

# BAUVEREIN GRÄFRATH eG



## Bericht über das Geschäftsjahr 2025

Schulstr. 45/47 42653 Solingen  
Telefon (0212) 59756/57  
Telefax (0212) 593913  
E-Mail: [mail@bauverein-graefrath.de](mailto:mail@bauverein-graefrath.de)  
Internet Homepage:  
[www.bauverein-graefrath.de](http://www.bauverein-graefrath.de)

Sprechzeiten:  
Montag bis Freitag 9.00 -12.00 Uhr und  
13.30 bis 15.00 Uhr oder nach Vereinbarung  
Bankverbindung: Stadt-Sparkasse Solingen  
IBAN: DE37 3425 0000 0000 4044 34  
SWIFT-BIC: SOLSDE33XXX

Gen.Reg.Nr.253-Amtsgericht Wuppertal  
Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Daniel Kaiser  
Vorstand:  
Francesco Cinquegrani, Barbara Lepke,  
Bastian Schumacher

# Inhalt

| <b>Geschäftsbericht Teil A</b>                   |  | <b>Seite</b> |
|--|--|--------------|
| 1.   | Bericht des Vorstandes (Geschäfts- und Rahmenbedingungen)              | 3            |
| 1.1.   | Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses         | 3-4          |
| 1.2.   | Wirtschaftliche Lage   | 5            |
| 1.3.   | Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)                         | 6            |
| 1.4.   | Energetische Bestandsaufnahme – CO <sup>2</sup> -Bilanz                | 6            |
| 1.5.   | Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)                         | 7            |
| 1.6.   | Risikobericht  | 8            |
| 2.   | Darstellung der Lage (Finanzinstrumente)                               | 8            |
| <b>Geschäftsbericht Teil B (Jahresabschluss)</b> |  | <b>Seite</b> |
| 3.   | Bilanz zum 31.12.2025  | 9-10         |
| 4.   | Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2025 | 11           |
| 5.   | Anhang   | 12           |
| 5.1.   | Allgemeine Angaben   | 12           |
| 5.2.   | Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden             | 12-13        |
| 5.3.   | Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung           | 14-15        |
| 5.4.   | Nachtragsbericht   | 16           |
| 5.5.   | Sonstige Angaben   | 16-17        |
| 5.6.   | Weitere Angaben  | 17           |
| 5.7.   | Ergebnisverteilungsvorschlag des Vorstandes                            | 18           |
| 6.   | Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2025                      | 19           |

# BERICHT DES VORSTANDES

## 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### 1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

#### Organisatorische und rechtliche Struktur des Unternehmens

Von seiner Gründung am 9. Oktober 1919 bis zum heutigen Tage ist der Hauptzweck der Bauverein Gräfrath eG (Gen. Reg. Nr. 253 - Amtsgericht Wuppertal) die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Modernisierung und Instandhaltung des Hausbesitzes mit der Weitervermietung an Mitglieder zu bezahlbaren Preisen bilden seit Jahren den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit.

#### Übersicht über den Bestand an bewirtschafteten Einheiten

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten zeigt sich zum Stichtag 31.12. wie folgt:

|                       | 2025 | 2024 | Veränderungen |
|-----------------------|------|------|---------------|
| Häuser                | 180  | 180  | -             |
| Wohnungen             | 651  | 651  | -             |
| gewerbliche Einheiten | 5    | 5    | -             |
| Garagen               | 164  | 164  | -             |
| Stellplätze           | 83   | 83   | -             |

Im Geschäftsjahr 2025 gab es keine Veränderungen.

#### Neubautätigkeit

Es wurden keine Neubautätigkeiten durchgeführt.

#### Modernisierung

Für die Modernisierung von Häusern und Wohnungen fielen im Geschäftsjahr rd. 819,1 T€ an. Die Maßnahmen wurden überwiegend an Fremdfirmen vergeben. Die Mitarbeiter des Regiebetriebs wurden im Jahr 2025 bei einigen Modernisierungsmaßnahmen eingebunden (davon aktivierte Eigenleistung ca. 29,2 T€).

## Instandhaltung

Neben der Modernisierung muss vor allem der Bestandserhaltung große Aufmerksamkeit geschenkt werden. Hierfür wird auch der eigene Regiebetrieb eingesetzt. Neben zahlreichen kleineren Reparaturen, dem Einbau von Zähleranlagen, der Erneuerung der Fassade an der Giebelseite der Fritz-Gräbe-Straße 5, sowie dem Hochwasserschutz an diversen Häusern, konnten in 2025 für 300T€ an der Schulstraße 44+46 und der Huttenstraße 25 zwei Dächer erneuert und eine Fassade gestrichen werden. Außerdem wurden diverse Wohnungsmodernisierungen aufgrund strengerer Vorgaben für die Aktivierung als begleitende Instandhaltung erfasst.

Die o.g. Beträge betreffen ausschließlich Leistungen von Fremdfirmen bzw. den Baustellen direkt zuordenbare Materialkosten.

Für die Instandhaltung und nicht aktivierbare Modernisierung sind folgende Kosten entstanden:

|                                       | 2025         | 2024         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
|                                       | T€           | T€           |
| Fremdleistungen                       | 1.232        | 926          |
| Zuzüglich                             |              |              |
| anteilige Kosten des Regiebetriebes   | 271          | 227          |
| Abzüglich Erstattungen durch          |              |              |
| Versicherungen                        | -18          | -23          |
| Mieter                                | -8           | -11          |
| <b>Instandhaltungskosten (gesamt)</b> | <b>1.477</b> | <b>1.119</b> |

In 2025 betragen die gesamten Instandhaltungsaufwendungen je qm Wohn- und Nutzfläche (41.533,60 m<sup>2</sup>) 35,56 €.

## 1.2. Wirtschaftliche Lage

### Vermögens- und Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2025 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

| Langfristiger Bereich | 31.12.2025<br>T € | 31.12.2024<br>T € | Veränderung<br>T € |
|-----------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Vermögenswerte (AV)   | 19.272            | 19.255            | 17                 |
| Finanzierungsmittel   |                   |                   |                    |
| Eigenkapital          | 8.470             | 8.021             | 449                |
| Verbindlichkeiten     | 11.296            | 11.302            | -6                 |
| Überdeckung           | 494               | 68                | 426                |

| Kurzfristiger Bereich   | 31.12.2025<br>T € | 31.12.2024<br>T € | Veränderung<br>T € |
|-------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Finanzmittelbestand     | 845               | 660               | 185                |
| Sonstige Vermögenswerte | 1.489             | 1.551             | -62                |
| Verpflichtungen         |                   |                   |                    |
| Verpflichtungen         | 1.840             | 2.143             | -303               |
| Stichtagsliquidität     | 494               | 68                | 426                |

Die Bilanz zum 31.12.2025 enthält mit ca. 19.272 T€ langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind am Bilanzstichtag 2025 vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich am 31. Dezember 2025 auf 39,2% (Vorjahr 37,4%).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet; die Zahlungsbereitschaft ist unter der Prämisse gesicherter Anschlussfinanzierungen gegeben.

### Ertragslage

Die Darstellung in der nachfolgenden Übersicht ist aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet.

|   | 2025<br>T €  | 2024<br>T €  | Veränderung<br>T € |
|---|--------------|--------------|--------------------|
| Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen) | 4.861        | 4.839        | 22                 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen                   | 29           | 16           | 13                 |
| Andere betriebliche Erträge                         | 44           | 58           | -14                |
| <b>Betriebsleistung</b>                             | <b>4.934</b> | <b>4.913</b> | <b>21</b>          |
| Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit          | 2.567        | 2.315        | 252                |
| Personalaufwand                                     | 667          | 638          | 29                 |
| Abschreibungen                                      | 811          | 793          | 18                 |
| Andere betriebliche Aufwendungen                    | 120          | 133          | -13                |
| Zinsaufwand   | 274          | 243          | 31                 |
| Gewinnabhängige Steuern                             | 1            | 0            | 1                  |
| Gewinnunabhängige Steuern                           | 115          | 126          | -11                |
| <b>Aufwendungen für Betriebsleistung</b>            | <b>4.555</b> | <b>4.248</b> | <b>307</b>         |
| <b>Betriebsergebnis</b>                             | <b>379</b>   | <b>665</b>   | <b>-286</b>        |
| <b>Finanzergebnis</b>                               | <b>4</b>     | <b>7</b>     | <b>-3</b>          |
| <b>Neutrales Ergebnis</b>                           | <b>69</b>    | <b>20</b>    | <b>49</b>          |
| <b>Jahresüberschuss</b>                             | <b>452</b>   | <b>692</b>   | <b>-240</b>        |

### 1.3. Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennziffern)

|                              | Einheit                | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|------------------------------|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Wohnungseinheiten            | Anzahl                 | 651    | 651    | 652    | 653    | 654    |
| Wohnfläche                   | m <sup>2</sup>         | 41.534 | 41.534 | 41.557 | 41.463 | 41.463 |
| Bilanzsumme                  | T€                     | 21.606 | 21.466 | 21.993 | 21.446 | 21.765 |
| Sachanlagevermögen           | T€                     | 19.272 | 19.255 | 19.369 | 19.594 | 19.753 |
| Sachanlagenintensität        | %                      | 89,2   | 89,7   | 88,1   | 91,4   | 90,8   |
| Eigenkapital insgesamt       | T€                     | 8.573  | 8.165  | 7.469  | 7.033  | 6.646  |
| Eigenkapital langfristig     | T€                     | 8.470  | 8.021  | 7.372  | 6.937  | 6.560  |
| Eigenkapitalquote            | %                      | 39,2   | 37,4   | 33,5   | 32,3   | 30,1   |
| Jahresüberschuss/-fehlbetrag | T€                     | 452    | 691    | 416    | 417    | 512    |
| Eigenkapitalrentabilität     | %                      | 5,3    | 8,5    | 5,6    | 5,9    | 7,7    |
| Umsatzerlöse                 | T€                     | 4.927  | 4.836  | 4.342  | 4.279  | 4.224  |
| Abschreibungen               | T€                     | 811    | 793    | 937    | 904    | 908    |
| Cashflow                     | T€                     | 1.263  | 1.484  | 1.353  | 1.321  | 1.420  |
| Sollmieten                   | T€                     | 3.489  | 3.397  | 3.201  | 3.099  | 3.068  |
| Durchschnittliche Sollmiete  | €/m <sup>2</sup> /mtl. | 7,00   | 6,82   | 6,42   | 6,23   | 6,17   |
| Leerstand im Geschäftsjahr Ø | Anzahl                 | 11     | 8,25   | 9,5    | -      | -      |
| Leerstand im Geschäftsjahr   | Anzahl                 | -      | -      | -      | 50     | 31     |
| Leerstandsquote              | %                      | 1,6    | 1,3    | 1,5    | 7,7    | 4,7    |

Seit 2023 wird der Leerstand als Jahresdurchschnitt dargestellt, um einer Verzerrung der Leerstandsquote entgegenzuwirken. Grundlage für die Berechnung sind die Leerstände zum Quartalsende.

### 1.4. Energetische Bestandsaufnahme – CO<sup>2</sup>-Bilanz

Im Rahmen der CO<sup>2</sup>-Bilanz wurde der Gasverbrauch und der CO<sup>2</sup>-Ausstoß in kg pro Wohneinheit und pro m<sup>2</sup> ermittelt.

|   | 2025      | 2024      | 2023      | 2022      |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Gasverbrauch in kWh/a                         | 4.244.899 | 4.724.363 | 4.283.182 | 4.566.805 |
| Gasverbrauch in kWh/a/WE                      | 6.759     | 7.559     | 6.853     | 7.295     |
| Gasverbrauch in kWh/a/m <sup>2</sup>          | 109       | 120       | 109       | 116       |
| CO <sup>2</sup> -Ausstoß in kg/a              | 770.462   | 857.486   | 777.410   | 828.889   |
| CO <sup>2</sup> -Ausstoß in kg/WE             | 1.226,85  | 1.371,98  | 1.243,86  | 1.324,10  |
| CO <sup>2</sup> -Ausstoß in kg/m <sup>2</sup> | 19,7      | 21,82     | 19,77     | 21,13     |

Die Berechnungen beziehen sich auf Wohnflächen und Wohneinheiten, die über die Genossenschaft abgerechnet werden. In 2025 entspricht das 625 Wohneinheiten mit 38.963,10 m<sup>2</sup> an Wohnfläche. Die restlichen 26 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 2.570,50 m<sup>2</sup> waren an keine Sammelheizung angeschlossen (z.B. Gasetagenheizungen) und wurden nicht über die Genossenschaft abgerechnet. Obwohl im Vergleich zum Vorjahr weniger Wohneinheiten über eine Gasetagenheizung abgerechnet wurden, weisen wir dafür eine höhere Wohnfläche aus. Das liegt daran, dass in 2025 erstmalig die Geschäftsstelle mit 311,50qm und drei Wohneinheiten mit Stromheizung zu den Wohneinheiten mit Gasetagenheizung gerechnet wurden.

Eine Emissionsbilanz und eine grobe technische Bestandsanalyse liegen bereits vor bzw. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich in einfach gelagerten Fällen (z. B. homogener Bestand bezüglich der Energieträger für die Beheizung der Bestände) intensiv mit dem Status quo und Handlungsoptionen auseinandergesetzt.

## 1.5. Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

### Vermietungen

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete erhöhte sich in 2025 von 6,82 € auf 7,00 € je qm Wohnfläche.

| Fluktuation   | 2025 | 2024 |
|---|------|------|
| Neuvermietung im Geschäftsjahr:   | 42   | 46   |
| davon an die bereits dort wohnenden Erben:                                | 6    | 3    |
| davon Umzüge innerhalb der Genossenschaft:                                | 4    | 9    |
| davon Neuvermietungen an sonstige Mitglieder:                             | 32   | 34   |
| Leerstand im Geschäftsjahr Ø:   | 10,5 | 8,25 |
| davon modernisierungsbedingt:   | 9,5  | 6,75 |
| davon durch Entrümpelungen/Sanierungen/Instandhaltungen:                  | 1    | 0,75 |
| davon durch Vermietungsschwierigkeiten bzw. Bezugszeitgeständnisse:       | 0    | 0,75 |
| Leerstand zum 31.12.2025:   | 12   | 10   |
| davon modernisierungsbedingt:   | 10   | 7    |
| davon durch Entrümpelungen/Sanierungen/Instandhaltungen:                  | 2    | 2    |
| davon durch Vermietungsschwierigkeiten bzw. durch Bezugszeitgeständnisse: | 0    | 1    |

Der Mieterwechsel im Geschäftsjahr entspricht einer Fluktuationsquote von 6,5 % (Vorjahr: 7,1 %) des Wohnungsbestandes.

### Planung

Für das Geschäftsjahr 2026 ist die energetische Sanierung der Häuser an der Gartenstraße 45-47 vorgesehen. Es wird eine Wärmedämmung angebracht, einzelne Fenster getauscht und für beide Häuser eine Wärmepumpe installiert. Die Durchführung der Maßnahme wird voraussichtlich in 2026 abgeschlossen sein. In den Folgejahren sollen auch die weiteren Häuser an der Gartenstraße energetisch saniert werden.

Zudem sind neben fluktuationsabhängigen Wohnungsmodernisierungen für das Wirtschaftsjahr 2026 Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere 1 Dacherneuerung (Huttenstraße 23) geplant.

## **1.6. Risikobericht**

### **1.6.1. Risiken der künftigen Entwicklung**

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Solingen weiterhin hoch. Eine Entspannung ist nicht spürbar. Die Wohnungswirtschaft muss angesichts der politischen Aktivitäten und der weiteren unsicheren Lage im Zusammenhang mit dem weiter andauernden Krieg in der Ukraine und dem neuen Konflikt im Iran, mit einer Zuspitzung der Situation rund um die Energieversorgung rechnen. Dies könnte z.B. dazu führen, dass die Kosten für die Beheizung der Wohnungen überdurchschnittlich steigen. Diese drohende Kostensteigerung und die dadurch entstehende Unterbeheizung der Gebäude hätte starke wirtschaftliche (z.B. Mietminderungen) und organisatorische Auswirkungen auf die Genossenschaft. Zudem belastet die stetig steigende Inflation die Mieter der Genossenschaft, was bei weiter steigenden Lebenshaltungskosten zu Mietausfällen führen könnte. Diese und weitere weltpolitische Umstände führen zudem zu stetig steigenden Baukosten, was bei der Planung und Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen zu berücksichtigen ist. Zudem ist mit einem Fachkräftemangel vor allem in handwerklichen Berufen zu rechnen. Dies könnte zukünftig zu längeren Bauzeiten führen.

Durch die Gefahrstoffverordnung (z.B. für Asbestsanierungen) und die Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz und dem Gebäudemodernisierungsgesetz kommen langfristig auf die Genossenschaft hohe Ausgaben für die energetische Sanierung zu. Kurzfristig kommt es durch die CO<sup>2</sup>-Steuer zu einer Belastung der Genossenschaft und der Mieter, da diese Kosten im Rahmen der Heizkosten-Abrechnung aufgeteilt werden. Die CO<sup>2</sup>-Steuer wird in den nächsten Jahren steigen. Eine Senkung der Steuer kann nur mit sehr kostenintensiven energetischen Sanierungen entgegengewirkt werden.

## **2. Darstellung der Lage (Finanzinstrumente)**

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von bis zu 30 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Solingen-Gräfrath, im Mai 2026

Der Vorstand  
Cinquegrani Lepke Schumacher

### 3. Bilanz zum 31. Dezember 2025

| <b>Aktiva</b>   |                    | <b>Geschäftsjahr</b>   | <b>Vorjahr</b>         |
|---|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Anlagevermögen</b>                                       |                    |                        |                        |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                    |                    |                        |                        |
| Entgeltlich erworbene Software                              |                    | 15.484,56 €            | 15.902,64 €            |
| <b>Sachanlagen</b>  |                    |                        |                        |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte<br>mit Wohnbauten | 19.208.737,46 €    |                        | 19.170.737,56 €        |
| Grundstücke ohne Bauten                                     | 1,02 €             |                        | 1,02 €                 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 47.500,07 €        |                        | 64.267,47 €            |
| Bauvorbereitungskosten                                      | 425,01 €           |                        | 4.276,05 €             |
|   |                    | <u>19.256.663,56 €</u> |                        |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                             |                    | 19.272.148,12 €        | 19.255.184,74 €        |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                       |                    |                        |                        |
| <b>Andere Vorräte</b>                                       |                    |                        |                        |
| Unfertige Leistungen  | 1.414.847,09 €     |                        | 1.481.366,03 €         |
| Andere Vorräte  | <u>1.927,74 €</u>  | 1.416.774,83 €         | 4.117,28 €             |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>        |                    |                        |                        |
| Forderungen aus Vermietung                                  | 3.232,82 €         |                        | 5.586,10 €             |
| Sonstige Vermögensgegenstände                               | <u>68.759,92 €</u> | 71.992,74 €            | 59.820,47 €            |
| <b>Flüssige Mittel</b>                                      |                    |                        |                        |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                |                    | 845.004,80 €           | 660.293,01 €           |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                           |                    |                        |                        |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                           |                    | 569,77 €               | - €                    |
| <b>Bilanzsumme</b>  |                    | <u>21.606.490,26 €</u> | <u>21.466.367,63 €</u> |

| Passiva  | Geschäftsjahr   |                 | Vorjahr         |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Eigenkapital</b>  |                 |                 |                 |
| <b>Geschäftsguthaben</b>   |                 |                 |                 |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder     | 43.085,00 €     |                 | 86.800,00 €     |
| der verbleibenden Mitglieder   | 1.374.410,02 €  |                 | 1.379.505,02 €  |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen                                    | 4.900,00 €      | 1.422.395,02 €  | - €             |
| Rückständige fällige Einzahlungen<br>7.704,98 €                      |                 |                 | (7.194,98 €)    |
| <b>Ergebnisrücklagen</b>   |                 |                 |                 |
| Gesetzliche Rücklage   | 869.445,39 €    |                 | 824.228,41 €    |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr<br>eingestellt: 45.216,98€  |                 |                 | (69.160,28 €)   |
| Andere Ergebnisrücklagen   | 6.100.396,82 €  | 6.969.842,21 €  | 5.597.668,65 €  |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr<br>eingestellt: 276.643,28€           |                 |                 | (56.070,33 €)   |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr<br>eingestellt: 226.084,89€ |                 |                 | (345.804,11 €)  |
| <b>Bilanzgewinn</b>  |                 |                 |                 |
| Jahresüberschuss   | 452.169,78 €    |                 | 691.608,21 €    |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen                                   | 271.301,87 €    | 180.867,91 €    | 414.964,93 €    |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>  |                 | 8.573.105,14 €  | 8.164.845,36 €  |
| <b>Rückstellungen</b>  |                 |                 |                 |
| Steuerrückstellungen   |                 | 791,25 €        | - €             |
| Sonstige Rückstellungen  |                 | 35.371,52 €     | 36.893,86 €     |
| <b>Verbindlichkeiten</b>   |                 |                 |                 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                         | 11.302.725,84 € |                 | 11.348.108,04 € |
| Erhaltene Anzahlungen  | 1.548.263,76 €  |                 | 1.721.197,17 €  |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                     |                 |                 |                 |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung                                  | 28.581,03 €     |                 | 24.723,14 €     |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und<br>Leistungen       | 79.120,05 €     |                 | 147.475,02 €    |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 38.531,67 €     | 12.997.222,35 € | 23.125,04 €     |
| davon aus Steuern: 5.337,04 €  |                 |                 | (4.513,11 €)    |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.152,12€                   |                 |                 | (1.021,54 €)    |
| <b>Bilanzsumme</b>   |                 | 21.606.490,26 € | 21.466.367,63 € |

#### 4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2025

|   | Geschäftsjahr  | Vorjahr        |
|---|----------------|----------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>   |                |                |
| aus Bewirtschaftungstätigkeit   | 4.927.405,82 € | 4.835.521,50 € |
| <b>Minderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>        | - 66.518,94 €  | 3.354,18 €     |
| <b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>                                  | 29.209,46 €    | 15.508,08 €    |
| <b>sonstige betriebliche Erträge</b>                                      | 112.943,09 €   | 78.449,62 €    |
| <b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>               |                |                |
| a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit                             | 2.566.711,03 € | 2.315.013,85 € |
| <b>Rohergebnis</b>  | 2.436.328,40 € | 2.617.819,53 € |
| <b>Personalaufwand</b>  |                |                |
| Löhne und Gehälter  | 538.271,39 €   | 516.305,39 €   |
| Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung                     | 128.709,85 €   | 121.553,38 €   |
| davon für Altersversorgung: 1.381,80 €                                    |                | (1.488,72 €)   |
| <b>Abschreibungen</b>   |                |                |
| auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 811.572,87 €   | 792.920,86 €   |
| <b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>                                 | 115.985,29 €   | 131.552,47 €   |
| <b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>                               | 3.991,18 €     | 6.678,16 €     |
| <b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>                                   | 273.734,37 €   | 243.388,12 €   |
| <b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>                                   | 1.377,83 €     | - €            |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>  | 570.667,98 €   | 818.777,47 €   |
| <b>Sonstige Steuern</b>   | 118.498,20 €   | 127.169,26 €   |
| <b>Jahresüberschuss</b>   | 452.169,78 €   | 691.608,21 €   |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen               | 271.301,87 €   | 414.964,93 €   |
| <b>Bilanzgewinn</b>   | 180.867,91 €   | 276.643,28 €   |

## 5. Anhang

### 5.1. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Bauverein Gräfrath eG“. Sie hat ihren Sitz in Solingen und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Wuppertal (Reg. Nr. 253) eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

### 5.2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sachanlagen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Anwenderprogramme) erfolgte zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 12,50%, 20%, 25% und 33,33%.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und technische Eigenleistungen angesetzt. Die Eigenleistungen betreffen Kosten des Regiebetriebes. Die Wahlrechte des § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB für kaufmännische Verwaltungsleistungen und des § 255 Abs. 3 HGB für Zinsen auf Fremdkapital während der Bauzeit wurden nicht ausgeübt.

Bei Um- oder Ausbaumaßnahmen wurden die Herstellungskosten aktiviert. Bei anderen Modernisierungsmaßnahmen wurden die Kosten für Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten erfasste Wohngebäude werden auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben, wobei die Baukosten im Altbau ab 2015 und im Neubau ab 2024 mit 2% planmäßig linear abgeschrieben werden. Die Umstellung im Neubau betrifft nur Objekte, bei denen ab 2023 Modernisierungskosten aktiviert wurden. Mit diesem standardisierten steuerlichen Abschreibungsverfahren wird auch in Zukunft eine ständige Neuschätzung der Restnutzungsdauer nach Aktivierung der Modernisierungskosten vermieden. Ab 2025 wird die Abschreibung hausweise und nicht mehr pro Objekt Nummer vorgenommen. In der Summe ergeben sich hierdurch keine Änderungen.

Die Verwaltungsräume werden mit 3% planmäßig linear abgeschrieben.

Die separaten Garagen wurden bereits in früheren Jahren bis auf den Restwert von 0,51 € abgeschrieben. Neue Garagen werden auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 25 Jahren planmäßig linear abgeschrieben.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung haben eine Nutzungsdauer von 1 bis 14 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden nach der Neuregelung zum 01.01.2018 abgeschrieben.

Unter den unfertigen Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Umlageausfallwagnis ausgewiesen. Ein entsprechender Bewertungsabschlag wegen Leerstands ist berücksichtigt.

Die unter „Andere Vorräte“ ausgewiesenen Reparaturmaterialien wurden zu Einstandspreisen bewertet.

Die Forderungen sind grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurde, soweit erforderlich, durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Die Bewertung der flüssigen Mittel erfolgt mit dem Nominalbetrag.

Sonstige Rückstellungen sind für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet worden. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, die mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst werden, bestanden nicht.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

### 5.3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Nach § 284 Abs. 1 HGB werden die Erläuterungen in der Reihenfolge der einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen.

#### 5.3.1. Bilanz Entwicklung des Anlagevermögens

| Posten   | Anschaffungs- und Herstellungskosten |              |              |                           |                 | kumulierte Abschreibungen |                       |              |                  |                 | Buchwert        |                 |
|--|--------------------------------------|--------------|--------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------------|--------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  | 01.01.2025<br>€                      | Zugänge<br>€ | Abgänge<br>€ | Umbuchungen<br>(+/-)<br>€ | 31.12.2025<br>€ | 01.01.2025<br>€           | Zugänge<br>im GJ<br>€ | Abgänge<br>€ | Umbuchungen<br>€ | 31.12.2025<br>€ | 31.12.2025<br>€ | 31.12.2024<br>€ |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                 |                                      |              |              |                           |                 |                           |                       |              |                  |                 |                 |                 |
| Entgeltlich erworbene Software                           | 107.913,24                           | 7.665,50     | 9.228,64     | 0,00                      | 106.350,10      | 92.010,60                 | 8.083,58              | 9.228,64     | 0,00             | 90.865,54       | 15.484,56       | 15.902,64       |
| <b>Sachanlagen</b>                                       |                                      |              |              |                           |                 |                           |                       |              |                  |                 |                 |                 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 38.787.001,56                        | 819.101,11   | 0,00         | 0,00                      | 39.606.102,67   | 19.616.264,00             | 781.101,21            | 0,00         | 0,00             | 20.397.365,21   | 19.208.737,46   | 19.170.737,56   |
| Grundstücke ohne Bauten                                  | 1,02                                 | 0,00         | 0,00         | 0,00                      | 1,02            | 0,00                      | 0,00                  | 0,00         | 0,00             | 0,00            | 1,02            | 1,02            |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | 256.651,45                           | 4.769,68     | 17.693,65    |                           | 243.727,48      | 192.383,98                | 21.537,08             | 17.693,65    | 0,00             | 196.227,41      | 47.500,07       | 64.267,47       |
| Bauvorbereitungskosten                                   | 4.276,05                             | 0,00         | 3.000,04     | 0,00                      | 1.276,01        | 0,00                      | 851,00                | 0,00         | 0,00             | 851,00          | 425,01          | 4.276,05        |
| Sachanlagen insgesamt                                    | 39.047.930,08                        | 823.870,79   | 20.693,69    | 0,00                      | 39.851.107,18   | 19.808.647,98             | 803.489,29            | 17.693,65    | 0,00             | 20.594.443,62   | 19.256.663,56   | 19.239.282,10   |
| Anlagevermögen insgesamt                                 | 39.155.843,32                        | 831.536,29   | 29.922,33    | 0,00                      | 39.957.457,28   | 19.900.658,58             | 811.572,87            | 26.922,29    | 0,00             | 20.685.309,16   | 19.272.148,12   | 19.255.184,74   |

In den Anschaffungs- und Herstellungskosten sind keine Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit aktiviert worden.

#### Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.414.847,09 € (Vorjahr: 1.481.366,03 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

| Forderungen                   |           |              | davon mit Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: |              |
|-------------------------------|-----------|--------------|---|--------------|
|                               | 2025<br>€ | Vorjahr<br>€ | 2025<br>€                                   | Vorjahr<br>€ |
| Forderungen aus Vermietung    | 3.232,82  | 5.586,10     | 691,99                                      | 1.764,65     |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 68.759,92 | 59.820,47    | 0,00  | 0,00         |
| Gesamtbetrag                  | 71.992,74 | 65.406,57    | 691,99                                      | 1.764,65     |

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

## Rücklagenspiegel

| Ergebnisrücklagen        | Bestand am            | Einstellung                              | Einstellung  | Entnahme                 | Bestand am                  |
|--------------------------|-----------------------|--|--|--------------------------|-----------------------------|
|                          | Ende des<br>Vorjahres | aus dem<br>Bilanzgewinn<br>des Vorjahres | aus dem<br>Jahresüberschuss<br>des Geschäftsjahres | für das<br>Geschäftsjahr | Ende des<br>Geschäftsjahres |
|                          | EURO                  | EURO                                     | EURO   | EURO                     | EURO                        |
| Gesetzliche Rücklage     | 824.228,41            | 0,00                                     | 45.216,98  | 0,00                     | 869.445,39                  |
| Andere Ergebnisrücklagen | 5.597.668,65          | 276.643,28                               | 226.084,89   | 0,00                     | 6.100.396,82                |
| <b>Gesamtbetrag</b>      | <b>6.421.897,06</b>   | <b>276.643,28</b>                        | <b>271.301,87</b>                                  | <b>0,00</b>              | <b>6.969.842,21</b>         |

Es bestehen keine Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten.

## Rückstellungsspiegel

| Rückstellung für:                        | Stand<br>1.1.2025  | Inanspruch-<br>nahme | Auflösung        | Zuführung          | Stand<br>31.12.2025 |
|--|--------------------|----------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| Prüfungskosten                           | 18.200,00 €        | -18.200,00 €         | 0,00 €           | 16.200,00 €        | 16.200,00 €         |
| Urlaubsansprüche                         | 11.345,31 €        | -11.345,31 €         | 0,00 €           | 11.273,01 €        | 11.273,01 €         |
| CO <sup>2</sup> -Kosten Anteil Vermieter | 1.298,55 €         | 0,00 €               | -486,67 €        | 936,63 €           | 1.748,51 €          |
| Kosten der Mitgliederversammlung         | 250,00 €           | -250,00 €            | 0,00 €           | 250,00 €           | 250,00 €            |
| Steuerberatungskosten                    | 5.800,00 €         | -2.900,00 €          | 0,00 €           | 3.000,00 €         | 5.900,00 €          |
| <b>Summe</b>                             | <b>36.893,86 €</b> | <b>-32.695,31 €</b>  | <b>-486,67 €</b> | <b>31.659,64 €</b> | <b>35.371,52 €</b>  |

## Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

| Verbindlichkeiten  | Gesamt<br>€                      | Restlaufzeit                   |                                  |                                |                                | GPR gesichert<br>€               |
|--|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
|  |                                  | bis zu<br>1 Jahr<br>€          | mehr als<br>1 Jahr<br>€          | davon 1-5<br>Jahre<br>€        | davon mehr<br>als 5 Jahre<br>€ |                                  |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten             | 11.302.725,84<br>(11.348.108,04) | 927.010,05<br>(960.764,13)     | 10.375.715,79<br>(10.387.343,91) | 3.423.713,31<br>(3.664.915,30) | 6.952.002,48<br>(6.722.428,61) | 11.302.725,84<br>(11.348.108,04) |
| Erhaltene Anzahlungen                                    | 1.548.263,76<br>(1.721.197,17)   | 1.548.263,76<br>(1.721.197,17) | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                 | 0,00<br>(0,00)                 | 0,00<br>(0,00)                   |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                         | 28.581,03<br>(24.723,14)         | 19.931,37<br>(19.131,70)       | 8.649,66<br>(5.591,44)           | 8.649,66<br>(5.591,44)         | 0,00<br>(0,00)                 | 0,00<br>(0,00)                   |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 79.120,05<br>(147.475,02)        | 79.120,05<br>(147.475,02)      | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                 | 0,00<br>(0,00)                 | 0,00<br>(0,00)                   |
| Sonstige Verbindlichkeiten                               | 38.531,67<br>(23.125,04)         | 17.392,21<br>(6.584,65)        | 21.139,46<br>(16.540,39)         | 21.139,46<br>(16.540,39)       | 0,00<br>(0,00)                 | 0,00<br>(0,00)                   |
|  | 12.997.222,35<br>(13.264.628,41) | 2.591.717,44<br>(2.855.152,67) | 10.405.504,91<br>(10.409.475,74) | 3.453.502,43<br>(3.687.047,13) | 6.952.002,48<br>(6.722.428,61) | 11.302.725,84<br>(11.348.108,04) |

GPR=Grundpfandrecht  
( )=Vorjahreszahlen

## 5.3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse von 4.927.405,82 € (Vorjahr 4.835.521,50 €) wurden überwiegend aus der Bewirtschaftungstätigkeit erlöst. Folglich entfällt die Aufgliederung der Umsatzerlöse (§ 286 Abs. 2 HGB).

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden bzw. außergewöhnlichen Erträge und Aufwendungen enthalten.

## 5.4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Ablauf des Geschäftsjahres, bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Anhangs, nicht ergeben.

## 5.5. Sonstige Angaben

### 5.5.1. Sonstige Verhältnisse und finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestanden nicht.  
Finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt sind, bestehen nicht.  
Für die Altersversorgung wurden im Geschäftsjahr 1.381,80 € aufgewendet (Vorjahr 1.488,72 €).  
Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.  
Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

### 5.5.2. Arbeitnehmeranzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

|                                   | Vollzeitbeschäftigte |      | Teilzeitbeschäftigte |      |
|-----------------------------------|----------------------|------|----------------------|------|
|                                   | 2025                 | 2024 | 2025                 | 2024 |
| Kaufmännische Mitarbeiter         | 2                    | 3    | 2                    | 0,5  |
| Technische Mitarbeiter            | 1                    | 1    | 0                    | 0    |
| Regiebetrieb (Maurer+Anstreicher) | 2,5                  | 3    | 0                    | 0    |
| Insgesamt                         | 5,5                  | 7    | 2                    | 0,5  |

Zur genaueren Ermittlung der beschäftigten Mitarbeiter, wird ein Durchschnitt ermittelt aus der jeweiligen Anzahl zum Quartalsende.

Die Genossenschaft wird außerdem von einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied und von zwei nebenamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern geleitet.

### 5.5.3. Mitgliederbewegung

|        | Zahl der Mitglieder |      | Anteile der Mitglieder |      |
|--------|---------------------|------|------------------------|------|
|        | 2025                | 2024 | 2025                   | 2024 |
| Anfang | 1230                | 1230 | 3962                   | 4070 |
| Zugang | 48                  | 51   | 145                    | 168  |
| Abgang | -46                 | -51  | -160                   | -276 |
| Ende   | 1232                | 1230 | 3947                   | 3962 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 5.095,00 € auf einen Gesamtbetrag von 1.374.410,02 € vermindert.

Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

#### **5.5.4. Zuständiger Prüfungsverband**

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

#### **5.5.5. Organe der Genossenschaft**

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| Francesco Cinquegrani | Hauptamtliches Vorstandsmitglied |
| Barbara Lepke         | Steuerfachangestellte            |
| Bastian Schumacher    | Kaufmännischer Angestellter      |

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| Daniel Kaiser (Vorsitzender) | Versicherungskaufmann              |
| Carsten Immel                | Bankkaufmann                       |
| Hans-Martin Rahe             | Schuldirektor                      |
| Stefan Schneider             | Technischer Angestellter           |
| Stephanie Becker             | Sozialversicherungsfachangestellte |
| Armin Werner Adolphs         | Kaufmann                           |

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates und Vorstandes.

#### **5.6. Weitere Angaben**

Die zur Verabschiedung des Jahresabschlusses 2024 erforderliche 102. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 24. Juni 2025 im Saale der ev. Kirchengemeinde Ketzberg, Tersteegenstraße 52a, statt.

Mit der jetzigen, 103. ordentlichen Mitgliederversammlung, scheidet gemäß Satzung, das Mitglied Carsten Immel aus dem Aufsichtsrat aus.

Im Berichtsjahr fanden

- 3 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 4 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand,
- 6 Sitzungen des Vorstandes,
- 4 Sitzungen der Prüfungskommission

statt.

## 5.7. Ergebnisverteilungsvorschlag des Vorstandes

**Bilanzgewinn: 180.867,91 €**

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 452.169,78 € einen Betrag von 45.216,98 € (10%) in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag von 226.084,89 € (50%) in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen.

Der Mitgliederversammlung wird entsprechend der gesetzlichen Regelung zudem vorgeschlagen, von dem sich ergebenden Bilanzgewinn die 4% Dividende auf die am 01.01.2025 eingezahlten Guthaben (1.379.505,02 €) in Höhe von 55.180,20 € auszuschütten und den restlichen Betrag in Höhe von 125.687,71 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Solingen-Gräfrath, 31.12.2025  
20.05.2026

Der Vorstand  
Cinquegrani Schumacher Lepke

## 6. Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, ihn beraten und überwacht.

Er wurde vom Vorstand in ausreichender Form über den Geschäftsverlauf unterrichtet und hat von allen wichtigen Vorgängen Kenntnis erhalten. In seinen Sitzungen hat der Aufsichtsrat über alle wesentlichen Fragen der Geschäftsentwicklung beraten und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Die gute Zusammenarbeit mit dem Vorstand bot zudem die Voraussetzung dafür, dass über diesen Aufgabenbereich hinaus die unternehmerischen Belange der Genossenschaft und die Anliegen der Mitglieder einvernehmlich intensiv beraten wurden. Hierzu bediente sich der Aufsichtsrat auch der Hilfe der aus seiner Mitte gewählten Prüfungskommission.

Die wichtigsten Geschäftsvorfälle und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sind im Geschäftsbericht richtig dargestellt.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den vorgelegten Geschäftsbericht sowie die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Anhang.

Der Mitgliederversammlung schlägt der Aufsichtsrat vor:

1. den Jahresabschluss 2025 in der vorliegenden Form zu genehmigen,
2. den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen,
3. dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern, die im Geschäftsjahr 2025 die Genossenschaft unterstützten und förderten.

Er dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und des Regiebetriebes, sowie dem Vorstand für Ihre geleistete Arbeit.

Solingen-Gräfrath, im Mai 2026

Der Aufsichtsrat