	2023 T€	%	Veränderung T€
Aktiva					
Anlagevermögen	82.861	89,9	82.488	90,7	373
Umlaufvermögen	8.684	9,5	8.261	9,1	423
Rechnungsabgrenzungsposten	588	0,6	247	0,3	341
Bilanzsumme	92.133	100,0	90.996	100,0	1.137
Passiva					
Eigenkapital	26.174	28,4	24.926	27,4	1.248
Langfristige Rückstellungen	991	1,1	1.088	1,2	-97
Langfristiges Fremdkapital	53.284	57,8	54.584	60,0	-1.300
Kurzfristige Passiva	11.684	12,7	10.398	11,4	1.286
Bilanzsumme	92.133	100,0	90.996	100,0	1.137

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte wurden fast vollständig mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Die Finanzierung der begonnenen und geplanten Investitionen ist durch Eigenmittel bzw. durch die Aufnahme von langfristigem Fremdkapital gewährleistet. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft ist gesichert. Das Anlagevermögen der Gesellschaft beträgt 89,9 % der Bilanzsumme. Das Anlagevermögen ist zu 97,1 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital bzw. langfristige Rückstellungen finanziert. Die Vermögens- und Finanzlage ist mit einer Eigenkapitalquote von 28,4 % und einer annähernd fristenkongruenten Finanzierung geordnet. Wesentliche Veränderungen sind mittelfristig nicht zu erwarten.

3.2 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2024 schließt wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss 1.848 T€ (Vorjahr: 1.347 T€) ab. Das Ergebnis setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€
Bewirtschaftungstätigkeit	2.055	1.934
Bau- und Baubetreuungstätigkeit	22	6
Grundstücks- und Immobilienwirtschaft	247	-8
Makler- und Verwaltungstätigkeit	0	-26
Sonstiger Geschäftsbereich	-83	-185
Betriebsergebnis	2.241	1.721
Finanzergebnis	-2	-2
Neutrales Ergebnis	-391	-372
Jahresüberschuss	1.848	1.347

Das für das Geschäftsjahr 2024 prognostizierte Jahresergebnis von 1.120 T€ wurde um 728 T€ übertroffen. Ursächlich hierfür sind ein damals aus Gründen der Vorsicht noch nicht berücksichtigter Sondereffekt aus dem Verkauf eines Grundstücks an der Gabelhorst, sowie höhere Erträge im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit.

4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

4.1 Risikomanagement

Die Aufbaugemeinschaft hat für die wohnungswirtschaftlich relevanten Risiken ein Risikomanagementsystem sowie ein System zur Portfolioplanung eingesetzt. Zudem werden wesentliche Kennzahlen regelmäßig betrachtet und quartalsweise dem Aufsichtsrat kommuniziert.

4.2 Risiken der zukünftigen Entwicklung

Den größten potentiell negativen Einfluss haben zur Zeit die Kostensteigerungen bei den Bauleistungen sowie die Zinssteigerungen. Beides hängt von übergeordneten Entwicklungen ab, auf die die Aufbaugemeinschaft keinen Einfluss hat, die aber dennoch beobachtet und berücksichtigt werden.

Insgesamt zeigen die eingesetzten Systeme derzeit trotz der Kosten- und Zinsentwicklung keine wesentlichen Risiken mit maßgeblichem Einfluss auf die Gesellschaft.

Eine Emissionsbilanz liegt vor und wird regelmäßig aktualisiert; eine langfristige Klimastrategie liegt auf Basis einer technischen Bestandsanalyse als Teil der Unternehmensstrategie vor und fließt in die Wirtschaftsplanungen (Folgejahr und 5-Jahres-Planung) ein. Vergleiche der geplanten und realisierten Ergebnisse werden vorgenommen und fließen in die planmäßige Fortschreibung der Klimastrategie ein. Die Kontrolle der Wirksamkeit erfolgt mit Hilfe der jährlich aktualisierten Emissionsbilanz.

Risiken, die den Fortbestand der Aufbaugemeinschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

4.3 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Chancen für die zukünftige Entwicklung sehen wir am Standort Espelkamp durch die geplante Ansiedlung eines Krankenhauses, welches der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt einen zusätzlichen Schub geben könnte.

Ansonsten erwarten wir auch für den heimischen Wohnungsmarkt eine in den nächsten Jahren steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Insbesondere die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen für die älter werdende Bevölkerung kann in der durch Einfamilienhäuser geprägten Region erkennbar nicht gedeckt werden. Hier kann die Aufbaugemeinschaft im direkten Umfeld Chancen wahrnehmen.

5. PROGNOSEBERICHT

Die Nachfrage nach Wohnraum wird sich nach den bisherigen Prognosen in den nächsten Jahren zunächst weiter erhöhen, sodass wir nicht mit vermietungsbedingten Leerständen in nennenswertem Umfang rechnen. Die moderaten Mietsteigerungen über den gesamten Bestand stellen zudem die Innenfinanzierungskraft der Gesellschaft sicher.

Unter Beibehaltung des eingeschlagenen Investitionspfades Richtung Klimaneutralität wird für das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 1,4 Mio. € gerechnet.

Espelkamp, 28. März 2025

Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH



Sascha Golnik
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2024 seine Aufgaben nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag wahrgenommen..

Der Aufsichtsrat hat unter anderem

- sich von der Geschäftsführung über die Tätigkeit der Gesellschaft und ihre wirtschaftliche Lage sowie über alle wesentlichen Fragen der Geschäftsentwicklung, insbesondere über Bauplanung, Bautätigkeit, Ertrags- und Liquiditätslage berichten lassen
- dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 zugestimmt, das Bauprogramm 2024 beraten und genehmigt, über Kreditaufnahmen beraten und diesen zugestimmt
- dem An- und Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken zugestimmt.

Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass die Vorschriften des Gesellschaftsvertrages und die Geschäftsanweisung für den Geschäftsführer beachtet wurden und die Geschäfte ordnungsgemäß geführt worden sind.

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss 2024 ist durch die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft DOMUS AG, Berlin, Niederlassung Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Der Prüfer hat dem Aufsichtsrat das Ergebnis seiner gesetzlichen Prüfung eingehend erläutert.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss 2024 gebilligt, den Lagebericht des Geschäftsführers erörtert und aufgrund des Prüfungsberichtes der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft DOMUS AG, Berlin, Niederlassung Düsseldorf, festgestellt, dass die wirtschaftliche Lage zu wesentlichen Bedenken keinen Anlass gibt. Es sind keine besonderen Maßnahmen zu ergreifen. Der Aufsichtsrat hat der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss festzustellen und den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von 1.847.586,09 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende	660.000,00 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	1.187.586,09 €

Der Aufsichtsrat spricht dem Geschäftsführer sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die im Geschäftsjahr geleistete Arbeit aus.

Espelkamp, im Juli 2025



Marcus Münter

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz

zum 31. Dezember 2024

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		19.744,00	17.128,77
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	79.500.135,18		78.147.967,75
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.071.093,52		938.353,72
3. Grundstücke ohne Bauten	1.019.669,62		1.019.669,62
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	323,90		323,90
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	374.956,85		269.180,16
6. Anlagen im Bau	615.480,30		1.937.281,71
7. Bauvorbereitungskosten	259.666,05	82.841.325,42	157.736,34
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		1,00	1,00
Anlagevermögen insgesamt		82.861.070,42	82.487.642,97
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	788.490,01		1.153.741,02
2. Unfertige Leistungen	5.726.469,52		5.611.160,26
3. Andere Vorräte	102.407,09	6.617.366,62	96.695,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	93.929,09		139.919,38
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.355,40		4.355,40
3. Sonstige Vermögensgegenstände	97.642,82	195.927,31	176.889,68
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.870.568,63	1.078.317,31
Umlaufvermögen insgesamt		8.683.862,56	8.261.078,05
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		587.850,12	246.937,73
BILANZSUMME		92.132.783,10	90.995.658,75
Treuhandvermögen		2.679.911,30	2.594.376,37

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		3.720.000,00	3.720.000,00
II. Gewinnrücklage			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage		1.860.000,00	1.860.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen		19.345.740,15	21.205.740,15
18.537.392,54			
III. Jahresüberschuss		1.847.586,09	1.347.246,02
Eigenkapital insgesamt		26.773.326,24	25.464.638,56
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		876.840,00	958.710,00
2. Sonstige Rückstellungen		652.279,66	1.529.119,66
627.486,18			
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		51.489.508,45	52.489.957,15
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.917.767,63	2.216.964,74
3. Erhaltene Anzahlungen		7.943.625,54	7.583.972,52
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		266.311,86	216.702,81
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		949.174,29	584.828,24
5. Sonstige Verbindlichkeiten		49.833,15	62.616.220,92
davon aus Steuern:			
32.333,81 € (Vorjahr 40.743,37 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
6.948,43 € (Vorjahr 6.652,05 €)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.214.116,28	791.295,88
BILANZSUMME			
		92.132.783,10	90.995.658,75
Treuhandverbindlichkeiten		2.679.911,30	2.594.376,37

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	19.569.102,94		18.726.576,79
b) aus Verkauf von Grundstücken	644.580,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	60.726,72		43.920,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.727,96	20.314.137,62	44.537,19
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		115.309,26	435.849,27
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		575.331,21	375.410,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		352.186,28	191.586,08
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.905.366,01		9.344.452,69
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	365.251,01	10.270.617,02	0,00
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.456.566,63		2.506.980,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	516.453,14	2.973.019,77	665.397,67
davon für Altersversorgung: 7.890,75 € (Vorjahr 163.415,71 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.264.263,70	3.265.737,26
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.810.803,87	1.568.910,13
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.034,71	385,23
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		684.419,53	704.994,72
11. Ergebnis nach Steuern		2.354.875,19	1.761.791,43
12. Sonstige Steuern		507.289,10	414.545,41
13. Jahresüberschuss		1.847.586,09	1.347.246,02

Anhang zum Jahresabschluss

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH hat ihren Sitz in Espelkamp und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Bad Oeynhausen HRB 9336.

Die Erstellung des Jahresabschlusses 2024 erfolgte nach den Vorschriften des HGB, des GmbHG und des Gesellschaftsvertrages. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Rücklagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel).

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) wurde beachtet. Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN/ ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GUV

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagenspiegel auf der nachfolgenden Seite verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer zeitanteiligen linearen Abschreibung von 25 % bzw. 50 %.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten eigene Architektenleistungen sowie angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten. Die Abschreibungen erfolgen:

- a) bei Miethäusern auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 66 2/3 Jahren
- b) bei Ankäufen von Wohnhäusern auf der Grundlage einer angenommenen Restnutzungsdauer von 50 Jahren
- c) bei Garagen auf der Grundlage einer angenommenen Restnutzungsdauer von 20 Jahren

- d) modernisierte Objekte werden nach Fertigstellung mit einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren beschrieben
- e) die installierten Photovoltaikanlagen werden planmäßig auf 20 Jahre beschrieben

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden nach der linearen Methode bei Abschreibungssätzen von 2 % und 5 % beschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden nach der linearen Methode bei Abschreibungssätzen von 10 %, 20 %, 25 % (auf Zugänge zeitanteilig) beschrieben. Die Wirtschaftsgüter von 150,00 € bis 1.000,00 € werden nach den steuerlichen Vorschriften des § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre beschrieben.

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen wegen dauerhaften Wertminderungen bewertet.

C. ANGABEN ZUR BILANZ

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						31.12. €
	01.01. €	Zugang €	Abgang €	Um- buchungen (+) €	Um- buchungen (-) €		
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	83.864,45	10.396,44	0,00	0,00	0,00		94.260,89
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	172.845.768,74	2.112.231,17	19.771,71	2.308.876,81	0,00		177.247.105,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.830.865,92	171.897,50	0,00	8.450,25	0,00		3.011.213,67
Grundstücke ohne Bauten	1.019.669,62	0,00	0,00	0,00	0,00		1.019.669,62
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	323,90	0,00	0,00	0,00	0,00		323,90
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.497.635,56	265.954,39	105.260,92	0,00	0,00		1.658.329,03
Anlagen im Bau	1.937.281,71	995.525,65	0,00	0,00	2.317.327,06		615.480,30
Bauvorbereitungskosten	157.736,34	101.929,71	0,00	0,00	0,00		259.666,05
	180.289.281,79	3.647.538,42	125.032,63	2.317.327,06	2.317.327,06		183.811.787,58
Finanzanlagen							
Beteiligungen	76.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00		76.700,00
Anlagevermögen insgesamt	180.449.846,24	3.657.934,86	125.032,63	2.317.327,06	2.317.327,06		183.982.748,47

	Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.	Zugänge im Geschäftsjahr	aus Abgängen	31.12.	31.12. lfd. Jahr	31.12. Vorjahr
	€	€	€	€	€	€
	66.735,68	7.781,21	0,00	74.516,89	19.744,00	17.128,77
	94.697.800,99	3.049.168,84	0,00	97.746.969,83	79.500.135,18	78.147.967,75
	1.892.512,20	47.607,95	0,00	1.940.120,15	1.071.093,52	938.353,72
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.019.669,62	1.019.669,62
	0,00	0,00	0,00	0,00	323,90	323,90
	1.228.455,40	159.705,70	104.788,92	1.283.372,18	374.956,85	269.180,16
	0,00	0,00	0,00	0,00	615.480,30	1.937.281,71
	0,00	0,00	0,00	0,00	259.666,05	157.736,34
	97.818.768,59	3.256.482,49	104.788,92	100.970.462,16	82.841.325,42	82.470.513,20
	76.699,00	0,00	0,00	76.699,00	1,00	1,00
	97.962.203,27	3.264.263,70	104.788,92	101.121.678,05	82.861.070,42	82.487.642,97

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke des Umlaufvermögens wurden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die unfertigen Leistungen betreffen die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten, vermindert um einen Abschlag für voraussichtlich nicht abrechenbare Kosten wegen Wohnungsleerstandes. Zum 31.12. wurden Betriebskosten in Höhe von 5.726.469,52 € (vermindert um Wertberichtigungen in Höhe von 155.000,00 € wegen Leerstand) aktiviert.

Die anderen Vorräte (Reparaturmaterial) wurden mit den Preisen der zuletzt beschafften Mengen bewertet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Forderungen	insgesamt		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	2024 €	2023 €	2024 €	2023 €
Forderungen aus Vermietung	93.929,09	139.919,38	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.355,40	4.355,40	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	97.642,82	176.889,68	24.101,25	35.229,65

Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.860.000,00	0,00	1.860.000,00
Andere Gewinnrücklagen	18.537.392,54	808.347,61 (502.501,90)*	19.345.740,15
Gesamt	20.397.392,54	808.347,61	21.205.740,15

*Vorjahreszahl zum Vergleich



Gemäß § 22 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages ist grundsätzlich eine zweckgebundene Bauerneuerungsrücklage zu bilden. Im Jahr 2024 war vertragsgemäß keine Einstellung vorzunehmen, weil der tatsächliche Instandhaltungsaufwand größer war als der kalkulatorische Ansatz in den Mieten.

Für sämtliche Pensionsverpflichtungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem modifizierten Teilwertverfahren unter Anwendung der Sterbetafel 2018 G Rückstellungen bilanziert worden. Dabei werden die den angenommenen individuellen Restlaufzeiten entsprechenden Rechnungszinssätze gemäß RückAbzinsV bei 1,46 % und 1,39 % sowie ein Rententrend von 2 % zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von -10.618,00 € (Vorjahr: -671,00 €).

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger, kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Kostensteigerungen wurden berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen insbesondere

€

Rückzahlung Fördermittel	350.000,00
Gewährleistungen	113.836,13
Personalkosten	111.482,00
Jahresabschlussarbeiten, Jahresabschlussprüfung und Steuerberatung	76.961,53

Verbindlichkeiten

Aufwendungsdarlehen wurden passiviert. Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich zu Erfüllungsbeträgen.

Zu den Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie deren Besicherungen wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit			
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	51.489.508,45 (52.489.957,15)	3.061.354,52 (3.148.461,86)	48.428.153,93 (49.341.495,2)	10.232.936,97 (9.930.786,82)	38.195.216,96 (39.410.708,47)
gegenüber anderen Kreditgebern	1.917.767,63 (2.216.964,74)	306.578,53 (299.197,13)	1.611.189,10 (1.917.767,61)	1.014.900,03 (1.490.122,51)	596.289,07 (427.645,10)
erhaltene Anzahlungen	7.943.625,54 (7.583.972,52)	7.943.625,54 (7.583.972,52)			
aus Vermietung	266.311,86 (216.702,81)	266.311,86 (216.702,81)			
aus Lieferungen und Leistungen	949.174,29 (584.828,24)	949.174,29 (584.828,24)			
sonstige Verbindlichkeiten	49.833,15 (61.102,67)	49.833,15 (61.102,67)			
	62.616.220,92 (63.153.528,13)	12.576.877,89 (11.894.265,23)	50.039.343,03 (51.259.262,90)	11.247.837,00 (11.420.909,33)	38.791.506,03 (39.838.353,57)

*GPR = Grundpfandrechte

Vorjahreszahlen in Klammern

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die von der NRW.BANK gewährten Tilgungsnachlässe werden über die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung aufgelöst.

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 11.871,00 € (Vj. 9.865,00 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Sonstige nicht bilanzierte Verpflichtungen

Gem. § 285 Nr. 3a HGB bestehen für in der Durchführung befindliche Neubauprojekte nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von bis zur Fertigstellung noch anfallenden Fremdkosten von 1.693 T€. Zur Finanzierung sind Fremdmittel in Höhe von 1.627 T€ zugesagt.

2. Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	2
Technische Mitarbeiter	8	6
Mitarbeiter im Regiebetrieb	14	0
Hauswarte u. a. (stundenweise)	1	7

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

3. Gesamtbezüge

a) des Geschäftsführers	170.099,88 €
davon erfolgsabhängige Vergütung	24.504,00 €
davon Zuschuss private Altersversorgung	10.467,48 €

b) des Aufsichtsrats (einschl. Auslagenersatz)	
Ltd. Ministerialrat Marcus Münter (Vorsitzender)	474,30 €
Landeskirchenrat Dr. Thomas Heinrich (stellv. Vorsitzender)	345,20 €
Landeskirchen-Oberverwaltungsrätin Sabine Friebe	161,00 €
Ministerialrat Norbert Stüttgen	486,90 €
Martin Kelbling	601,18 €

c) der früheren Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen	40.921,62 €
--	-------------

Folgende Rückstellungen wurden für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und für ihre Hinterbliebenen gebildet:

Für laufende Pensionen	412.210,00 €
------------------------	--------------

gesichert	Art der
€	Sicherung
51.489.508,45	GPR*
(52.461.452,27)	GPR*
843.282,02	GPR*
(943.884,07)	GPR*
52.332.790,47	
(55.405.336,34)	

4. Nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Forderungen gegen Gesellschafter bestanden am 31.12.2024 nicht, Verbindlichkeiten waren am 31.12.2024 in Höhe von 1.074.485,61 € zu verzeichnen, die mit einem Zinssatz in Höhe von 1,67 % verzinst werden (Bilanzposten „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“).

5. Abschlussprüferhonorar

Für den Abschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr folgende Honorare im Aufwand erfasst:

Abschlussprüfungsleistung 50.000,00 €

6. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen

Im Geschäftsjahr wurden keine Geschäfte, mit nahestehenden Personen zu marktunüblichen Konditionen abgewickelt.

7. Latente Steuern

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven Steuern führen können.

Der Steuersatz für den Ansatz der latenten Steuern beträgt für die Körperschaftsteuer 15,8 % und für die Gewerbesteuer 14,6 %. Insgesamt hat sich ein aktiver Saldo ergeben, der aufgrund des Aktivierungswahlrechts nicht angesetzt wird.

8. Angaben gem. § 20 (5) Gesellschaftsvertrag

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 Finanz-/Fördermittel der öffentlichen Hand erhalten. Diese betreffen mit 2.561.885,60 € Valutierungen von Mitteln der NRW.BANK, mit 502.468,00 € Tilgungszuschüsse der NRW.BANK, mit 19.869,00 € einen BEG EM-Zuschuss der BAFA und mit 3.718,75 € einen EBS-Zuschuss Baubegleitung (431) der KfW. Beziehungen zu Drittunternehmen mit erheblicher Beteiligung bestehen nicht. Zum 31.12.2024 bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.074.485,61 € gegenüber Anteilseignern.

9. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Bilanzposition	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	X	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	X	
Grundstücke ohne Bauten AV	X	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	X	
Grundstücke ohne Bauten UV	X	
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	X	

10. Organe

Geschäftsführung · Sascha Golnik

- Aufsichtsrat
- Marcus Münter (Vorsitzender)
Ltd. Ministerialrat im Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung des Landes NRW, Düsseldorf
 - Dr. Thomas Heinrich (stellv. Vorsitzender)
Landeskirchenrat der Ev. Kirche von Westfalen, Bielefeld
 - Sabine Friebel
Landeskirchen-Oberverwaltungsrätin der Ev. Kirche von Westfalen, Bielefeld
 - Norbert Stüttgen (bis 31.01.2025)
Ministerialrat im Ministerium der Finanzen des Landes NRW, Düsseldorf
 - Julia Wehmschulte (ab 01.02.2025)
Ministerialrätin im Ministerium der Finanzen des Landes NRW, Düsseldorf
 - Sabine Nakelski (bis 03.09.2024)
Ltd. Ministerialrätin im Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung des Landes NRW, Düsseldorf
 - Oliver Schreiber (ab 04.09.2024)
Ministerialrat im Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung des Landes NRW, Düsseldorf
 - Maria Loheide (bis 14.02.2024)
Vorstandsmitglied des Ev. Werks für Diakonie und Entwicklung e. V., Berlin
 - Martin Kelbling (ab 15.02.2024)
Leiter Referat Finanzen im Ev. Werk für Diakonie und Entwicklung e. V., Berlin

11. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 1.847.586,09 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende	660.000,00 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	1.187.586,09 €


Espelkamp, 28. März 2025

Der Geschäftsführer
Sascha Golnik

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Aufbaugemeinschaft Espelkamp Gesellschaft mbH, Espelkamp

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Aufbaugemeinschaft Espelkamp Gesellschaft mbH, Espelkamp, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Aufbaugemeinschaft Espelkamp Gesellschaft mbH, Espelkamp, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressanten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der

Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 22. Mai 2025

Domus Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft





AUFBAU
GEMEINSCHAFT

Im Walde 1, 32339 Espelkamp
Tel. 0 57 72 / 5 65 - 0
www.aufbau-espelkamp.de