

Zahlen, Daten, Fakten
zum Jahresabschluss

2025

Bericht des Aufsichtsrats
Bericht des Vorstands
Jahresabschluss 2025

SPARBAU *seit 1893*
Spar- und Bauverein eG Dortmund

Inhalt

VORWORT	3
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	4
BERICHT DES VORSTANDS	6
AUF EINEN BLICK	10
Genossenschaft und Tochtergesellschaften	10
Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr	12
Entwicklung in einzelnen Geschäftszweigen	13
DARSTELLUNG DER LAGE	22
Ertragslage	22
Vermögenslage	24
Finanzlage	26
RISIKO- UND CHANCENBERICHT	27
PROGNOSEBERICHT	31
BILANZ	32
Bilanz Aktivseite zum 31.12.2025	32
Bilanz Passivseite zum 31.12.2025	34
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	36
ANHANG	38
Bestätigungsvermerk	40
Nachruf	43
Impressum	43

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen unseren Jahresabschluss für das Jahr 2025 vorzustellen. Das vergangene Geschäftsjahr war von wichtigen Weichenstellungen geprägt, die unsere Genossenschaft zukunftssicher ausrichten und zugleich unseren Mitgliederauftrag unterstreichen, für Verlässlichkeit, Zusammenhalt und bezahlbares Wohnen im Großraum Dortmund zu sorgen.

Ein entscheidender Moment im Jahr 2025 war der Wechsel im Vorstand. Mit der Bestellung von Christian Jaeger haben wir neue Impulse und zugleich Kontinuität zu unseren genossenschaftlichen Werten gesichert. Ein besonderer Schwerpunkt lag erneut auf der Schaffung neuen Wohnraums: Mit den Projekten am Goldschmiedingweg sowie der Entwicklung an der Adlerstraße reagieren wir aktiv auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Gleichzeitig haben wir konsequent in den Klimaschutz investiert. Der Ausbau der Fernwärmeversorgung und die Dekarbonisierung unserer Treibhausgasemissionen, umfangreiche Modernisierungen und konstant hohe Investitionen in unsere Gebäude sind Ausdruck unseres Werteverständnisses. Wir verbinden seit über 133 Jahren ökologisches Verantwortungsbewusstsein sozialverträglich mit einer langfristigen Wirtschaftlichkeit.

Ein zentrales Anliegen bleibt der Dialog mit unseren Mitgliedern. Quartierssprechstunden, Aktionen vor Ort und die Mitgliederumfrage zu Beginn des Jahres 2025 haben wertvolle Einblicke geliefert sowie den Austausch wei-

ter vertieft. Diese Impulse flossen in richtungsweisende Diskussionen in unseren Gremien ein und zeigen, was Genossenschaft stark macht: Der Diskurs und die Kommunikation relevanter Themen.

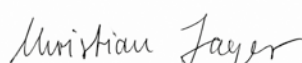
Trotz steigender Kosten haben wir unser Ziel, bezahlbare Nutzungsentgelte zu sichern, konsequent verfolgt. Unsere Mieteinnahmen als einzige Einnahmequelle bilden die Basis unseres Handelns und Wirkens. Dabei fließt jeder Euro zurück in die Genossenschaft und an ihre Mitglieder. Die notwendigen Anpassungen wurden im genossenschaftlichen Sinne weiterhin auf höchstens 90 % des Mittelwerts des Mietspiegels begrenzt und verantwortungsvoll umgesetzt.

Ein herzlicher Dank gilt allen, die diesen Weg mit uns gestalten – unseren Vertreter:innen, Mitarbeitenden sowie unseren Partner:innen aus Handwerk, Verwaltung, Dienstleistung, Banken und Verbänden. Mit diesem Bericht legen wir transparent Rechenschaft ab und zeigen, wofür wir stehen: Lebenswerte Quartiere zu entwickeln und unseren Mitgliedern auch künftig ein stabiles und sicheres Zuhause zu bieten.

Herzliche Grüße



HEIKE BECHER
Aufsichtsratsvorsitzende



DR. CHRISTIAN JAEGER
Vorstandsvorsitzender



MICHAEL RUWE
Vorstand



MARTIN TROCKELS
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Liebe Mitglieder, liebe Freund:innen der Genossenschaft,

Der Aufsichtsrat hat sich in elf offenen Sitzungen des Gesamtgremiums sowie in elf Arbeitssitzungen seiner Ausschüsse gemeinsam mit dem Vorstand regelmäßig und eingehend über die Lage der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 informiert. Der Vorstand erstattete im Rahmen der Sitzungen Bericht über die Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, über aktuelle Maßnahmen und Projekte, die wirtschaftliche Entwicklung der Spar- und Bauverein eG in den einzelnen Geschäftsfeldern sowie die Personalentwicklung. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat auch in schriftlicher Form informiert, etwa über die Quartalsberichte zum Risikomanagement oder die jährliche Übersicht zu den Finanzanlagen/Kurzfristigen Geldanlagen von Genossenschaft und Tochter-GmbH.

Der Aufsichtsrat hat sich im Jahr 2025 mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements intensiv auseinandergesetzt und über die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrats zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte entsprechende Beschlüsse gefasst.

Die vielfältigen Themen erforderten einen regen Austausch um den satzungsgemäßen Auftrag, die Förderung nach guter, sicherer und sozial verantwortbarer Wohnraumversorgung zu fördern. Um dieser Aufgabe nachzukommen, hat sich der Aufsichtsrat zusätzlich zu den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, in weiteren 23 geschlossenen Sitzungen getroffen. Neben zehn geschlossenen Sitzungen des Gesamtgremiums zählen hierzu: eine Sitzung des Bau- und Offertenausschusses, drei Sitzungen des Nominierungsausschusses, vier Sitzungen des Personalausschusses, vier Sitzungen zur inhaltlichen Ausarbeitung der Geschäftsordnung und eine Sitzung zur inhaltlichen Ausgestaltung des § 28 der Satzung. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 hat sich der Aufsichtsrat als Arbeitgeber des Vorstandes weiterhin intensiv mit der strategischen Ausrichtung der Vorstandsbesetzung beschäftigt, da

die laufenden Mandate bis zum 28. Mai 2025 befristet waren. Die bisherigen nebenamtlichen Vorstandsmitglieder Michael Ruwe und Martin Trockels wurden durch Wahl in ihrem Amt bestätigt. Wir freuen uns, dass mit der Wahl des jetzigen Vorstandsvorsitzenden, Herrn Dr. Christian Jaeger, das Verfahren der Vorstandsnachfolge positiv abgeschlossen werden konnte.

Die kontinuierliche Fortbildung der Aufsichtsratsmitglieder fand auch in diesem Jahr statt. So nahm der Aufsichtsrat an einem zweitägigen Seminar des VdW (VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Rheinland Westfalen) in Dortmund teil. Schwerpunktthemen waren u. a. Klimapfad, Holz – Baustoff für den Neubau, Mieterstrommodelle, Änderung des Genossenschaftsgesetzes aber auch der demographische Wandel und Einsamkeit.

Zwischen dem Ausscheiden des damaligen Vorstandsvorsitzenden zum 31. März 2025 und der Nachfolge durch Herrn Dr. Christian Jaeger zum 01. Oktober 2025 entstand eine Vakanz.

Wir danken den nebenamtlichen Vorständen Michael Ruwe und Martin Trockels, die während dieser Überbrückungsphase, die Tätigkeiten des damaligen Vorstandsvorsitzenden übernommen haben und dem Unternehmen in einer erhöhten Präsenzzeit zur Verfügung standen.

Die ordentliche Vertreterversammlung 2025 fand am 24. Juni 2025 in Präsenzform in den Räumlichkeiten am Rennweg in Dortmund-Wambel statt.

Auf Einladung des Aufsichtsrates nahm Herr Dr. Christian Jaeger kurzzeitig an der Versammlung teil und stellte sich den anwesenden Vertreter:innen als zukünftiges Vorstandsmitglied vor. Dabei verwies er auf die Verantwortung einer langfristigen, wirtschaftlichen Unternehmensplanung und betonte seine Zielsetzung, dass es den Mitgliedern und dem Unternehmen gut geht.

Der Vorstand stellte seinen Bericht über das Geschäftsjahr 2024 vor und gab einen Überblick über die in den ersten Monaten des Jahres 2025 geleistete Arbeit sowie die noch anstehenden Vorhaben. Ebenso wurde über die aktuellen Auswirkungen der marktpolitischen Herausforderungen informiert, wie hohe Energiekosten und übermäßig gestiegene Kosten im Bausektor. Mietanpassungen wurden durch ein zwingendes Investitionserfordernis für die Erreichung der Klimaneutralität begründet. Der Aufsichtsrat erstattete ebenfalls Bericht. Die Damen und Herren der Vertreterversammlung genehmigten den Jahresabschluss 2024 und stimmten der vorgeschlagenen Gewinnverteilung zu. Die Vorstandsmitglieder sowie der Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2024 entlastet.

Satzungsgemäß liefen in diesem Jahr fünf Aufsichtsratsmandate nach Ablauf der dreijährigen Amtsperiode aus. Mit Ausnahme eines Aufsichtsratsmitgliedes, das aus persönlichen Gründen nicht mehr kandidierte, stellten sich alle aus dem Gremium ausscheidenden Mitglieder zur Wiederwahl. Darüber hinaus lagen sieben weitere Bewerbungen für ein Aufsichtsratsmandat vor. Frau Dreischulte sowie die Herren Baum, Mühlenbrock und Winterkamp wurden erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Neu in den Aufsichtsrat wurde im ersten Wahlgang Frau Petra Paplewsky gewählt.

In der konstituierenden Sitzung wurden Frau Heike Becher als Vorsitzende und Herr Jens Mühlenbrock als stellvertretender Vorsitzender gewählt.

Die gesetzliche Genossenschaftsprüfung für das Geschäftsjahr 2025 wurde durch den Wirtschaftsprüfer Herrn Ring, VdW Rheinland Westfalen, im ersten Quartal 2026 durchgeführt. Der hierfür vom Vorstand erstellte Jahresabschluss 2025, der Lagebericht sowie der Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses wurden dem Gremium des Aufsichtsrates zur Prüfung vorgelegt und in Gegenwart des Abschlussprüfers im Rahmen der Schlussbesprechung am 23. April 2026 um-

fassend erörtert. Der Aufsichtsrat stimmte diesen Vorlagen zu.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem vom Vorstand erstatteten Bericht über das Geschäftsjahr 2025 an und schlägt der Vertreterversammlung die Annahme des gesamten Rechnungswerks und die vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses vor.

So haben Vorstand und Aufsichtsrat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 4.990.161,94 Euro sowohl einen Betrag in Höhe von 500.000,00 Euro in die gesetzliche Rücklage als auch einen Betrag in Höhe von 2.304.998,86 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen im Rahmen einer Vorwegzuweisung einzustellen. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 2.185.163,08 Euro zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2.185.163,08 Euro (4 % je Geschäftsanteil) gemäß § 41 der Satzung zu verwenden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Vorstandsmitgliedern aufgrund der erfolgreichen und zielgerichteten Unternehmensführung für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeitenden der Genossenschaft für ihre Leistungsbereitschaft, Motivation und die erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit, sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Dortmund, den 04.05.2026



HEIKE BECHER

Aufsichtsratsvorsitzende

Bericht des Vorstands

Liebe Leser:innen, liebe Genossenschaftsmitglieder,

bereits seit über zwei Jahren befindet sich die deutsche Wirtschaft in einer Stagnation. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank 2024 erneut leicht um 0,2 % nach 0,3 % im Vorjahr. Die konjunkturelle Schwäche und der strukturelle Wandel belasten die Wirtschaft. Geplante Investitionen aus dem Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaschutz sollen für einen stärkeren Aufschwung sorgen. 2025 sind 37 Mrd. Euro vorgesehen und 2026 sollen rund 55 Mrd. Euro eingesetzt werden. In Kraft getretene Anhebungen der US-Importzölle belasten die deutsche Exportwirtschaft. Die Unsicherheit über die Einigung im Zollstreit zwischen der EU und den USA bleibt hoch. Es wird erwartet, dass sich das BIP 2025 nur wenig, um 0,1 % bis 0,3 % erhöht. Für 2026 wird prognostiziert, dass das BIP um 1,5 % bis 1,7 % wachsen wird. Inwieweit sich der im Frühjahr 2026 ausgebrochene Krieg im Nahen Osten, insbesondere im Iran, mittelfristig auf die Inflationsrate, damit verbundene Zins- und Kostensteigerungen bei der Beschaffung von fossilen Energieträgern und Baumaterialien sowie einen möglichen Zustrom von Geflüchteten aus der Region auswirken wird, ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschätzbar.

Mit über 684 Mrd. Euro steuerte die Wohnungswirtschaft 2024 knapp 17,6 % zur Bruttowertschöpfung und damit erheblich zur Wirtschaftsleistung in Deutschland bei. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leistete dabei über 385 Mrd. Euro (9,9 %) und stieg damit ähnlich wie im Vorjahr um 0,9 %. Die Bauwirtschaft erzielte über 210 Mrd. Euro (5,4 %), nahm 2024 jedoch im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 % ab. Insgesamt wuchs die Immobilienwirtschaft im dritten Jahr in Folge stärker als die Gesamtwirtschaft. Letztmalig im ersten Coronajahr 2020 war die Bruttowertschöpfung im Kernbereich der Immobilienwirtschaft leicht um 0,1 % gesunken. Über alle Wirtschaftsbereiche

hinweg sank die Bruttowertschöpfung im Jahresmittel 2024 um 0,3 %.

Der Wohnungsbau sowie das Baugewerbe insgesamt erlitten seit 2020 einen Einbruch der Investitionen aufgrund von Material- und Fachkräftemangel, hohen Baukosten und zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen. Die Dynamik der Preisentwicklung hat sich bereits deutlich abgeschwächt, jedoch bremst das erreichte Niveau den Wohnungsbau weiterhin. Belastungen der Baukonjunktur rühren von den Folgen des abrupten Endes der Niedrigzinsphase und bleiben auch trotz der gelockerten Geldpolitik der EZB bestehen.

Der Auftragsmangel im Wohnungsbau verbleibt seit 2023 auf hohem Niveau. Mehr als jedes zweite Unternehmen im Wohnungsbau blickt pessimistisch in die Zukunft. Der ifo-Geschäftsklimaindex für den Wohnungsbau stieg im Juni 2025 auf einen Wert von -25,2 Punkten. Zu Beginn des Jahres lag der Wert bei -44 Indexpunkten. Jedoch sank der Anteil von Firmen mit Auftragsmangel von 56 % zu Beginn 2025 auf 47,9 % im Juni. Unternehmen klagen dennoch weiterhin über Stornierungen. Im Mai meldeten 8,6 % der Unternehmen abgesagte Projekte, im Juni waren es 9 %. Ende 2023 lag der Wert bei über 20 %.

Rund 3,5 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sind in der Immobilienbranche tätig. Dies entspricht rund 10 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Wohnungsbauunternehmen investierten 2024 rund 19,7 Mrd. Euro (knapp 1,7 % mehr als im Vorjahr) und trotzten damit dem Abwärtstrend. Dennoch sanken die Bauinvestitionen 2024, ähnlich zum Vorjahr, um 3,2 % aufgrund von hohen Baupreisen und gestiegenen Bauzinsen. So lagen die Bauinvestitionen um 13 % unter dem Niveau von 2020. Im

Vergleich zum Vorquartal steigen die Bauinvestitionen im 2. Quartal jedoch das dritte Mal in Folge (0,5 %). Der Wohnungsbau steigt um 0,9 % zum Vorquartal, was besonders dem Ausbaugewerbe zuzuschreiben ist. Die Wohnungsbauinvestitionen nahmen im Laufe des Jahres 2024 mit -5 % spürbar stärker ab, als die Bauinvestitionen insgesamt, was einen drastischen Unterschied zu den Vorjahren darstellt, in denen der Wohnungsbau die treibende Kraft der Bausparten war. Die Neubauinvestitionen nahmen mit einem Rückgang von 6,5 % im Jahr 2024 ebenfalls deutlich ab. Lediglich der öffentliche Bau sowie der gewerbliche Tiefbau konnten 2024 im Vorjahresvergleich Zuwächse erzielen. Für 2025 wird ein weiterer Einbruch der Neubauinvestitionen von rund 20 % prognostiziert. Ebenfalls wird 2025 mit einem Rückgang der Gesamtinvestitionen von 11 % gerechnet. Investitionen in Wohn- und Nichtwohngebäude (inkl. Tiefbau) erreichten 2024 mit insgesamt 465 Mrd. Euro, knapp 11 % der wirtschaftlichen Gesamtleistung und gut 52 % der gesamten Bruttoanlageinvestitionen. Von den Bauinvestitionen entfallen etwa 60 % auf Wohnbauten. Die Bestandsinvestitionen stiegen mit rund 11,7 Mrd. Euro im Jahr 2024 deutlich an. Es vollzieht sich jedoch eine Verschiebung von Modernisierungen zu reiner Instandhaltung. 2025 werden laut Schätzungen nur noch 40 % der Bestandsinvestitionen für Modernisierungen zur Verfügung gestanden haben.

Die Preise für den Neubau von Wohnbauten verteuern sich im 2. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Im Vergleich zwischen dem 4. Quartal 2019 und dem 2. Quartal 2025 haben sich die Baupreise um fast 47 % erhöht. Besonders stark sind die Preise für Instandhaltungsleistungen an bestehenden Wohngebäuden gestiegen. Hier haben sich die Preise seit Ende 2019 um 50,4 % erhöht. Die Preise für Ausbaurbeiten lagen im 2. Quartal

2025 um 3,7 % über denen des Vorjahresmonats. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen vom 2. Quartal 2024 bis zum 2. Quartal 2025 um 2,5 %. Es ist davon auszugehen, dass das hohe Preisniveau bleiben wird.

Nach zehn Zinsschritten erreichte der Leitzins der EZB im September 2023 ein Niveau von 4,5 %, was einen entscheidenden Beitrag dazu geleistet hat, dass die Inflation schnell gesunken ist. Derzeit liegt sie wieder bei rund 2 %. Seit Sommer 2024 ist der Leitzins wieder gesunken. Seit Juni 2025 liegt der Zins bei 2,15 %. Finanzierungen im Immobilienbereich sind weiterhin durch den plötzlichen Anstieg erschwert. Der Zins für Wohnungsbaukredite hat sich gegenüber dem Jahresende 2020 vervierfacht. Die Kreditnachfrage sank entsprechend. Aufgrund des gesunkenen Leitzinses haben sich die Kreditkonditionen für Wohnungsbaukredite jedoch wieder etwas gebessert. Im 1. Halbjahr 2025 zeigte die Zinskurve für Wohnungsbaukredite allerdings wieder einen leichten Anstieg. Die Zahl der neu abgeschlossenen Hypothekenverträge steigt im Vorjahresvergleich bereits seit Mitte 2024 wieder an. So lag das Volumen der Hypothekendarlehen im 1. Quartal 2025 um rund 35 % höher als im Vorjahr.

Im Jahr 2025 wurden rund 239.000 neue Wohnungen genehmigt. Das sind 11 % mehr als im Vorjahr. Dieser Anstieg wirkt dem Abwärtstrend der vergangenen Jahre entgegen. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17% gesunken. Die Zahl der neu genehmigten Mietwohnungen nahm 2025 um 14 % zu und stieg damit stärker als die neu genehmigten Eigentumswohnungen (12 %). Insgesamt wurden 2025 rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt. Weitere 58.000 Ein- und

Zweifamilienhäuser sowie 52.000 Bestandsmaßnahmen wurden genehmigt. Die Baufertigstellungen sind auch 2025 weiter zurückgegangen (14 %). Etwa 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Für das Jahr 2026 ist ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten (8 %). Bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Dies entspricht einem Rückgang von 40 %.

Die Bevölkerung in Dortmund wuchs 2024 um 2.430 Personen auf 614.495 Einwohner. Parallel stieg die Anzahl der Haushalte um rund 1.000. Die Zuwanderung ist der Hauptfaktor für das Wachstum. Es bestehen positive Wanderungssalden vor allem mit dem Ausland und NRW. Durch die starke Zuwanderung in den letzten zehn Jahren ist die Zahl der Erwachsenen zwischen 31 und 45 Jahren sowie die der Kinder deutlich angestiegen. Großer, familiengerechter Wohnraum erfährt also eine erhöhte Nachfrage. Gegenüber dem unmittelbaren Umland besteht weiterhin ein negativer Saldo (2024: -735 Personen), allerdings schwächen sich die Fortzüge ins Umland seit einigen Jahren ab. Der Trend der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, wird durch die Zuwanderung jüngerer Personen und Familien ausgeglichen, so dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in den letzten Jahren kaum verändert hat. Nach wie vor stellen Ein- und Zweipersonenhaushalte mit rund drei Viertel aller Haushalte die größte Gruppe dar.

Die Zahl der Baufertigstellungen in Dortmund belief sich im Jahr 2024 auf insgesamt 1.589 Wohnungen. Damit stieg die Zahl der Fertigstellungen nach einem Einbruch im Vorjahr um 15,2 % an. Der größte Anteil liegt dabei

im Neubau von Geschosswohnungen. Dieser Anteil sinkt jedoch seit zwei Jahren. Die Zahl der durch Um- oder Ausbauarbeiten entstehenden Wohnungen ist seitdem hingegen deutlich gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen konnte im Jahr 2024 wieder einen leichten Anstieg verzeichnen. Mit 1.716 genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden lag die Zahl zwar weiterhin deutlich unter denen der Vorjahre, aber rund 19 % höher als 2023. Damit zeigte sich in Dortmund eine gegensätzliche Entwicklung zum landesweiten Trend. Den größten Anteil der genehmigten Wohnungen macht der Geschosswohnungsbau aus. Die Zahl der genehmigten Wohnungen stieg um 5,8 % auf 1.167 an. Das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnete einen Anstieg mit einem Plus von 76,7 % respektive 183,3 %, lag damit aber noch unter dem Niveau der Vorjahre.

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 10.613 Wohnungsangebote für eine Zusammenfassung der Mietentwicklung in Dortmund ausgewertet. Das sind rund 27 % weniger Angebote als im Jahr 2021 und ist der niedrigste Stand seit 10 Jahren. Der Mietpreis Median 2024 lag für Bestandswohnungen bei 8,97 Euro pro Quadratmeter und erhöhte sich so im Vorjahresvergleich um 4,4 %. Für Neubauwohnungen liegt der Median bei 13,29 Euro pro Quadratmeter und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 9,6 %. Die Mietpreissteigerungen für Bestandswohnungen setzen sich weiterhin auf hohem Niveau fort. Der Mietspiegel hat sich von 6,34 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2022 auf 6,66 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2024 erhöht, was einen Anstieg von 2,5 % bedeutet. Durch die zum 01. März 2025 nun auch in Dortmund geltende Mieterschutzverordnung NRW gibt es mit der sogenannten Mietpreisbremse einen Ansatz zur Regulierung der Neuvertragsmieten, die stark

von dem Mietspiegel abweichen. In Dortmund zeigen sich zudem deutliche räumliche Unterschiede bei den Angebotsmieten. Tendenziell ist im innerstädtischen Bereich sowie in Teilgebieten des südlichen und östlichen Stadtgebiets ein höheres Mietniveau auffindbar.

Etwa jeder Sechste in Dortmund bezieht Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts. Die Arbeitslosenquote lag 2024 bei 11,7 % und 9.630 Haushalte bezogen Wohn-geld. Zum Ende des 3. Quartals 2024 waren in Dortmund 38.732 Personen arbeitslos gemeldet, das sind rund 865 mehr als im Vorjahresmonat. Am 31. Dezember 2024 waren beim Amt für Wohnen rund 2.200 wohnungssuchende Haushalte für eine geförderte Mietwohnung vorgemerkt. Diese Zahl hat sich im Vorjahresvergleich um 8 % erhöht. 2024 konnten rund 1.300 Haushalte mit der Unterstützung des Amtes eine geförderte Wohnung beziehen – 300 weniger als im Vorjahr. Der größte Bedarf besteht für größere Familienhaushalte mit fünf oder mehr Personen,

die aufgrund einer geringeren Fluktuation bei größeren Wohnungen deutlich länger auf eine Vermittlung warten.

Die Genossenschaft pflegte auch im Jahr 2025 weiterhin einen Austausch mit wohnungswirtschaftlich relevanten kommunalen Verwaltungsbereichen, sowohl über die Arbeitsgemeinschaft der lokalen Wohnungsunternehmen wie auch im direkten Austausch mit den Dezernaten. Im 2022 etablierten Klimabeirat wirkte die Genossenschaft weiterhin bis zum Jahresende 2025 mit und konnte so an den Arbeiten zum kommunalen Wärmeplan wie dem begleitenden Kommunikationskonzepten mitarbeiten. Die Berufung des Klimabeirats endete mit dem Ende der Ratsperiode und wird in 2026 durch diesen neu besetzt. Die im Herbst 2025 erfolgte Oberbürgermeisterwahl führte zu einer Veränderung an der Stadtspitze. Inwieweit die Ausrichtung der kommunalen Verwaltung sich dadurch verändern wird, bleibt in den kommenden Jahren abzuwarten.



DR. CHRISTIAN JAEGER

Vorstandsvorsitzender



MICHAEL RUWE

Vorstand



MARTIN TROCKELS

Vorstand

Auf einen Blick

Genossenschaft und Tochtergesellschaften

Spar- und Bauverein eG

Angaben in Mio. EUR

	2021	2022	2023	2024	2025
Bilanzsumme	521,3	541,0	555,0	565,5	574,6
Anlagevermögen	473,3	487,9	498,0	517,0	522,4
Geschäftsguthaben	38,7	38,2	48,6	54,6	56,5
Eigenkapital gesamt	100,6	104,4	119,4	129,2	134,4
Spareinlagen/Sparbriefe	100,0	98,0	92,7	92,6	92,1
Umsatzerlöse	66,0	68,1	76,3	73,2	75,3
Leistungen für Modernisierung und Instandhaltung	34,0	37,8	29,1	34,8	28,4
Leistungen für Neubautätigkeit	6,5	4,6	5,7	8,3	3,7

Angaben = Anzahl

Eigene Häuser	1.625	1.623	1.619	1.624	1.623
Eigene Wohnungen	11.772	11.782	11.787	11.824	11.849
Eigene gewerbliche Einheiten	86	85	85	85	85
Garagen zzgl. Stellplätze	2.780	2.779	2.777	2.820	2.836
Zahl der Mitglieder	20.981	20.794	20.996	20.983	20.892
Zahl der Anteile	29.020	28.390	37.442	42.035	43.503
Zahl der Mitarbeiter:innen	129	137	144	150	143
Zahl der Auszubildenden	7	7	6	7	7

Spar- und Bauverein Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Angaben in Tsd. EUR

	2021	2022	2023	2024	2025
Leistungen für Modernisierung	218,2	6,4	0,0	3,6	179,0
Leistungen für Instandhaltung	130,6	91,2	128,2	119,5	128,4
SUMME	348,8	97,6	128,2	123,1	307,4

Angaben = Anzahl

Eigene Häuser	23	23	23	23	23
Eigene Wohnungen	150	150	150	150	150
Eigene gewerbliche Einheiten	1	1	1	1	1
Garagen zzgl. Stellplätze	19	19	19	19	19

Die Genossenschaft ist Alleingesellschafterin der Spar- und Bauverein Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kampstr. 51, 44137 Dortmund.

SPARBAU Stiftung gGmbH

Angaben in Tsd. EUR

	2021	2022	2023	2024	2025
Bilanzsumme	512,2	257,4	235,7	208,9	169,8
Eigenkapital	25,0	25,0	25,0	25,0	25,0
Geleistete Spenden	143,4	208,4	287,3	323,0	302,3

Die Genossenschaft ist Alleingesellschafterin der SPARBAU Stiftung gGmbH, Kampstr. 51, 44137 Dortmund.

Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr

Jahresergebnis

Im Jahr 2025 wurde ein leicht über dem Plan liegender Jahresüberschuss in Höhe von 4.990.161,94 EUR (Vorjahr 5.367.355,01 EUR) erzielt.

Geschäftsentwicklung 2021-2025

Angaben in Tsd. EUR

	2021	2022	2023	2024	2025
Umlagenerlöse	18,1	18,4	20,0	20,7	20,8
Sollmieten	47,9	49,7	50,9	52,2	54,5
Andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	5,4	0,3	0,0
Summe	66,0	68,1	76,3	73,2	75,3

Entwicklung in einzelnen Geschäftszweigen

Nachhaltige Portfoliostrategie

Investitionsübersicht eG 2021-2025

Die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Großraum Dortmund sowie die stabile bzw. positive Wertentwicklung des Wohnungsbestandes bilden zentrale Grundlagen für die Investitionsstrategie der Genossenschaft. Vor diesem Hintergrund wurden im

Geschäftsjahr zudem Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, die der Weiterentwicklung der Klimastrategie und der Verbesserung der energetischen Gebäudeeffizienz dienen. Die Investitionsausgaben entfallen dabei auf folgende Leistungsbereiche:

Investitionsübersicht

in EUR

Leistung	2021	2022	2023	2024	2025
Laufende Instandhaltung eG	7.470.356	7.982.710	9.162.871	8.849.395	8.250.105
Wohnungswechsel, Zusammenlegung und Weiteres	11.871.760	12.866.567	13.331.141	12.655.129	10.699.493
Instandhaltung, Sondermaßnahmen (Gewerbe)	495.306	200.205	208.260	438.624	425.954
Planmäßige Instandhaltung, Sondermaßnahmen (Wohnungen)	673.124	1.868.660	1.471.386	1.999.634	4.957.259
Großmodernisierungen	15.997.861	14.794.285	4.969.974	10.878.465	4.120.275
Neubautätigkeit	6.455.441	4.638.909	5.703.989	8.274.995	3.651.733
INVESTITIONEN INSGESAMT EG	42.963.848	42.351.336	34.847.621	43.096.242	32.104.818

Neubau & Development

Die Genossenschaft hat auch im Berichtsjahr 2025 ihr primäres Ziel verfolgt, den Bestand nachhaltig und langfristig zu erhalten und mitgliederorientiert weiterzuentwickeln. Trotz der angespannten wirtschaftlichen Lage und unter Berücksichtigung der fortbestehenden Herausforderungen ist es der Genossenschaft auch wieder gelungen, weitere Investitionen im Bestand vorzunehmen, die auf den Klimapfad einzahlen.

Die Darlehnszinsen bewegten sich im Jahr 2025 weiterhin auf einem vergleichsweise hohen Niveau bezogen auf die durch das Niedrigzinsniveau geprägten Vorjahre. Die-

se Zinsentwicklung, die nach wie vor hohen Baukosten sowie die Berücksichtigung der energetischen Herausforderungen begründen die Festlegung des Investitionsvolumen der Genossenschaft auf rund 32,1 Mio. EUR für das Jahr 2025. Für zukünftige Bauvorhaben werden Fördermittel des Bundes (KfW- und Bafa-Förderung) und des Landes (NRW.Bank) bei der Aufstellung der Finanzierung in Ansatz gebracht. Ob und in welcher Höhe öffentliche Mittel für diese Bauvorhaben tatsächlich zur Verfügung stehen, kann aufgrund der sich weiter veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen erst bei Antragstellung und Bewilligung abschließend festgestellt werden.

Abgeschlossene Neubaumaßnahme im Jahr 2025

PROJEKT ADLERSTRASSE 44	
Anzahl Wohnungen	22 Wohneinheiten
Wohnungstyp	Wohnen in einer ehemaligen denkmalgeschützten Schule
Anzahl Tiefgarage/Stellplätze	17
Anzahl Gruppenräume	3
Wohnfläche (m ²)	1.367
Voraussichtliche Bezugsfertigkeit	01. Mai 2025

Grundstückswirtschaft

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 ergab sich folgender Grundstücksbestand:

Grundstücksbestand

in m²

	per 31.12.2024	per 31.12.2025
Bebaute Grundstücke	1.033.907	1.033.907
Unbebaute Grundstücke, Spielplätze und Straßenflächen	72.161	72.161
Verwaltungsgebäude	410	410
Erbbaurechte (Mietwohngrundstücke)	234.306	234.306
SUMME	1.340.784	1.340.784

Modernisierung & Instandhaltung

Im Geschäftsjahr wurden sowohl **4.957 TSD. EUR** für **SONDERMASSNAHMEN** als auch **4.120 TSD. EUR** für **GROSSMODERNISIERUNGEN** investiert. Hierbei wurden im Wesentlichen Dekarbonisierungen und wertverbessernde Modernisierungen von Bestandsgebäuden realisiert. Im Althoffblock wurde die Großmodernisierung der Bestandsgebäude im Jahr 2025 weitergeführt.

Dortmund – Goldschmiedingweg

Nach erfolgreicher Fertigstellung des 1. Bauabschnittes im Jahr 2024 konnte in 2025 der 2. Bauabschnitt gestartet werden. Die Fertigstellung des 2. Bauabschnittes ist für 2026 geplant, ebenso wie der Beginn des 3. Bauabschnittes.

Dortmund – Althoffblock Block III

Sonnenplatz 1-9

Roseggerstraße 25-43

Stadtstraße 2-10

Sonnenstraße 192-208

Die Umstellung auf eine Fernwärmeversorgung der insgesamt 232 Wohneinheiten wurde im Jahr 2025 abgeschlossen. Aktuell laufen noch Nachbesserungsarbeiten an der Technischen Gebäudeausstattung.

Dortmund – Althoffblock Block II

Roseggerstraße 45-59

Althoffstraße 4-10

Die im Jahr 2023 begonnene Großmodernisierung wurde Anfang 2025 abgeschlossen. Infolge der Aufstellung einer Denkmalschutzsatzung wird die Modernisierung der weiteren Objekte im Karree nach Fertigstellung des Bauabschnitts der Roseggerstraße 45-55 vorläufig eingestellt.

Dortmund – Unionviertel

Der Fernwärmeanschluss von 547 Wohnungen im Unionviertel läuft planmäßig und ohne Zwischenfälle. Weitere 281 Wohnungen werden bis 2028 folgen. Damit werden insgesamt 828 Wohnungen im Unionviertel ans Fernwärmenetz angeschlossen.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestands und anderer bewirtschafteter Einheiten der Spar- und Bauverein eG im Berichtsjahr 2025 zeigt die nachfolgende Tabelle:

Wohnungsbestand

	Wohnungen/Häuser	Garagen und Einstellplätze	Gewerbliche Einheiten
Stand 31.12.2024	11.824/1.624	2.820	85
Zugang 2025	30	21	0
Abgang 2025	5/1	5	0
Stand 31.12.2025	11.849/1.623	2.836	85
Flächen (m ²) 31.12.2025	761.241	38.216	20.282

Die Gesamtzahl an Wohnungen per 31. Dezember 2025 betrifft mit 10.042 Wohneinheiten (84,75 %) freifinanzierte Wohnungen und mit 1.807 Wohneinheiten (15,25 %) mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung.

Vermietung

Die Vermietungssituation im Berichtsjahr zeichnet sich unverändert durch einen deutlichen Nachfrageüberhang aus. Wartelisten bestehen insbesondere bei innenstadtnahen Altbauwohnungen der Genossenschaft. Die **LEERSTANDSQUOTE IST MIT 0,1 %** bzw. sechzehn nicht vermieteten Wohnungen zum Bilanzstichtag 2025 im Vergleich zum Vorjahr **UNVERÄNDERT** auf einem sehr niedrigen Niveau geblieben.

Die Fluktuationsquote belief sich auf 5,2 % bzw. **615 NUTZERWECHSEL** im Jahresverlauf (Vorjahr: Fluktuationsquote von 5,3 % bei 622 Nutzerwechseln). Dies ist ein weiterer Rückgang der Anzahl an Mieterwechseln im Vergleich zu den Vorjahren.

Die **DURCHSCHNITTSMIETE** belief sich auf **5,67 EUR** je m² (Vorjahr: 5,40 EUR je m², Werte ohne Berücksichtigung von Tilgungsnachlässen).

Das durchschnittliche Nettokaltmietniveau ist weiterhin geprägt von moderaten Mieterhöhungen und liegt deutlich unter dem durchschnittlichen Vergleichsmietniveau der Stadt Dortmund zum Betrachtungszeitpunkt.

Spareinrichtung & Mitgliederverwaltung

Spareinrichtung

In Deutschland betreiben insgesamt 47 Wohnungsgenossenschaften eine eigene Spareinrichtung. Aus diesem Kreis zählt die Spar- und Bauverein eG unverändert zu den größten und ältesten Instituten.

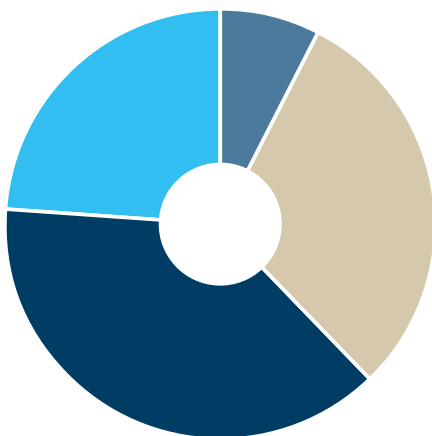
Im Saldo der Ein- und Auszahlungen ergab sich ein **GESAMTSPARVOLUMEN VON 92.067.954 EUR** (Vorjahr: 92.628.589 EUR). Die durchschnittlich gewährten Geldanlagezinsen beliefen sich auf 1,94 % (1,76 % in 2024).

Im Zusammenspiel der Finanzierungsquellen des Unternehmens hat die Spareinrichtung unverändert eine maßgebliche Rolle gespielt.

Mitgliederverwaltung

Zur Entwicklung der Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2025 verweisen wir auf unsere Ausführungen im Anhang.

Altersstruktur der Mitglieder



■ ≥ 29 Jahre	1.563 Mitglieder	7,5 %
■ ≥ 49 Jahre	6.351 Mitglieder	30,4 %
■ ≥ 69 Jahre	8.019 Mitglieder	38,4 %
■ ≤ 70 Jahre	4.959 Mitglieder	23,7 %

Die Anzahl der Mitglieder ist im Berichtsjahr um 91 auf insgesamt 20.892 gesunken. Das Durchschnittsalter der Mitglieder lag bei 55,48 Jahren (Vorjahr 55,25 Jahre).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich durch die über das Vorjahr hinaus fortgesetzte

Ausgabe von Mehranteilen im Saldo um 1.931.695 EUR auf insgesamt 56.505.028 EUR erhöht.

Digitalisierung der Bewirtschaftungsprozesse

Mit der **UMSTELLUNG DES ERP-SYSTEMS** im September 2025 von WODIS Sigma auf **WODIS YUNEO** wurde ein Meilenstein in der IT-Landschaft erfolgreich abgeschlossen. Bereits im Frühjahr 2025 konnte das neue,

VERBESSERTE SERVICEPORTAL live gehen. Dieses bietet sowohl den Mitgliedern wie auch der Belegschaft effizientere und kommunikationsstärkere Möglichkeiten der Ad-Hoc-Kommunikation und Informationsbereitstellung.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für uns bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich wie folgt dar:

Kenngröße	2025	2024	2023
Gesamtkapitalrentabilität	2,2 %	2,2 %	2,0 %
Eigenkapitalrentabilität	3,7 %	4,2 %	4,3 %
Cashflow	20.472 Tsd. EUR	19.786 Tsd. EUR	19.279 Tsd. EUR
Durchschnittliche Sollmiete für Wohnung ohne Tilgungsnachlässe	5,67 EUR/m²/Monat	5,40 EUR/m ² /Monat	5,28 EUR/m ² /Monat
Quote nicht vermieteter Wohnungen	0,14 %	0,06 %	0,06 %
Fluktuationsquote	5,2 %	5,3 %	5,7 %
Modernisierung/Instandhaltung	37,38 EUR/m²/p.a.	42,57 EUR/m ² /p.a.	34,16 EUR/m ² /p.a.
Eigenkapitalquote	22,8 %	22,3 %	21,1 %
Durchschnittlicher Wert der Treibhausgas-Emissionen je Wohnfläche p.a.	25,42 kg/m²/a	25,55 kg/m ² /a	27,15 kg/m ² /a

Darstellung der Lage

Ertragslage

Im Jahr 2025 wurde ein leicht über dem Plan liegender Jahresüberschuss in Höhe von 4.990.161,94 EUR (Vorjahr 5.367.355,01 EUR) erzielt.

Im Fokus der Geschäftstätigkeit steht weiterhin die nachhaltige Ergebnisstabilisierung bei zugleich hoher Investitionstätigkeit. Den größten Ergebnisbeitrag leistet hierbei die Bewirtschaftungstätigkeit.

	2025	2024	Veränderung
	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Umsatzerlöse			
aus der Bewirtschaftungstätigkeit	74.917	72.957	1.960
aus Betreuungstätigkeit	8	9	-1
aus anderen Lieferungen und Leistungen	360	258	102
Umsatzerlöse insgesamt	75.285	73.224	2.061
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	2.545	-1.378	3.923
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.764	3.901	-137
Sonstige betriebliche Erträge	1.966	3.015	-1.049
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	36.999	33.698	3.301
Rohergebnis	46.561	45.064	1.497
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	9.247	9.221	26
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	3.174	2.898	276
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	15.363	14.380	983
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.900	4.968	-68
Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag	191	200	-9
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	26	21	5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	403	669	-266
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.405	6.962	443
Ergebnis nach Steuern	7.092	7.525	-433
Sonstige Steuern	2.102	2.158	-56
JAHRESÜBERSCHUSS	4.990	5.367	-377

Trotz im Vergleich zum Vorjahr höheren Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit und geringeren Sonstigen betrieblichen Erträgen konnte aufgrund von höheren Umsatzerlösen und höheren Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen ein geringfügig besseres Rohergebnis im Geschäftsjahr 2025 erzielt werden.

Angesichts der nahezu vorhandenen Vollvermietung sind Erlösschmälerungen aus Vermietung nur von untergeordneter Bedeutung für das Jahresergebnis.

Bei planmäßiger Entwicklung der „Sparzinsen“ führten gestiegene Fremdkapitalkosten bei der Prolongation und Neuaufnahme von Darlehen zur Abweichung im Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“. Die Abschreibungen auf Sachanlagen sind aufgrund der Investitionstätigkeit entsprechend gestiegen.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur gliedert sich wie folgt:

	2025	2024	Veränderung
	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR
VERMÖGENSSTRUKTUR			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	8	17	-9
Sachanlagen	516.395	510.500	5.895
Finanzanlagen	6.034	6.534	-500
Anlagevermögen insgesamt	522.437	517.051	5.386
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	22.572	20.013	2.559
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	1.567	1.763	-196
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	28.056	26.642	1.414
Rechnungsabgrenzungsposten	13	0	13
BILANZSUMME	574.645	565.469	9.176

	2025	2024	Veränderung
	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR
KAPITALSTRUKTUR			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben	57.771	55.597	2.174
Ergebnisrücklagen	74.492	71.487	3.005
Bilanzgewinn	2.185	2.147	38
Eigenkapital insgesamt	134.448	129.231	5.217
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.011	12.617	394
Sonstige Rückstellungen	1.970	1.956	14
Rückstellungen insgesamt	14.981	14.573	408
Verbindlichkeiten			
Darlehensverbindlichkeiten	299.453	294.078	5.375
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen/Sparbriefen	92.067	92.629	-562
Erhaltene Anzahlungen	22.773	21.990	783
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.473	8.358	-2.885
Sonstige Verbindlichkeiten	1.828	1.648	180
Verbindlichkeiten insgesamt	421.594	418.703	2.891
Rechnungsabgrenzungsposten	3.622	2.962	660
BILANZSUMME	574.645	565.469	9.176

Im Vergleich zum Vorjahr ist die **BILANZSUMME** um insgesamt **9.176 Tsd. EUR** gestiegen. In den Aktivposten tragen hier im Wesentlichen die durch Investitionen in Neubau und Großmodernisierungen bedingte Zunahme der Sachanlagen bei. Die Zunahme des Eigenkapitals ins-

gesamt ist auf die Zeichnung weiterer Anteile im Posten Geschäftsguthaben und weiterer Einstellungen in Ergebnisrücklagen aus dem Jahresüberschuss zurückzuführen. Die Vermögenslage ist geordnet.

Finanzlage

Die Genossenschaft verfügt über eine ausreichende Liquidität, um den Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen.

Der um nicht zahlungsrelevante Posten der Gewinn- und Verlustrechnung bereinigte **JAHRESÜBERSCHUSS** ergibt einen **CASHFLOW** in Höhe von **20.472 TSD. EUR** (Vorjahr 19.786 Tsd. EUR). Weiterhin steht ein Finanzmittelbestand im Umlaufvermögen zum 31. Dezember 2025 von 28.056 Tsd. EUR (Vorjahr 26.642 Tsd. EUR) zur Verfügung. Darüber hinaus werden kurzfristig liquidierbare Finanzanlagen im Anlagevermögen mit Stichtagskurswerten in Höhe von 500 Tsd. EUR (Vorjahr 991 Tsd. EUR) gehalten.

Der voraussichtliche Finanzierungsbedarf für das Geschäftsjahr 2026 wurde im Rahmen der Haushaltsplanung identifiziert; entsprechende Eigen- und Fremdmittel stehen zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet.

Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagement

Das Risikomanagement der Spar- und Bauverein eG ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie und kennzeichnend für die operative Unternehmensführung.

In der Genossenschaft wird ein bewusster Umgang mit Risiken gefördert („Risikokultur“), der sich in einem transparenten und offenen Dialog zu risikorelevanten Fragen innerhalb der Spar- und Bauverein eG und ihrer Organe widerspiegelt.

In der mindestens quartalsweise durchgeführten Risikoinventur wurden mögliche Gefährdungspotenziale iden-

tifiziert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie des möglichen Schadenvolumens bewertet.

Zur Risikosteuerung wurden geeignete Maßnahmen definiert.

Zusammenfassend ergab die Risikobewertung zum 31. Dezember 2025, dass im Berichtsjahr keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft zu verzeichnen waren und dies nach aktuellem Sachstand auch zukünftig nicht zu erwarten ist. Den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) definierten „Mindestanforderungen an das Risikomanagement – MaRisk“ wurde entsprochen.

Interne Revision

Die Prüfungstätigkeit der Internen Revision wurde gemäß den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) definierten Anforderungen durchgeführt.

Auf Basis einer unternehmensweiten, risikoorientierten Planung wurden thematische Schwerpunkte gesetzt, die durch Prüfungen in ausgewählten Fachbereichen konkretisiert wurden. Zielsetzung hierbei war es, die Effektivität des Risikomanagements, der Kontrollen sowie der Führungs- und Überwachungsprozesse zu bewerten und ggf. mögliche Optimierungspotenziale aufzuzeigen.

Zusammenfassend ergab die Prüfungstätigkeit im Berichtsjahr, dass sowohl den gesetzlichen als auch aufsichtsrechtlichen Anforderungen entsprochen wurde; die Funktionsfähigkeit der Geschäfts- und Überwachungsprozesse sowie die Angemessenheit der Arbeitsmethoden wurden bestätigt.

Compliance-Managementsystem

Unter Compliance Management versteht die Genossenschaft die Gesamtheit aller Maßnahmen, Strukturen und Prozesse, die das rechts- und regelkonforme Verhalten von Organen und Mitarbeiter:innen der Spar- und Bauverein eG gewährleisten sollen.

Die kontinuierliche Überprüfung der Geschäftsprozesse hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den gesetzlichen, aufsichtsrechtlichen und satzungsgemäßen Vorgaben sowie den vertraglichen und internen Regelungen ergab, dass das etablierte Regelwerk geeignet ist, ein rechts- und regelkonformes Verhalten zu gewährleisten und sowohl materielle als auch immaterielle Vermögensschäden für die Spar- und Bauverein eG zu vermeiden.

Corporate Governance

Unverändert ist die wertorientierte und nachhaltig an der Mitgliederförderung ausgerichtete, verantwortungsvolle Unternehmensführung und -kontrolle (Corporate

Governance) eine entscheidende Komponente der genossenschaftlichen Aufgabenerfüllung.

Risiken der künftigen Entwicklung

Die langfristig ausgerichtete Investitionsstrategie der Genossenschaft birgt Risiken, da die umfangreichen Anforderungen des Klimaschutzes – einschließlich Neubau, Quartiersentwicklung und demografischem Wandel – erhebliche finanzielle und organisatorische Ressourcen binden. Dabei stellt das Erreichen der **CO₂ NEUTRALITÄT BIS 2045** ein wesentliches strategisches Risiko dar, da parallel der satzungsgemäße Auftrag der Mitgliederförderung sicherzustellen ist. Eine klare Priorisierung von Maßnahmen mit hohem Effizienz- und Grenznutzen ist hierfür unerlässlich.

Zusätzliche finanzielle Belastungen entstehen durch die **KONTINUIERLICHE ERHÖHUNG DER CO₂ BEPREISUNG**. Eine schrittweise Umstellung auf CO₂ sparende Lösungen im Wohnungsbestand – von geringinvestiven Maßnahmen bis hin zu strukturellen Anpassungen – dient der Risikominderung.

Die **UMSETZUNG DER KOMMUNALEN WÄRMEPLANUNG** ab 2026 könnte dabei erhebliche Auswirkungen auf Investitionsprioritäten haben. Bereits heute werden Projekte mit klarer Perspektive – z. B. die Anbindung an Fernwärmenetze – bevorzugt vorbereitet, begleitet durch engen Austausch mit Versorgern und Branchenpartnern.

Dabei können **POLITISCHE VERÄNDERUNGEN** auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene zu veränderten Rahmenbedingungen führen, beispielsweise bei der Bereitstellung von Fördergeldern. Der aktive Austausch in Verbänden und lokalen Arbeitsgemeinschaften hilft, auf neue Entwicklungen frühzeitig zu reagieren. Globale Unsicherheiten und gestörte Lieferketten können sich weiterhin auf Baukosten und Projektlaufzeiten auswirken. Durch **VERLÄSSLICHE BESCHAFFUNGSSTRATEGIEN**, wie z. B. Einheitspreisabkommen mit Handwerkspartnern, eine präzise Bauplanung sowie den Austausch mit anderen Wohnungsunternehmen werden diese Risiken reduziert.

Die Festlegung der **DENKMALSATZUNG** im Althoffblock wird vermutlich zu Kostensteigerungen und zeitlichen Verzögerungen bei der Quartiersmodernisierung führen. Da die Auswirkungen derzeit schwer konkret einzuschätzen sind, erfolgt hier eine enge Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

Ein wirtschaftliches Risiko birgt eine mögliche sinkende Akzeptanz bei Mietanpassungen. Eine intensivere, begleitende Kommunikation im Rahmen der Mitgliederkommunikation soll das Verständnis für notwendige Maßnahmen erhöhen. Eine **VERSTÄRKTE ERLÄUTERUNG** von Entscheidungen und die Beobachtung politischer Entwicklungen dienen der Risikovorsorge.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die konsequente Ausrichtung an klar definierten strategischen Zielen bietet der Genossenschaft auch Zukunftschancen. Die Weiterentwicklung eines marktfähigen Wohnraumangebots, die Sicherung der Bezahlbarkeit sowie die Erfüllung des Klimapfades stärken die langfristige Resilienz. Gleichzeitig ermöglichen stabile, mitgliederorientierte Verwaltungsstrukturen und eine qualifizierte, zukunftsorientierte Belegschaft eine verlässliche Umsetzung dieser Ziele.

Durch eine **VORAUSSCHAUENDE INVESTITIONSPLANUNG** versucht die Genossenschaft die Qualität ihres Bestandes zu sichern und auf Marktveränderungen flexibel reagieren. Kontinuierliche Instandhaltungsmaßnahmen und gezielte Modernisierungen unterstützen die Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung, senken den Energieverbrauch und werten den Bestand auf.

Eine **FUNDIERTE WIRTSCHAFTLICHE STEUERUNG** bietet wesentliche Chancen zur Stabilisierung der künftigen Entwicklung. Detaillierte Investitionsrechnungen, striktes Projektcontrolling und eine kaufmännisch unterlegte Klimastrategie schaffen die Grundlage zur Umsetzung notwendiger Klimaschutzmaßnahmen.

Durch **SOZIALVERTRÄGLICHE, MODERAT GESTALTETE MIETANPASSUNGEN** versucht die Ge-

nossenschaft ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit zu sichern, ohne die Mitglieder übermäßig zu belasten. Die Stabilisierung nachhaltig realisierbarer Mieterträge ermöglicht die Fortführung einer verantwortungsbewussten Investitionspolitik im Sinne des Satzungsauftrages.

Die fortschreitende Digitalisierung eröffnet Chancen zur **STEIGERUNG VON EFFIZIENZ UND SERVICEQUALITÄT**. Der verstärkte Einsatz moderner Technologien – auch im Bereich **KÜNSTLICHER INTELLIGENZ** – unterstützt datenbasierte Entscheidungen und verbessert interne Abläufe. Zukunftsorientierte Angebote wie Glasfaser und Elektromobilität erhöhen den Nutzen für die Mitglieder und stärken die Wettbewerbsfähigkeit.

Die **ENGE ZUSAMMENARBEIT MIT LOKALEN AKTEUREN** ermöglicht die Nutzung wertvoller Synergien in der Quartiersarbeit. Dadurch kann die Genossenschaft aktiv zur Stadtentwicklung, zur Gemeinwohlorientierung und zur Stärkung lebendiger Quartiere beitragen.

Insgesamt stärken die genannten Chancen die Fähigkeit der Genossenschaft, hohe Vermietungsquoten zu sichern, heterogene Zielgruppen anzusprechen und ihren satzungsmäßigen Förderauftrag zu erfüllen.

Prognosebericht

Die Wohnungswirtschaft bleibt ein zentraler gesellschaftlicher Akteur, der sowohl auf demografische Veränderungen als auch auf die Anforderungen der Klimapolitik reagieren muss. Auch künftig wird die Spar und Bauverein eG in ihrem regionalen Umfeld eine wichtige Rolle einer engen Zusammenarbeit mit Mitgliedern, Handwerks- und Geschäftspartner:innen einnehmen.

Die Marktlage ist weiterhin von geringer Bautätigkeit und einem anhaltenden Nachfrageüberhang geprägt. Die Leerstandsquote der Genossenschaft wird daher auch perspektivisch sehr gering bleiben. Ergänzende Neubauten und Bestandsarrondierungen sollen eine maßvolle Weiterentwicklung des Wohnungsangebots im Sinne des genossenschaftlichen Förderauftrags ermöglichen.

Mit Blick auf den im Frühjahr 2026 ausgebrochenen Krieg im Nahen Osten ist u. a. mit Zinssteigerungen, Kostensteigerungen bei der Beschaffung von fossilen Energieträgern und Baumaterialien zu rechnen.

Klimaschutz und Energieeffizienz bleiben Schwerpunkte der kommenden Jahre. Investitionen in die Dekarbonisierung und die Reduktion des Energieverbrauchs prägen die weitere Planung, wobei insbesondere Gebäude mit überdurchschnittlichem Modernisierungsbedarf eine Herausforderung darstellen. Eine verlässliche Gesetzgebung ist entscheidend, um die ökologische Transformation wirtschaftlich tragfähig und sozial darstellbar umzusetzen.

Die wirtschaftliche Stabilität soll durch ein umsichtiges Risikomanagement und eine solide Finanzplanung gestützt werden. Für das kommende Jahr wird ein positives Jahresergebnis von 5,1 Mio. EUR erwartet, unter Berücksichtigung moderater Mietanpassungen und eines Instandhaltungsniveaus auf Vorjahresbasis.

Die Digitalisierung bleibt ein wesentlicher Treiber für effizientere Abläufe, bessere Informationswege und passgenaue Serviceangebote. Datenbasierte Entscheidungen und moderne technische Infrastrukturen unterstützen die Weiterentwicklung der Organisation und der Quartiere.

In der Gesamtschau sieht sich die Genossenschaft trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen als stabil aufgestellt. Die strategische Planung zeigt, dass die Spar und Bauverein eG ihren Förderauftrag weiterhin verlässlich erfüllen und ihre Position im Markt langfristig sichern kann.

Bilanz

Bilanz Aktivseite zum 31.12.2025

in EUR

Aktivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	7.714,44	17.032,52
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	7.714,44	17.032,52
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	495.464.834,18	482.720.605,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.627.376,46	12.954.435,94
Grundstücke ohne Bauten	4.416.416,82	4.415.286,82
Technische Anlagen und Maschinen	256.644,46	105.679,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.193.770,38	1.334.842,32
Anlagen im Bau	1.733.885,23	8.054.531,74
Bauvorbereitungskosten	702.843,92	914.832,77
Sachanlagen gesamt	516.395.771,45	510.500.213,97
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.480.375,72	5.480.375,72
Beteiligungen	14.500,00	14.500,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	500.000,00	1.000.000,00
Andere Finanzanlagen	39.198,96	39.198,96
Finanzanlagen gesamt	6.034.074,68	6.534.074,68
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT ÜBERTRAG	522.437.560,57	517.051.321,17

in EUR

Aktivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT ÜBERTRAG	522.437.560,57	517.051.321,17
UMLAUFVERMÖGEN		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	22.511.529,99	19.966.893,27
Andere Vorräte	60.485,71	45.941,39
Andere Vorräte gesamt	22.572.015,70	20.012.834,66
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	223.436,49	259.266,19
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	63.318,08
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	78,88	758,99
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	282.664,13	291.359,91
Sonstige Vermögensgegenstände	1.060.675,68	1.147.837,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände gesamt	1.566.855,18	1.762.540,20
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	26.272.622,19	24.875.828,20
Bausparguthaben	1.783.357,87	1.766.436,09
Flüssige Mittel und Bausparguthaben gesamt	28.055.980,06	26.642.264,29
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Geldbeschaffungskosten	164,72	169,76
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.793,25	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten gesamt	12.957,97	169,76
BILANZSUMME	574.645.369,48	565.469.130,08

Bilanz Passivseite zum 31.12.2025

in EUR

Passivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.110.252,00	981.727,63
der verbleibenden Mitglieder	56.505.027,60	54.573.333,03
aus gekündigten Geschäftsanteilen	156.000,00	41.600,00
Geschäftsguthaben gesamt	57.771.279,60	55.596.660,66
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	18.392.000,00	17.892.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	56.100.218,78	53.595.091,04
Ergebnisrücklagen gesamt	74.492.218,78	71.487.091,04
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	4.990.161,94	5.367.355,01
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.804.998,86	3.220.677,51
Bilanzgewinn gesamt	2.185.163,08	2.146.677,50
EIGENKAPITAL INSGESAMT	134.448.661,46	129.230.429,20
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.010.940,00	12.616.914,00
Sonstige Rückstellungen	1.969.951,89	1.955.961,39
RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT	14.980.891,89	14.572.875,39
ÜBERTRAG	149.429.553,35	143.803.304,59

in EUR

Passivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
ÜBERTRAG	149.429.553,35	143.803.304,59
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	296.076.665,49	290.498.294,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.376.485,89	3.580.625,37
Spareinlagen	68.330.486,64	65.478.223,37
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	23.737.467,36	27.150.365,30
Erhaltene Anzahlungen	22.772.850,07	21.990.176,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	677.541,14	1.796.928,25
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.890,79	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.793.916,05	6.560.914,22
Sonstige Verbindlichkeiten	1.826.119,14	1.647.879,46
VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT	421.593.422,57	418.703.407,64
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Rechnungsabgrenzungsposten	3.622.393,56	2.962.417,85
BILANZSUMME	574.645.369,48	565.469.130,08

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.–31.12.2025

in EUR

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
a aus der Bewirtschaftungstätigkeit	74.917.030,51	72.957.361,94
b aus Betreuungstätigkeit	7.977,68	9.493,44
c aus anderen Lieferungen und Leistungen	360.485,99	257.566,53
Umsatzerlöse gesamt	75.285.494,18	73.224.421,91
Verminderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	2.544.636,72	-1.378.258,41
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.763.982,00	3.901.263,70
Sonstige betriebliche Erträge	1.965.921,41	3.014.807,78
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a aus der Bewirtschaftungstätigkeit	36.999.595,63	33.698.353,78
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gesamt	36.999.595,63	33.698.353,78
ROHERGEBNIS	46.560.438,68	45.063.881,20
Personalaufwand		
a Löhne und Gehälter	9.246.502,58	9.220.828,80
b soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung ⁽¹⁾	3.173.981,20	2.897.625,48
Personalaufwand gesamt	12.420.483,78	12.118.454,28
Abschreibungen		
a auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	15.363.017,25	14.380.423,87
Abschreibungen gesamt	15.363.017,25	14.380.423,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen⁽²⁾	4.899.458,55	4.967.973,12
ÜBERTRAG	13.877.479,10	13.597.029,93

in EUR

	Geschäftsjahr	Vorjahr
ÜBERTRAG	13.877.479,10	13.597.029,93
Erträge aus Ergebnisabführungsvertrag	190.585,47	200.042,22
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	25.477,92	21.838,89
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	403.082,99	668.800,08
Zinsen und ähnliche Aufwendungen ⁽³⁾	7.404.764,04	6.961.868,38
Ergebnis nach Steuern	7.091.861,44	7.525.842,74
Sonstige Steuern	2.101.699,50	2.158.487,73
Jahresüberschuss	4.990.161,94	5.367.355,01
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	2.804.998,86	3.220.677,51
BILANZGEWINN	2.185.163,08	2.146.677,50

⁽¹⁾ Davon für Altersversorgung 2025: 1.306.429,74 EUR (2024: 1.152.057,30 EUR)

⁽²⁾ Davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs.1 und 2 EGHGB 2025: 0,00 EUR (2024: 78.064,00 EUR)

⁽³⁾ Davon aus Aufzinsung 2025: 2.509,00 EUR (2024: 85.804,00 EUR)

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Spar- und Bauverein eG hat ihren Sitz in Dortmund und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Dortmund unter der Nr. GnR 421 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetz-

buches (HGB) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt gem. der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Prüfungsverband

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

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft ist Alleingesellschafterin der Spar- und Bauverein Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kampstraße 51, 44137 Dortmund. Das Eigenkapital zum 31.12.2025 beträgt 5.455,4 Tsd. EUR (65,26 %) (Vorjahr 5.455,4 Tsd. EUR (64,43 %)). Der Jahresüberschuss beträgt 0 EUR (Vorjahr 0 EUR).

Weiterhin ist die Genossenschaft Alleingesellschafterin der SPARBAU Stiftung gGmbH, Kampstr. 51, 44137 Dortmund.

Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2025 beträgt 25,0 Tsd. EUR (14,73 %). Der Jahresüberschuss beträgt 0 EUR (Vorjahr 0 EUR).

Beschluss der Mittelverwendung

Aufsichtsrat und Vorstand beschließen gemeinsam in getrennter Abstimmung auf der Grundlage der Satzungsregelungen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 4.990.161,94 EUR sowohl einen Betrag in Höhe von 500.000,00 EUR in die gesetzliche Rücklage als auch einen Betrag von 2.304.998,86 EUR in andere Ergebnismrücklagen einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.185.163,08 EUR zur Ausschüttung einer Dividende (4 % je Geschäftsanteil) gem. § 41 der Satzung zu verwenden.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, liegen nicht vor.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Spar- und Bauverein eG Dortmund

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Spar- und Bauverein eG Dortmund – 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 Spar- und Bauverein eG Dortmund 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 Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft 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 Genossenschaft. 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 der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften 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 Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, 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 sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmens-tätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungs-grundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, 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 Genossenschaft 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 Lage-

bericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft 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 Adressaten 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 Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern 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 Genossenschaft 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 Genossenschaft 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 Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 30. April 2026

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



Patrick Köhler



Wirtschaftsprüfer



Michael Ring

Nachruf

Insgesamt schieden durch Tod 208 Mitglieder aus unseren Reihen.

Stellvertretend stellen wir an dieser Stelle heraus:

HERBERT KIRSCHNER

jahrzehntelanges Genossenschaftsmitglied und langjähriges Vorstandsmitglied

JÜRGEN VORBRINK

langjähriger Mitarbeiter und Bauleiter im Althoffblock

In Trauer gedenken wir unserer Verstorbenen.

Wir werden ihnen stets ein ehrendes Andenken bewahren.

IMPRESSUM

Herausgeberin: Spar- und Bauverein eG | Kampfstraße 51 | 44137 Dortmund | Tel.: 0231 18203-0 | Fax: 0231 18203-166
E-Mail: zentrale@sparbau-dortmund.de | www.sparbau-dortmund.de

