



AUFBÄU
GEMEINSCHAFT

2025
GESCHÄFTSBERICHT





Inhalt

I. Unternehmensdaten	4
II. Die Aufbaugemeinschaft	6
III. Nachhaltigkeitsbericht	19
IV. Lagebericht	23
1. Gegenstand und Zweck des Unternehmens	24
2. Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf	24
2.1 Der Wohnungsmarkt in der Region	24
2.2 Geschäftsverlauf	25
3. Wirtschaftliche Lage	27
3.1 Vermögens- und Finanzlage	27
3.2 Ertragslage	29
4. Chancen- und Risikobericht	29
4.1 Risikomanagement	29
4.2 Risiken der zukünftigen Entwicklung	29
4.3 Chancen der zukünftigen Entwicklung	30
5. Prognosebericht	30
V. Bericht des Aufsichtsrates	31
VI. Jahresabschluss 2025	32
Bilanz zum 31.12.2025	32
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2025	34
Anhang zum Jahresabschluss	35
VII. Bestätigungsvermerk	44

GRÜNDUNG	4. Oktober 1949
EINTRAGUNG IM HANDELSREGISTER	Amtsgericht Bad Oeynhausen HRB 9336
STAMMKAPITAL/ GESELLSCHAFTER	3.720.000,00 € davon 1.860.000,00 € = 50 % Beteiligungsverwaltungsgesellschaft Landes NRW (Umfirmierung 2026: NRW.HOLDING GmbH) 930.000,00 € = 25 % Evangelische Kirche von Westfalen, Bielefeld 930.000,00 € = 25 % Stiftung Kronenkreuz, Berlin
AUFSICHTSRAT IM BERICHTSJAHR	· 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 Friebe 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 · Oliver Schreiber Ministerialrat im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW, Düsseldorf · Martin Kelbling Leiter Referat Finanzen im Ev. Werk für Diakonie und Entwicklung e. V., Berlin
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Sascha Golnik
PROKURISTEN	· 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	· 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	VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e. V.

Wir über uns

		2025	2024	2023	2022	2021
Bilanzsumme	in T€	98.412	92.133	90.996	92.732	90.100
Anlagevermögen	in T€	88.663	82.861	82.488	83.045	81.600
Anlagenintensität	%	90,1	89,9	90,6	89,5	90,6
Bestandsinvestitionen						
– Instandhaltung	in T€	4.827	4.262	3.960	4.018	3.790
– Modernisierung/Neubau/Kauf	in T€	9.292	3.648	3.345	4.788	5.578
Eigenkapital	in T€	26.985	26.114	24.900	24.700	23.600
Eigenkapitalquote	%	27,4	28,4	27,4	26,6	26,2
Umsatzerlöse						
– aus Hausbewirtschaftung	in T€	20.020	19.569	18.727	18.439	17.738
– aus Betreuung	in T€	44	61	44	105	67
– sonstige	in T€	29	685	45	59	56
Jahresüberschuss	in T€	1.452	1.848	1.347	1.103	1.586
Cashflow	in T€	4.609	4.951	4.627	4.151	4.717
Wohnungsbestand	WE	3.094	3.046	3.037	3.043	3.043
Mitarbeiter	Anzahl	55	51	53	54	53
– Vollzeit	Anzahl	40	36	38	40	39
– Teilzeit	Anzahl	15	15	15	14	14



Liebe Geschäftspartnerinnen
und Geschäftspartner,
liebe Leserinnen und Leser,

im vergangenen Geschäftsjahr haben wir unsere Investitionen in den Kernbestand noch einmal deutlich intensiviert. Wir halten trotz stark gestiegener Baukosten weiterhin am Ziel fest, die Vorgaben des Bundes-Klimaschutzgesetzes zu erfüllen und den Wohnungsbestand bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Das möchten wir vor allem durch energetische Sanierungen, emissionsärmere Neubauten, mehr grüne Fernwärme und den Ausbau der E-Mobilität erreichen.

Das ist eine Kraftanstrengung, die wir ohne die intensive Zusammenarbeit mit Akteuren wie den örtlichen Stadtwerken, die es uns ermöglichen, immer mehr Gebäude mit Fernwärme aus regenerativen Quellen zu versorgen, nicht bewältigen können. Dies gilt ebenso für die Nutzung von Fördergeldern, die für die Realisierung vieler Modernisierungsprojekte zwingend notwendig sind. Die Wohnbaufördermittel des Landes haben sich hier als feste und verlässliche Größe etabliert. Bei der Nutzung von Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist allerdings die häufige Änderung der Förderkonditionen ein Problem bei der Planung von langfristigen Maßnahmen.

Realistisch betrachtet, werden wir die Folgen des Klimawandels selbst dann spüren, wenn die Klimaschutzziele 2045 erreicht werden sollten. Deshalb setzen wir schon heute im Rahmen unserer Möglichkeiten Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung um. Beispielhaft ist die Entscheidung zu nennen, möglichst bei jeder Flachdachmodernisierung ein sogenanntes biodiverses Retentionsdach zu realisieren. Ein hoher Substrataufbau speichert hier bei Starkregenereignissen Regenwasser, welches sonst ungenutzt in die Kanalisation fließen würde und sogar zur Überlastung des Kanalnetzes führen könnte. „Biodivers“ bedeutet, dass das Retentionsdach lokaltypisch bepflanzt wird, wodurch gezielt Lebensräume für Insekten und Vögel geschaffen werden. So entsteht ein Stück Natur mitten in der Stadt, das durch Verdunstung außerdem einen positiven Einfluss auf das Mikroklima am Standort hat. Wir würden uns freuen, wenn auch solche Maßnahmen zukünftig stärker durch Fördergelder unterstützt würden.

Für das Geschäftsjahr 2025 danke ich allen Kolleginnen und Kollegen der Aufbau für ihren Einsatz! Aber auch ohne die Unterstützung unserer Partner im Umfeld wäre vieles nicht möglich gewesen. Nur gemeinsam gelingt es uns, die vor uns liegenden Herausforderungen zu meistern.

Ihr


Sascha Golnik
Geschäftsführer



„Woche der Klimaanpassung“ im Mühlenkreis: Ein Blick auf Espelkamps erstes biodiverses Retentionsdach

Es ist das erste seiner Art in Espelkamp – Grund genug für uns, das biodiverse Retentionsdach auf dem Gebäude Graudenzer Weg 14 einer größeren Öffentlichkeit vorzustellen. Am 17. September 2025 luden wir im Rahmen der „Woche der Klimaanpassung“ im Mühlenkreis zur Besichtigung ein. Auch der WDR interessierte sich für unser Pilotprojekt.

Unter der fachkundigen Leitung von Architekt Andreas Ens bot die Aufbaugemeinschaft an diesem Tag mehrere Führungen an. Die Besucherinnen und Besucher konnten sich direkt vor Ort ein Bild vom Aufbau und von den Vorteilen eines solchen Daches machen.

Was das Retentionsdach auszeichnet, ist seine Fähigkeit, Wasser zu speichern. Wie ein Schwamm saugt es dank seiner besonderen Konstruktion überschüssiges Regenwasser auf und gibt es nach und nach ab. Dadurch wird die Kanalisation entlastet und das Risiko von Überschwemmungen reduziert. Vor allem bei Starkregenereignissen, die aufgrund des fortschreitenden Klimawandels in Zukunft immer häufiger auftreten werden, ist das ein großer Vorteil.

Gleichzeitig sorgt ein begrüntes Retentionsdach für ein angenehmes Mikroklima. Indem das gespeicherte Wasser verdunstet, kühlt es an heißen Tagen sowohl das Gebäude als auch die Umgebung. In der kalten Jahreszeit isoliert das Gründach die Wohnungen gegen Kälte. Gleichzeitig entstehen wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere, die die lokale Biodiversität bereichern. Die Luftqualität profitiert ebenfalls, weil die Pflanzen Feinstaub binden.

Auch der WDR war an diesem Tag zu Gast und drehte einen Beitrag über unser Projekt. Auf diese Weise erhielt das erste biodiverse Retentionsdach Espelkamps über die Stadt hinaus größere Bekanntheit.

Inzwischen haben wir weitere Gebäude in unserem Bestand mit Retentionsgründächern ausgestattet. Damit leisten wir einen Beitrag zu einem klimaangepassten, nachhaltigen und lebenswerten Espelkamp.



Neubauprojekt Thorner Weg erfolgreich abgeschlossen

Nach rund zehn Monaten Bauzeit war es Ende August 2025 so weit: Der letzte Reihenhausriegel mit sieben Wohneinheiten am Thorner Weg 1a-g wurde fertiggestellt. Damit ist das Quartier rund um den Thorner und Graudener Weg nun vollständig abgeschlossen – ein weiterer wichtiger Baustein für modernen, energieeffizienten und bezahlbaren Wohnraum für Familien in Espelkamp.

Die Gebäude erfüllen den Effizienzhausstandard 40. Das bedeutet, dass sie nur rund 40 % der Energie benötigen, die ein vergleichbarer Neubau nach gesetzlichen Vorgaben verbrauchen dürfte. Erreicht wird dieses hohe Maß an Energieeffizienz durch eine solide Massivbauweise in Kombination mit einer hochwertigen Mineralwolldämmung.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf ökologischer Nachhaltigkeit: Das begrünte Retentionsdach dient dem Regenwassermanagement und trägt gleichzeitig zur Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren bei. Über einen Fernwärmeanschluss der Stadtwerke Espelkamp werden die Wohnungen mit Heizwärme und Warmwasser versorgt.

Jede der neu entstandenen Reihenhauswohnungen bietet Familien viel Platz und Komfort mit rund 100 m² Wohnfläche sowie einem großzügigen Garten mit einer Terrasse (etwa 105 m²). Ein eigener Pkw-Stellplatz befindet sich direkt vor der Haustür. Durch die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen können wir die Wohnungen zu Mieten anbieten, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.



Gemeinsam für lebendige Quartiere

Uns ist es wichtig, in unseren Quartieren die Voraussetzungen für Begegnung, Austausch und eine Verbesserung der Lebensqualität zu schaffen. Unsere Quartiersmanager Marei Nagel und Marlo Pfau waren deshalb auch im Jahr 2025 in unseren Wohnvierteln unterwegs und haben verschiedene Aktionen und Projekte organisiert und unterstützt.

Neue Fahrrad-Servicestation

Weil viele Menschen anscheinend das Angebot sehr schätzen, haben wir am Ärztehaus in der Gabelhorst eine zweite Servicestation für Fahrräder eingerichtet. Hier können Nutzer kostenlos Luftpumpe und Werkzeug nutzen. Die erste Servicestation befindet sich an unserem Quartiersbüro.

Schulweg als Erlebnis

Mit der „Bespielbaren Stadt“ möchten wir den Schulweg zum Erlebnis machen und erreichen, dass mehr junge Espelkamperinnen und Espelkamper zu Fuß zur Schule gehen. Auf einer kleinen Mauer zu balancieren oder nicht auf die Fugen der Gehwegplatten zu treten – solche kleinen Abenteuer machen einen Schulweg gleich viel spannender. In Workshops arbeiteten unsere Quartiersmanager gemeinsam mit Grundschülerinnen und -schülern an der praktischen Umsetzung. Das Projekt wird gefördert durch das Bundesprogramm „Demokratie leben!“.

VHS-Lerntreff

In Kooperation mit der Volkshochschule Lübbecke Land hat unser Quartiersmanagement im Januar vergangenen Jahres den „Lerntreff im Quartier“ eingerichtet. Das kostenlose Angebot richtet sich an alle Menschen, die Deutsch lernen und gemeinsam mit anderen das Sprechen und Lesen üben möchten.

Spaziergängercafé

Viele Espelkamper Organisationen im Quartier Gabelhorst gestalten an drei Sonntagen im Jahr ein buntes Programm für Familien und sorgen für Kaffee und Kuchen, Eis und Kaltgetränke. Die Erlöse aus dem Verkauf kommen den Organisationen zugute. Dank der der Freiwilligen Feuerwehr konnten wir kleine Rundfahrten mit dem Motorboot auf dem Gabelweiher anbieten.





Ferienspiel-Film gewinnt Jugendfilmpreis

Neun junge Espelkamper im Alter von zehn bis zwölf Jahren wurden für ihren Debütfilm „Das Geheimnis der Zaubererle“ vom Filmhaus Bielefeld mit dem Goldenen Dino ausgezeichnet. Der fünfminütige Beitrag entstand unter Anleitung des Filmproduzenten Carsten Panitz während eines Filmworkshops, den das Nachbarschaftszentrum im Erlengrund gemeinsam mit unserem Quartiersmanagement in den Sommerferien angeboten hatte.

Familienausflüge in den Ferien

Familien mit geringem Einkommen haben durch das Bildungs- und Teilhabepaket (BuT) des Bundes die Möglichkeit, Angebote in Schule und Freizeit wahrzunehmen, die sie sich sonst nicht leisten könnten. In den Ferien sind besonders die Ausflüge sehr beliebt. Im Sommer organisierten wir zusammen mit der Kinder- und Jugendförderung der Stadt Espelkamp einen Zoobesuch in Hannover, im Herbst ging es dann zu einem Indoor-Spielplatz. Die Aufbaugemeinschaft unterstützt die Ausflüge außerdem finanziell.

Sport- und Spielfest

In der Stadtsporthalle konnten sich Kinder aus Espelkamp einen Nachmittag lang austoben, sportlich betätigen, Mut beweisen und einfach Spaß haben. Die Aktion wird schon seit vielen Jahren von den Ehrenamtlichen des ATSV Espelkamp getragen, seit einigen Jahren unterstützt durch unsere Quartiersmanager.

Bingo jetzt zweimal im Jahr

Die Nachfrage war so groß, dass wir im Jahr 2025 zusammen mit dem Seniorenbüro erstmals zu zwei Bingo-Turnieren einladen, einmal im Sommer und einmal in der Adventszeit.



Gemeinsam mittendrin beim City-Fest: Aufbaugemeinschaft informierte über ihren Klimapfad 2045

Beim dreitägigen City-Fest Ende September 2025 war auch die Aufbaugemeinschaft wieder mit einem Stand vertreten. Unter dem Motto #AUFBAUen stellten wir unseren Klimapfad 2045 und einzelne Projekte vor, mit denen wir mehr Klima- und Umweltschutz erreichen möchten.

Dazu gehört beispielsweise das Gründach auf dem Gebäude Graudener Weg 14. Die Funktionsweise und Vorteile des begrünten Flachdaches erklärte unser Team beim City-Fest anschaulich anhand eines selbst gebauten Modells. Es informierte außerdem über unsere Bau- und Sanierungsprojekte und beantwortete Fragen zu Modernisierungen und Energieeffizienz. Auch unsere Serviceangebote rund ums Wohnen stießen auf großes Interesse – so wie unsere Give-aways, darunter praktische und wiederverwendbare Bienenwachstücher. Außerdem nutzten zahlreiche Mieterinnen und Mieter die Gelegenheit, einmal persönlich mit uns ins Gespräch zu kommen.

Über das neu entstandene „Aufbau-Stipendium“ konnte man sich vor Ort ebenfalls informieren. In Zusammenarbeit mit codefryx fördern wir sechs technikbegeisterte Schülerinnen und Schüler der Birger-Forell-Sekundarschule. Sie entwickeln gemeinsam mit Experten smarte Sensoren für unsere Gründächer, um Temperatur, Licht und Feuchtigkeit zu messen. Die Ergebnisse dienen dazu, die Vorteile eines Gründachs herauszustellen.





Aufbau-Kinotage 2025: kostenloses Kinoerlebnis für unsere Mieter



Jedes Jahr Ende November öffnet das Elite-Kino in Espelkamp seine Türen exklusiv für die Mieterinnen und Mieter der Aufbaugemeinschaft. Auch 2025 sorgte das sorgsam ausgewählte, abwechslungsreiche Programm für lange Schlangen vor dem Elite-Kino Espelkamp. Mehr als 1.800 Kinokarten waren in kürzester Zeit vergriffen.



Erneut hatten die Mitarbeiter der Aufbaugemeinschaft in Kooperation mit dem Betreiber des Elite-Kinos, Karl-Heinz Meier, ein Angebot für jeden Filmgeschmack zusammengestellt. Den Anfang machte der Dokumentarfilm „Alles verloren. Neu begonnen. Zukunft gebaut.“ Er beschreibt die Geschichte Espelkamps nach dem Zweiten Weltkrieg anhand der Erinnerung von Zeitzeugen.

Auf dem Programm standen ebenfalls actionreiche Blockbuster, Musikfilme, Filme für die ganze Familie sowie – im vergangenen Jahr zum ersten Mal – vier Kurzfilme junger deutscher Filmemacher.

Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp ist stolz darauf, mit dem Elite-Kino ein echtes Stück Heimat unterstützen zu können – ein Kino, das mit Herzblut und Leidenschaft geführt wird. Genau diese Liebe zum Detail macht die Kinotage jedes Jahr aufs Neue zu einem besonderen Erlebnis, nicht nur für die zahlreichen Besucher, sondern auch für die Mitarbeiter der Aufbaugemeinschaft, die viel Engagement in dieses besondere Wochenende stecken, um allen Besucherinnen und Besuchern ein unvergessliches Kinoerlebnis zu schenken. Und ganz nebenbei ermöglicht die Aktion auch jenen einen Kinobesuch, für die das sonst nicht selbstverständlich wäre.



Nachhaltigkeitsbericht

Unser Nachhaltigkeitsbericht befindet sich derzeit im Plausibilitätscheck auf der Plattform des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK). Der DNK bietet eine strukturierte Plattform, um Nachhaltigkeitsinformationen nachvollziehbar aufzubereiten. Unser Bericht bezieht sich auf das Berichtsjahr 2024 und wurde nach dem „Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs“ (VSME), einem freiwilligen Berichtsstandard für kleine und mittlere Unternehmen, erstellt. Nach Abschluss des Checks soll der Bericht auf der DNK-Plattform veröffentlicht werden. Den entsprechenden Link werden wir auf unserer Website bereitstellen.

Photovoltaik und Gründächer

Auch im Jahr 2025 haben wir die Modernisierung unseres Gebäudebestands fortgeführt. An den Gebäuden Thorner Weg 5 a-h und Schweriner Straße 22 wurde die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern und an den Balkonen vorbereitet. Auf den Gebäuden Birger-Forell-Straße 2-6 wurden biodiverse Retentionsdächer errichtet. Das Neubauobjekt Thorner Weg 1 a-g erhielt eine herkömmliche Dachbegrünung. Für das Jahr 2026 ist auch auf dem Gebäude Schweriner Straße 22 die Errichtung eines biodiversen Retentionsdachs vorgesehen.

Höhere Effizienz bei der Wärmeversorgung

Die Ergebnisse eines Pilotprojekts zur effizienteren Heizungssteuerung haben uns dazu veranlasst, diese Technik in allen größeren Heizzentralen einzubauen. Der Einbau wurde im Jahr 2025 abgeschlossen. Derzeit untersuchen wir für jedes Objekt, das mit der Steuerung ausgestattet wurde, das weitere Optimierungspotenzial. Auf dieser Grundlage sollen mögliche Maßnahmen ermittelt und priorisiert werden. Ziel der intelligenten Heizungssteuerung ist es, den Verbrauch von Wärmeenergie möglichst stark zu senken – laut Immoconn in der Regel bis zu 15 Prozent in Abhängigkeit des jeweiligen Nutzerverhaltens.

Umweltfreundlichere Wärme

Im Jahr 2025 wurden außerdem weitere Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen. Im laufenden Jahr soll der Bau eines Neubaus beginnen, bei dem wir erstmals eine Wärmepumpe einsetzen.









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 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 2025 zeigt die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland mit einem leichten Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 0,2 % (2024: Rückgang 0,2 %).¹

Zum 30.06.2025 betrug die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in der Stadt Espelkamp 11.735 Personen (30.06.24: 11.930 Personen). Dies ist nunmehr der vierte Rückgang im Vergleich zum jeweiligen Vorjahrestichtag in Folge.²

¹ Pressemitteilung Nr. 017 vom 15. Januar 2026 des Statistischen Bundesamtes

² Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Datenabruf Juni 2025 © IT.NRW, Düsseldorf, 2026. Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. | Stand: 28.04.2026 / 12:26:10

Offizielle Zahlen zur Entwicklung der Bevölkerung in Espelkamp lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes noch nicht vor, die Zahlen zum 31.12.2024 (25.576 Einwohner³) zeigen jedoch den vierten Anstieg im Jahresvergleich in Folge.

Zusätzlich steigt die Anzahl der Haushalte durch den höheren Anteil alleinstehender Menschen in der Bevölkerung. Diese Entwicklung wird sich durch den weiter steigenden Anteil älterer und hochaltriger Menschen an der Bevölkerung noch verstärken. Insbesondere die Wohnungsmärkte der an die Stadt Espelkamp angrenzenden ländlichen Kommunen bieten hier durch die hohe Dominanz der Einfamilienhäuser kein ausreichendes bezahlbares Wohnangebot.

Die mittleren Wiedervermietungsmieten in NRW betrugen 2024 9,41 €/m², in den Kommunen des Kreises Minden-

Lübbecke dagegen zwischen 6,67 €/m² (Kommune Hüllhorst) und 7,75 €/m² (Kommune Bad Oeynhausen). Selbst die bei den Bestandsmieten im Kreis herausstechende Stadt Minden liegt mit einem Wert von 8,42 €/m² weit unter dem Landesschnitt.

Der überdurchschnittliche Anstieg der Wiedervermietungsmieten kann dafür sorgen, dass sich die Mieten in der Region dem Landesdurchschnitt nähern.⁴

Für den Heimatmarkt der Aufbaugemeinschaft, die Stadt Espelkamp, weist das Wohnungsmarktprofil 2025 der NRW.BANK für 2024 eine durchschnittliche Wiedervermietungsmiete von 6,71 €/m² auf. Nach 6,08 € im Jahr 2023 bedeutet das eine Steigerung um 10,4 %. Dennoch zählt Espelkamp mit der Eingruppierung in Mietenstufe I gem. der Regularien für die Wohnraumförderung in NRW noch immer zu den günstigsten Wohnungsmärkten des Landes.

2.2 Geschäftsverlauf

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH

Immobilieneigentum

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

	31.12.25	31.12.24
Wohnungen	3.094	3.046
davon Mietpreis- und/oder Belegungsbindung	681	813
Garagen/Stellplätze	559	559
Gewerbe	19	21
Wohn-/Nutzfläche in m ²	217.902	202.951

³ Kommunalprofil Espelkamp, IT.NRW, Landesdatenbank, Stadt: 15.01.2026

⁴ Alle Wohnungsmarktdaten stammen aus dem Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2025 der NRW.BANK bzw. dem Wohnungsmarktprofil 2025 für die Kommunen im Kreis Minden-Lübbecke

Vermietungssituation

Die stabile Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Espelkamp zeigt sich im unverändert niedrigen Leerstand der Aufbaugemeinschaft.

Die Vermietungssituation zeigt sich im 5-Jahres-Vergleich wie folgt:

	2025 %	2024 %	2023 %	2022 %	2021 %
Leerstandsquote	0,8	0,3	0,5	0,3	1,8
Fluktuationsrate	8,3	8,5	8,1	9,3	11,2

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

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit lagen mit 20.020 T€ um 2,3 % über dem Vorjahr. Hierin enthalten sind Sollmieten in Höhe von 13.974 T€.

Im Jahr 2025 wurden bei insgesamt 553 Wohnungen im laufenden Mietverhältnis Mietanpassungen nach § 558 BGB zwischen 0,10 €/m² und 0,61 €/m² durchgeführt.

Zinsaufwand

Durch gestiegene Darlehensverbindlichkeiten und Prolongationen ursprünglich niedrig verzinsten Darlehen zu aktuell höheren Zinssätzen ist der Zinsaufwand (834 T€; Vorjahr 684 T€) gestiegen.

Modernisierungen, Investitionen und Instandhaltung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden von der Stadt Espelkamp 41 vermietete Wohneinheiten aus dem Baujahr 1989 zu einem Kaufpreis von insgesamt 3.453 T€ (ohne Nebenkosten) erworben.

Die Baulücke am Thorner Weg 1 a-g mit 7 Wohneinheiten wurde mit einem Bauvolumen von 2.269 T€ geschlossen. Der Neubau wurde mit Hilfe von Wohnbaufördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen errichtet.

Der Schwerpunkt bei den Modernisierungen im Bestand lag auf den Gebäuden Birger-Forell-Straße 2, 4 und 6. Die drei Gebäude (48 Wohneinheiten) aus dem Baujahr 1982 wurden u. a. durch eine komplette Dach- und Fassadenmodernisierung auf den Effizienzhaus 85-Standard gebracht. Die Maßnahmen führten im Jahr 2025 zu einer Investition von 1.2 Mio. € (geplant bis Mitte 2026 insgesamt 2,4 Mio. €).

Mit einer geplanten Investitionssumme von 2,5 Mio. € wird das Gebäude Schweriner Straße 22, ein 7-geschossiges Haus aus dem Jahr 1973 mit insgesamt 38 Wohneinheiten, auf den Effizienzhaus-70-Standard gebracht. Diese Maßnahme startete im Juli 2025 und ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht fertiggestellt (Baukosten 2025 1,6 Mio. €).

Eine weitere, über den Jahreswechsel laufende, Maßnahme ist die Modernisierung von acht Reihenhäusern Thorner Weg 5 a-h. Die 2015 gebauten Objekte dienten bis 2025 zur Unterbringung geflüchteter Menschen. Hier entstehen nun durch umfangreiche Maßnahmen wie PV-Anlagen, Balkonanbau, neue Innenausstattung, Wallboxen und ein neues Farbkonzept hochwertige Reihenhäuser. Die planmäßige Investition in diese Häuser beträgt 831 T€. Auch hier ist die Maßnahme zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen (Baukosten 2025 105 T€).

Neben den Investitionen in Ankauf, Neubau und Modernisierung hat die Aufbaugemeinschaft im Jahr 2025 insgesamt 4.827 T€ für Instandhaltung aufgewendet.

Klimapfad, Mittelfristplanung

Zur Umsetzung der Klimastrategie plant die Aufbaugemeinschaft die Modernisierungsmaßnahmen der kommenden Jahre mit Hilfe der Portfolioplanungssoftware IGISix der Immobilienwirtschaftlichen Beratung GmbH (iwb). Ziel ist eine möglichst hohe CO₂-Reduzierung. Die nach branchenüblichen Regelungen erstellte Emissionsbilanz des Jahres 2024 liegt vor. Hierbei wurde die Wärmeerzeugung und die Warmwasserbereitung inklusive Klimabereinigung berücksichtigt. Mittelfristig versuchen wir den Abwärtstrend der Energieverbräuche und CO₂-Emissionen schrittweise durch Modernisierungen fortzuführen, sind hier aber auch vom Nutzerverhalten abhängig.

3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

3.1 Vermögens- und Finanzlage

Leistungsindikatoren

5-Jahres-Kennzahlenvergleich der Jahre 2021 – 2025:

		2025	2024	2023	2022	2021
EK-Quote	%	27,4	28,4	27,4	26,0	26,2
Jahresergebnis	T€	1.452	1.848	1.347	1.103	1.586
Cash-Flow	T€	4.609	4.951	4.627	4.151	4.717
Buchwerte	€/m ² Wohnfl.	399	377	372	365	376
Sollmieten	€/m ² /mtl.	5,45	5,34	5,25	5,14	5,06
Instandhaltung	€/m ² /mtl.	2,03	1,82	1,72	1,76	1,70

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Aufbau stellt sich in der Gegenüberstellung der Jahre 2025 und 2024 wie folgt dar:

	2025 T€	%	2024 T€	%	Veränderung T€
Aktiva					
Anlagevermögen	88.663	90,1	82.861	89,9	5.802
Umlaufvermögen	9.117	9,3	8.684	9,5	433
Rechnungsabgrenzungsposten	632	0,6	588	0,6	44
Bilanzsumme	98.412	100,0	92.133	100,0	6.279
Passiva					
Langfristiges Eigenkapital	26.985	27,4	26.114	28,4	871
Langfristige Rückstellungen	831	0,9	991	1,1	-160
Langfristiges Fremdkapital	60.157	61,1	54.498	59,2	5.659
Kurzfristige Passiva	10.439	10,6	10.530	11,4	-91
Bilanzsumme	98.412	100,0	92.133	100,0	6.279

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 90,1 % der Bilanzsumme. Das Anlagevermögen ist zu 99,2 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital bzw. langfristige Rückstellungen finanziert.

Die Vermögens- und Finanzlage ist mit einer Eigenkapitalquote von 27,4 % und einer annähernd fristenkongruenten Finanzierung geordnet. Wesentliche Veränderungen sind mittelfristig nicht zu erwarten.

3.2 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2025 schließt wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss 1.452 T€ (Vorjahr: 1.848 T€) ab. Das Ergebnis setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

	2025 T€	2024 T€
Bewirtschaftungstätigkeit	1.284	2.055
Bau- und Baubetreuungstätigkeit	15	22
Grundstücks- und Immobilienwirtschaft	203	247
Sonstiger Geschäftsbereich	-24	-83
Betriebsergebnis	1.478	2.241
Finanzergebnis	-1	-2
Neutrales Ergebnis	-25	-391
Jahresüberschuss	1.452	1.848

Das für das Geschäftsjahr 2025 prognostizierte Jahresergebnis von 1,4 Mio. € wurde leicht übertroffen.

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 potenziell negativen Einfluss haben zurzeit 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.

Aufgrund der Auswirkungen des Nahost-Krieges und der damit verbundenen Steigerungen der Energiepreise ist mit einer weiteren Baukostensteigerung zu rechnen.

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 vor, die wir zusammen mit der iwB durchgeführt haben und ist Teil der Unternehmensstrategie. Sie fließt in die Wirtschaftsplanungen (Folgejahr und 5-Jahres-Planung) ein. Der notwendige Investitionsbedarf wird voraussichtlich nur zu leisten sein, wenn auch in Zukunft Förderprogramme o. ä. für die Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Zudem basiert ein Teil der geplanten CO₂-Reduzierung auf dem Anschluss an die Fernwärmeversorgung, die seitens des Versorgers entsprechend klimaneutral erzeugte Wärme zur Verfügung stellen muss. 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. Im zweiten Halbjahr 2026 wird mit dem Baubeschluss gerechnet.

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, so dass wir nicht mit vermietungsbedingten Leerständen in nennenswerten 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 2026 mit einem Jahresüberschuss von 1,2 Mio. € gerechnet. Wir planen mit Umsatzerlösen von 21,1 Mio. € und erwarten bis zum aktuellen Zeitpunkt für das Geschäftsjahr 2026 keine Sondereffekte.

Espekkamp, 31. März 2026

Aufbaugemeinschaft Espelkamp Gesellschaft m.b.H.


Sascha Golnik
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2025 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 2026 zugestimmt, das Bauprogramm 2025 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 2025 ist durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., 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 2025 gebilligt, den Lagebericht des Geschäftsführers erörtert und aufgrund des Prüfungsberichtes des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., 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 1.451.521,98 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende	580.000,00 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	871.521,98 €

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

Espelkamp, im Juli 2026



Marcus Münter

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz

zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		15.138,36	19.744,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	86.020.088,05		79.500.135,18
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	847.134,61		1.071.093,52
3. Grundstücke ohne Bauten	1.019.669,62		1.019.669,62
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	192,63		323,90
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	272.750,23		374.956,85
6. Anlagen im Bau	0,00		615.480,30
7. Bauvorbereitungskosten	487.602,64	88.647.437,78	259.666,05
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		1,00	1,00
Anlagevermögen insgesamt		88.662.577,14	82.861.070,42
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	788.490,01		788.490,01
2. Unfertige Leistungen	5.991.407,92		5.726.469,52
3. Andere Vorräte	92.229,80	6.872.127,73	102.407,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	90.055,86		93.929,09
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.355,40		4.355,40
3. Sonstige Vermögensgegenstände	171.885,52	266.296,78	97.642,82
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.978.651,80	1.870.568,63
Umlaufvermögen insgesamt		9.117.076,31	8.683.862,56
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		632.377,98	587.850,12
BILANZSUMME		98.412.031,43	92.132.783,10
Treuhandvermögen		2.763.512,80	2.679.911,30

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		3.720.000,00	3.720.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.860.000,00		1.860.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	20.533.326,24	22.393.326,24	19.345.740,15
III. Jahresüberschuss		1.451.521,98	1.847.586,09
Eigenkapital insgesamt		27.564.848,22	26.773.326,24
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	830.936,00		876.840,00
2. Sonstige Rückstellungen	176.883,58	1.007.819,58	652.279,66
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.910.859,82		51.489.508,45
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.611.189,11		1.917.767,63
3. Erhaltene Anzahlungen	8.128.106,27		7.943.625,54
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	272.453,11		266.311,86
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.102.498,69		949.174,29
5. Sonstige Verbindlichkeiten	56.692,93	68.081.799,93	49.833,15
davon aus Steuern:			
38.176,29 € (Vorjahr 32.333,81 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
7.814,54 € (Vorjahr 6.948,43 €)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.757.563,70	1.214.116,28
BILANZSUMME		98.412.031,43	92.132.783,10
Treuhandverbindlichkeiten		2.763.512,80	2.679.911,30

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	20.020.076,05		19.569.102,94
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		644.580,00
c) aus Betreuungstätigkeit	43.920,00		60.726,72
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.308,92	20.093.304,97	39.727,96
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		264.938,40	115.309,26
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		506.400,00	575.331,21
4. Sonstige betriebliche Erträge		808.859,00	352.186,28
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	10.777.161,37		9.905.366,01
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	10.777.161,37	365.251,01
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.660.472,64		2.456.566,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	618.418,78	3.278.891,42	516.453,14
davon für Altersversorgung: 47.228,12 € (Vorjahr 7.890,75 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.314.653,38	3.264.263,70
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.604.175,19	1.810.803,87
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.068,51	1.034,71
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		834.490,59	684.419,53
11. Ergebnis nach Steuern		1.865.198,93	2.354.875,19
12. Sonstige Steuern		413.676,95	507.289,10
13. Jahresüberschuss		1.451.521,98	1.847.586,09

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 2025 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. Zinsen für Fremdkapital gemäß § 255 Abs. 3 HGB wurden nicht aktiviert. 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 verlängerten Restnutzungsdauer abgeschrieben
- e) die installierten Photovoltaikanlagen werden planmäßig auf 20 Jahre abgeschrieben

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

Betriebs- und Geschäftsausstattung werden nach der linearen Methode bei Abschreibungssätzen von 10 %, 20 %, 25 % (auf Zugänge zeitanteilig) abgeschrieben. 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 abgeschrieben.

Finanzanlagen

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

C. ANGABEN ZUR BILANZ

Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten							
	01.01.	Zugang	Abgang	Um- buchungen (+)	Um- buchungen (-)	31.12.	
	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	94.260,89	2.973,81	0,00	0,00	0,00	97.234,70	
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke mit Wohnbauten	177.247.105,01	7.366.540,43	0,00	2.268.558,57	0,00	186.882.204,01	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.011.213,67	0,00	365.770,65	0,00	0,00	2.645.443,02	
3. Grundstücke ohne Bauten	1.019.669,62	0,00	0,00	0,00	0,00	1.019.669,62	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	323,90	0,00	131,27	0,00	0,00	192,63	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.658.329,03	44.332,65	16.622,46	0,00	0,00	1.686.039,22	
6. Anlagen im Bau	615.480,30	1.653.078,27	0,00	0,00	2.268.558,57	0,00	
7. Bauvorbereitungskosten	259.666,05	227.936,59	0,00	0,00	0,00	487.602,64	
	183.811.787,58	9.291.887,94	382.524,38	2.268.558,57	2.268.558,57	192.721.151,14	
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	76.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.700,00	
Anlagevermögen insgesamt	183.982.748,47	9.294.861,75	382.524,38	2.268.558,57	2.268.558,57	192.895.085,84	

	Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.	Zugänge im	aus	31.12.	31.12.	31.12.
	€	Geschäftsjahr	Abgängen	€	lfd. Jahr	Vorjahr
		€	€	€	€	€
	74.516,89	7.579,45	0,00	82.096,34	15.138,36	19.744,00
	97.746.969,83	3.115.146,13	0,00	100.862.115,96	86.020.088,05	79.500.135,18
	1.940.120,15	45.388,53	187.200,27	1.798.308,41	847.134,61	1.071.093,52
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.019.669,62	1.019.669,62
	0,00	0,00	0,00	0,00	192,63	323,90
	1.283.372,18	146.539,27	16.622,46	1.413.288,99	272.750,23	374.956,85
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	615.480,30
	0,00	0,00	0,00	0,00	487.602,64	259.666,05
	100.970.462,16	3.307.073,93	203.822,73	104.073.713,36	88.647.437,78	82.841.325,42
	76.699,00	0,00	0,00	76.699,00	1,00	1,00
	101.121.678,05	3.314.653,38	203.822,73	104.232.508,70	88.662.577,14	82.861.070,42

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 5.991.407,92 € (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	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
Forderungen aus Vermietung	90.055,86	93.929,09	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.355,40	4.355,40	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	171.885,52	97.642,82	12.972,85	24.101,25

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	19.345.740,15	1.187.586,09 (808.347,61)*	20.533.326,24
Gesamt	21.205.740,15	1.187.586,09	22.393.326,24

*Vorjahreszahl zum Vergleich



Gemäß § 22 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages ist grundsätzlich eine zweckgebundene Bauerneuerungsrücklage zu bilden. Im Jahr 2025 war vertragsgemäß keine Einstellung vorzunehmen, weil der tatsächliche Instandhaltungsaufwand größer war als der kalkulatorische Ansatz in den Mieten.

Pensionsrückstellungen

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 Rück-AbzinsV bei 1,65 % und 1,59 % sowie ein Rententrend von 2,00 % 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 -15.386,00 € (Vorjahr: -10.618,00 €).

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

€

Personalkosten	105.656,00
Jahresabschlussarbeiten, Jahresabschlussprüfung und Steuerberatung	71.227,58

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	56.910.859,82 (51.489.508,45)	3.058.589,15 (3.061.354,52)	53.852.270,67 (48.428.153,93)	11.282.017,62 (10.232.936,97)	42.570.253,05 (38.195.216,96)
gegenüber anderen Kreditgebern	1.611.189,11 (1.917.767,63)	312.095,42 (306.578,53)	1.299.093,69 (1.611.189,10)	968.672,44 (1.014.900,03)	330.421,25 (596.289,07)
erhaltene Anzahlungen	8.128.106,27 (7.943.625,54)	8.128.106,27 (7.943.625,54)			
aus Vermietung	272.453,11 (266.311,86)	272.453,11 (266.311,86)			
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.102.498,69 (949.174,29)	1.102.498,69 (949.174,29)			
sonstige Verbindlichkeiten	56.692,93 (49.833,15)	56.692,93 (49.833,15)			
	68.081.799,93 (62.616.220,92)	12.930.435,57 (12.576.877,89)	55.151.364,36 (50.039.343,03)	12.250.690,06 (11.247.837,00)	42.900.674,30 (38.791.506,03)

*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 11.885,00 € (Vj. 11.871,00 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen entstanden der Gesellschaft periodenfremde Erträge in Höhe von 310.853,23 €.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr (Vorjahr in Klammern) durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13 (13)	2 (2)
Technische Mitarbeiter	12 (8)	6 (6)
Mitarbeiter im Regiebetrieb	14 (14)	0 (0)
Hauswarte u. a. (stundenweise)	1 (1)	7 (7)

Außerdem wurde durchschnittlich vier (Vorjahr vier) Auszubildende beschäftigt.

2. Gesamtbezüge

a) des Geschäftsführers	175.612,67 €
davon erfolgsabhängige Vergütung	25.122,00 €
davon Zuschuss private Altersversorgung	10.992,27 €

b) des Aufsichtsrats (einschl. Auslagenersatz)	
Ltd. Ministerialrat Marcus Münter (Vorsitzender)	284,00 €
Landeskirchenrat Dr. Thomas Heinrich (stellv. Vorsitzender)	344,60 €
Landeskirchen-Oberverwaltungsrätin Sabine Friebe	348,00 €
Ministerialrat Oliver Schreiber	142,00 €
Ministerialrätin Julia Wehmschulte	279,40 €
Martin Kelbling	669,60 €

c) der früheren Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen	43.766,49 €
--	-------------

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

Für laufende Pensionen	389.209,00 €
------------------------	--------------

gesichert €	Art der Sicherung
56.910.859,82 (51.489.508,45)	GPR* GPR*
738.615,10 (843.282,02)	GPR* GPR*
57.649.474,92 (52.332.790,47)	

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

Forderungen gegen Gesellschafter bestanden am 31.12.2025 nicht, Verbindlichkeiten waren am 31.12.2025 in Höhe von 872.574,01 € zu verzeichnen, die mit einem Zinssatz in Höhe von 1,67 % verzinst werden (Bilanzposten „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“).

4. Abschlussprüferhonorar

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

Abschlussprüfungsleistung 45.000,00 €

5. Geschäfte mit nahestehenden Personen

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

6. 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.

7. Angaben gem. § 20 (5) Gesellschaftsvertrag

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2025 Finanz-/Fördermittel der öffentlichen Hand erhalten. Diese betreffen mit 1.801.111,75 € Valutierungen von Mitteln der NRW.BANK, mit 655.889,50 € Tilgungszuschüsse der NRW.BANK, mit 107.245,00 € BEG EM-Zuschüsse der BAFA und mit 3.400,00 € Zuschüsse zur Energieberatung für Wohngebäude (EBW) der BAFA. Beziehungen zu Drittunternehmen mit erheblicher Beteiligung bestehen nicht. Zum 31.12.2025 bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 872.574,01 € gegenüber Anteilseignern.

8. 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	

9. Organe

Geschäftsführung · Sascha Golnik

Aufsichtsrat · 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 Friebe
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

· Oliver Schreiber
Ministerialrat im Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung des Landes NRW, Düsseldorf

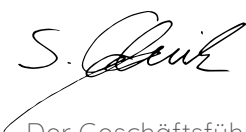
· Martin Kelbling
Leiter Referat Finanzen im Ev. Werk für Diakonie und Entwicklung e. V., Berlin

10. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den ausgewiesenen Jahresüberschuss
in Höhe von on 1.451.521,98 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende	580.000,00 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	871.521,98 €

Espelkamp, 31. März 2026



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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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, den 10. Juni 2026

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



Dr. Daniel Ranker
Wirtschaftsprüfer



Patrick Köhler
Wirtschaftsprüfer

Birger-Forell-Straße 2-6

AUFBAU
GEMEINSCHAFT

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