



# Der Geschäftsbericht 2025

Gemeinnütziger Spar- und Bauverein  
Friedersheim eG



Bilanz, Gewinn-  
und Verlustrechnung **04**  
Anhang **08**

The image features a light gray background with several overlapping geometric shapes. In the top left, there is a dark gray triangle pointing downwards. Below it is a light blue rectangle. To the left of the text, there is a large yellow rectangle with a white rectangular cutout on its left side. Below this yellow rectangle is a smaller yellow rectangle with a white rectangular cutout on its left side. To the right of these yellow rectangles is a blue rectangle. At the bottom left, there is a large orange rectangle with a white rectangular cutout on its left side. To the right of the orange rectangle is a blue rectangle. On the right side of the image, there is a large, irregular green shape that resembles a cloud or a splash. The text 'Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung' is written in a dark gray, sans-serif font, positioned to the right of the yellow and blue rectangles and above the green shape.

# Bilanz, Gewinn- und Verlust- rechnung



## Aktiva - Bilanz zum 31. Dezember 2025

|                                                          | Geschäftsjahr |               | Vorjahr       |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                          | €             |               | €             |
| <b>Anlagevermögen</b>                                    |               |               |               |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                 |               |               |               |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen                           |               | 2.279,00      | 4.144,00      |
| <b>Sachanlagen</b>                                       |               |               |               |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 42.324.559,46 |               | 42.241.674,44 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten            | 3.218.571,28  |               | 2.807.886,25  |
| Grundstücke ohne Bauten                                  | 37.958,16     |               | 666.217,83    |
| Technische Anlagen und Maschinen                         | 46.315,00     |               | 49.688,00     |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | 192.706,00    |               | 256.220,00    |
| Anlagen im Bau                                           | 1.045.194,94  |               | 591.180,39    |
| Bauvorbereitungskosten                                   | 38.248,03     |               | 281.946,28    |
|                                                          |               | 46.903.552,87 |               |
| <b>Finanzanlagen</b>                                     |               |               |               |
| Andere Finanzanlagen                                     |               | 500,00        | 500,00        |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                          |               | 46.906.331,87 | 46.899.457,19 |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                    |               |               |               |
| <b>Andere Vorräte</b>                                    |               |               |               |
| Unfertige Leistungen                                     |               | 2.936.281,37  | 2.851.619,11  |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>     |               |               |               |
| Forderungen aus Vermietung                               | 188.104,65    |               | 82.159,77     |
| Forderungen aus Grundstücksverkäufen                     | 0,00          |               | 105.000,00    |
| Sonstige Vermögensgegenstände                            | 50.268,19     | 238.372,84    | 51.565,79     |
| <b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>               |               |               |               |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten          | 433.422,45    |               | 490.200,02    |
| Bausparguthaben                                          | 0,00          | 433.422,45    | 293.783,97    |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                        |               |               |               |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                        |               | 33.469,01     | 32.016,96     |
| <b>Bilanzsumme</b>                                       |               | 50.547.877,54 | 50.805.802,81 |



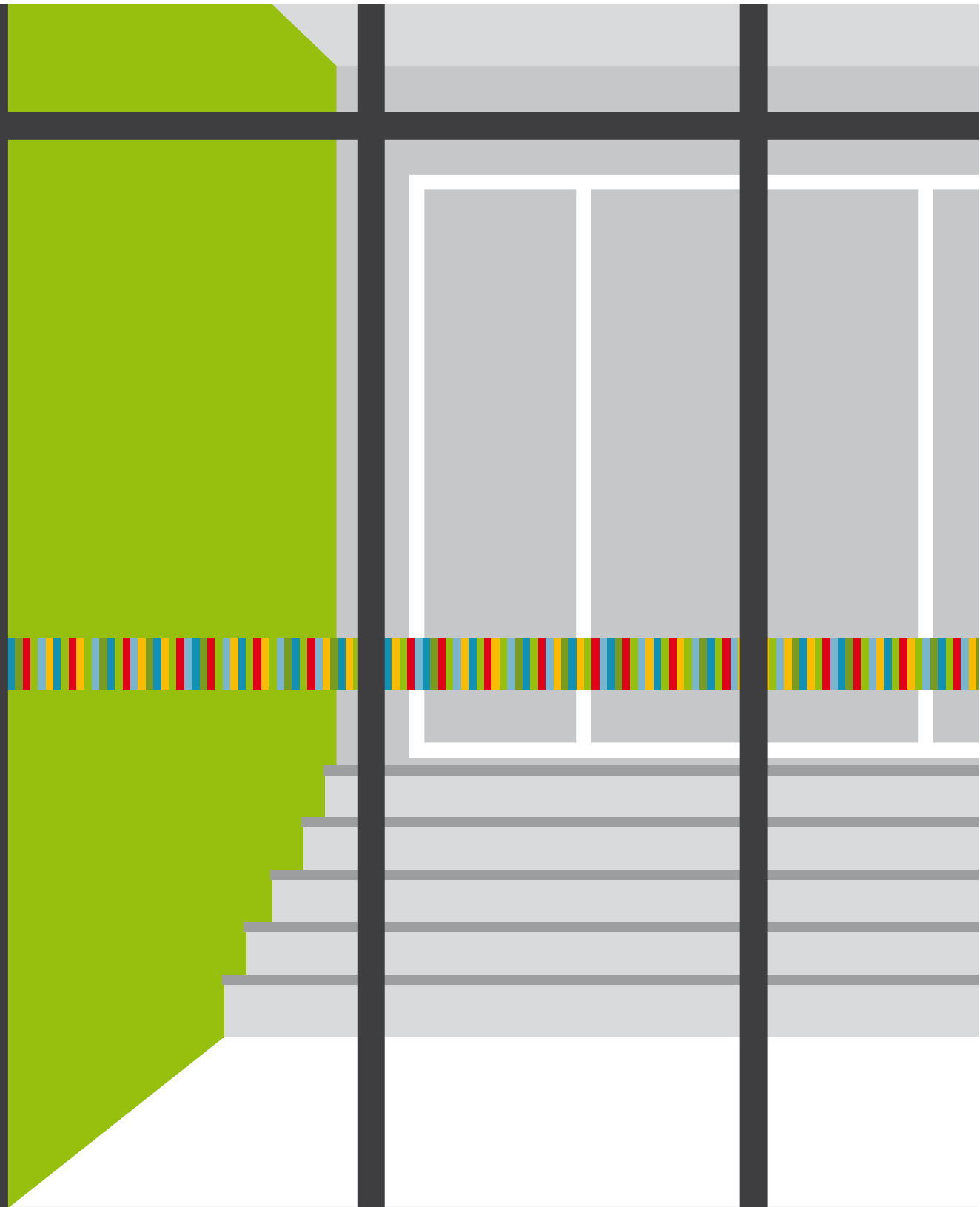
## Passiva - Bilanz zum 31. Dezember 2025

|                                                                | Geschäftsjahr |                      | Vorjahr              |
|----------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
|                                                                | €             |                      | €                    |
| <b>Eigenkapital</b>                                            |               |                      |                      |
| <b>Geschäftsguthaben</b>                                       |               |                      |                      |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres                             |               |                      |                      |
| - ausgeschiedenen Mitglieder                                   | 49.200,00     |                      | 87.000,00            |
| - der verbleibenden Mitglieder                                 | 3.272.400,00  |                      | 3.265.800,00         |
| - aus gekündigten Geschäftsanteilen                            | 1.800,00      | <b>3.323.400,00</b>  | 37.800,00            |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € |               |                      | ( 0,00 )             |
| <b>Ergebnisrücklagen</b>                                       |               |                      |                      |
| Gesetzliche Rücklage                                           | 2.131.968,95  |                      | 2.077.612,97         |
| Bauerneuerungsrücklage                                         | 2.262.784,09  |                      | 2.262.784,09         |
| Andere Ergebnisrücklagen                                       | 9.708.908,27  | <b>14.103.661,31</b> | 9.350.072,43         |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                            |               |                      |                      |
| Jahresüberschuss                                               | 543.559,82    |                      | 316.330,13           |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen                             | -413.191,82   | <b>130.368,00</b>    | -184.330,13          |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                                  |               | <b>17.557.429,31</b> | <b>17.213.069,49</b> |
| <b>Rückstellungen</b>                                          |               |                      |                      |
| Sonstige Rückstellungen                                        |               | <b>82.560,00</b>     | <b>82.930,00</b>     |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                                       |               |                      |                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                   | 28.453.881,31 |                      | 28.533.132,29        |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern               | 1.008.846,38  |                      | 1.044.468,10         |
| Erhaltene Anzahlungen                                          | 2.878.431,64  |                      | 2.915.703,13         |
| <b>Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen</b>          |               |                      |                      |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung                            | 79.802,55     |                      | 551.400,67           |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen    | 465.351,68    |                      | 425.325,03           |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                     | 21.574,67     | <b>32.907.888,23</b> | 39.774,10            |
|                                                                |               |                      |                      |
| <b>Bilanzsumme</b>                                             |               | <b>50.547.877,54</b> | <b>50.805.802,81</b> |



## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025

|                                                                                          | Geschäftsjahr |              | Vorjahr       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
|                                                                                          | €             |              | €             |
| Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit                                               |               | 9.646.940,54 | 8.566.325,27  |
| Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen                                           |               | 84.662,26    | 426.217,08    |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                            |               | 1.517.612,43 | 949.295,72    |
| <b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>                              |               |              |               |
| Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit                                               |               | 6.190.820,86 | 4.984.169,52  |
|                                                                                          |               | 5.058.394,37 | 4.957.668,55  |
| <b>Personalaufwand</b>                                                                   |               |              |               |
| a) Löhne und Gehälter                                                                    | 891.906,83    |              | 947.408,98    |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen                                                      |               |              |               |
| für Altersversorgung                                                                     | 207.112,48    | 1.099.019,31 | 188.878,44    |
| davon für Altersversorgung : 13.750,23 €                                                 |               |              | (11.412,91 €) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen |               | 1.878.812,36 | 1.616.296,04  |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                       |               | 631.703,37   | 938.563,03    |
| Erträge aus anderen Finanzanlagen                                                        | 15,00         |              | 18,41         |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                     | 263,32        | 278,32       | 377,59        |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                         |               | 652.489,72   | 603.617,82    |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>                                                             |               | 796.647,93   | 663.300,24    |
| Sonstige Steuern                                                                         |               | 253.088,11   | 346.970,11    |
| <b>Jahresüberschuss</b>                                                                  |               | 543.559,82   | 316.330,13    |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen                             |               | 413.191,82   | 184.330,13    |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                                                      |               | 130.368,00   | 132.000,00    |



Anhang

## A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG hat ihren Sitz in Duisburg und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Duisburg eingetragen unter GnR Nr. 224.

Der Jahresabschluss für 2025 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich verkürzter Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens, Rücklagenpiegel, Verbindlichkeitspiegel).

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen zum Vorjahr.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Alle Vorjahresbeträge der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind vergleichbar.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuell gültigen Fassung wurde beachtet.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und ggf. außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Erforderliche Zuschreibungen würden maximal bis zu den ursprünglichen Anschaffungskosten oder Herstellungskosten vorgenommen, soweit der Grund für die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen ist.

### Zugänge

Für die Zugänge im Jahr 2025 wurden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten nur Fremdkosten berücksichtigt. Kosten für die technischen Eigenleistungen (eigene Architektenleistungen) werden aktiviert, soweit sie angefallen sind. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit gemäß § 255 Absatz 3 HGB wurden nicht aktiviert. Die Kosten der Modernisierung werden als Kosten der Erweiterung und wesentlichen Verbesserung nach § 255 Absatz 2 Satz 1 HGB aktiviert.

### Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:



- Die Nutzungsdauer bei den entgeltlich erworbenen Lizenzen beträgt 3 Jahre (Abschreibungs-  
satz 33 1/3 %).
- Bei den Alt- und Neubauten werden die Restbuchwerte einschließlich der Zugänge nach  
der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude bzw. Wirtschaftseinheit abgeschrieben. Die  
Gesamtnutzungsdauer ist für die Altbauten und für die bis 1953 errichteten Bauten auf 66  
Jahre und für die danach bis 2007 erstellten Neubauten auf 75 Jahre festgesetzt worden. Bei  
neu erworbenen Objekten und bei Neubauten, die nach dem 01.01.2008 erstellt wurden, ist  
die Nutzungsdauer auf 50 Jahre festgesetzt worden. Nach Umbau bzw. Modernisierung wird  
in einigen Fällen die Restnutzungsdauer neu festgesetzt.
- Bei Garagen wird eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren angesetzt.
- Außenanlagen werden seit dem Geschäftsjahr 2003 gesondert erfasst und mit 10% abge-  
schrieben.
- Technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der  
linearen Abschreibungsmethode nach der geschätzten Nutzungsdauer abgeschrieben. Für  
alle Gegenstände, die nach dem 31.12.2000 angeschafft wurden, wird die AfA-Tabelle des  
Bundesministeriums der Finanzen mit den jeweiligen Abschreibungssätzen angewendet. Die  
Nutzungsdauern der Gegenstände liegen zwischen 3 und 23 Jahren. Die Zugänge werden  
zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, die nach dem 01.01.2008 an-  
geschafft wurden und deren Anschaffungskosten zwischen 251,00 € und 1.000,00 € liegen,  
werden gemäß § 6 Abs. 2a EstG als Sammelposten pro Jahr erfasst und auf die Dauer von 5  
Jahren abgeschrieben.

### **Finanzanlagen**

Die anderen Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten (Nominalwerte) bewertet abzüglich  
ggf. notwendiger Abschreibungen.

### **Umlaufvermögen**

#### ***Unfertige Leistungen***

Die unter dieser Position erfassten, mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen  
Betriebskosten sind zu den tatsächlich entstandenen Kosten abzüglich Wertberichtigungen  
bilanziert.

#### ***Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände***

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt. Zweifel-  
hafte Forderungen aus Vermietung wurden einzeln wertberichtigt oder direkt abgeschrieben.

#### ***Flüssige Mittel und Bausparguthaben***

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bilanziert.

#### ***Rechnungsabgrenzungsposten***

Es werden im Voraus gezahlte Aufwendungen abgegrenzt.

### **Rückstellungen**

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Absatz 1 HGB gebildet und bei längeren Lauf-  
zeiten abgezinst. Die Bildung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe

des notwendigen Erfüllungsbetrages. Künftige Preis- und Kostensteigerungen werden dabei berücksichtigt.

Für Bauinstandhaltungen besteht eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage).

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt. Alle gewährten Aufwendungsdarlehen gemäß § 88 des II. WoBauG wurden passiviert.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung**

### **I Bilanz**

#### **1. Entwicklung des Anlagevermögens**

*Die verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens finden Sie auf Seite 13.*

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.936.281,37 € (Vorjahr 2.851.619,11 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Es bestehen wie im Vorjahr keine Forderungen aus der Vermietung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

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

5. Die Entwicklung der Ergebnismrücklagen stellt sich wie folgt dar:

*Die Tabelle zur Entwicklung der Ergebnismrücklagen finden Sie auf Seite 14.*

6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- Jahresabschluss- und Prüfungskosten 50.000,00 €

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

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern): *Den Verbindlichkeitenspiegel finden Sie auf Seite 15.*

### **II Gewinn- und Verlustrechnung**

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung in Höhe von 1.271.611,00 € (Vorjahr 764.864,05 €) aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens enthalten. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind Aufwendungen von außerge-

wöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung in Höhe von 249.626,38 € für die außerplanmäßige Abschreibung von Bauvorbereitungskosten (Vorjahr 0,00 €, stattdessen im Vorjahr EDV-Umstellung 50.208,46 € und Abbruchkosten von 102.638,02 €) enthalten.

2. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen aus:

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Betriebskosten        | 3.333.632,31 € |
| Instandhaltungskosten | 2.838.250,05 € |
| Sonstige              | 18.938,50 €    |

## D. Sonstige Angaben

1. Es ergaben sich keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251 und 268 Absatz 7 HGB.

2. Die Genossenschaft verwaltet Kautionsparbücher in Höhe von 4.286,81 €.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Kaufmännische Mitarbeiter = 9,0  
- davon Teilzeitbeschäftigte = 3,50  
Technische Mitarbeiter = 4,25  
- davon Teilzeitbeschäftigte = 0,75

Außerdem waren im Jahre 2025 durchschnittlich 1,0 Auszubildende beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder):

|               |       |
|---------------|-------|
| Am 01.01.2025 | 2.496 |
| Zugänge 2025  | 130   |
| Abgänge 2025  | 119   |

---

Mitgliederstand am 31.12.2025 2.507

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 6.600,00 € erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 6.600,00 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.504.200,00 €.

5. Zuständiger Prüfungsverband:

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

Hendrik Brendgen  
Sebastian Petereit

#### 7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Jörg-Wilhelm Höffken, Vorsitzender  
Kathrin Schmitz, stellvertretende Vorsitzende  
Pia Kühnen  
Edelgard Franken  
Michael Giersch  
Hendrik Sander  
Frank Terfort  
Matthias Tilgner  
Stephan Ketels (ab 16.06.2025)

## E. Weitere Angaben

### Nachtragsbericht

Aufgrund der seit dem 28. Februar 2026 stattfindenden kriegerischen Auseinandersetzung zwischen dem Iran auf der einen Seite und den Vereinigten Staaten von Amerika und Israel auf der anderen Seite ist eine negative wirtschaftliche Entwicklung nicht auszuschließen. Das Ausmaß dieses negativen Einflusses lässt sich derzeit noch nicht beurteilen. Es zeichnen sich deutliche Spuren durch steigende Energiepreise in der globalen Wirtschaft ab.

### Ergebnisverwendung

Die Gewinn- und Verlustrechnung und die Bilanz für das Geschäftsjahr 2025 weisen einen Jahresüberschuss von 543.559,82 € aus. Durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 54.355,98 € der gesetzlichen Rücklage zugewiesen und 358.835,84 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Vertreterversammlung wird unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 130.368,00 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2025 zu verwenden.

Duisburg, 21. Mai 2026  
Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG  
Der Vorstand

Hendrik Brendgen      Sebastian Petereit

## Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens zum 31.12.2025

| Bilanzposition                                           | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten | Geschäftsjahr<br>Zugänge | Geschäftsjahr<br>Abgänge | Umbuchungen | Abschreibungen<br>kumuliert | Buchwert<br>31.12.2025 | Buchwert<br>31.12.2024 | Abschreibungen<br>Geschäftsjahr |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|
|                                                          | €                                    | €                        | €                        | €           | €                           | €                      | €                      | €                               |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                 |                                      |                          |                          |             |                             |                        |                        |                                 |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen                           | 5.588,07                             | 0,00                     | 0,00                     | 0,00        | 3.309,07                    | 2.279,00               | 4.144,00               | 1.865,00                        |
|                                                          | 5.588,07                             | 0,00                     | 0,00                     | 0,00        | 3.309,07                    | 2.279,00               | 4.144,00               | 1.865,00                        |
| <b>Sachanlagen</b>                                       |                                      |                          |                          |             |                             |                        |                        |                                 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 77.376.239,67                        | 2.005.050,43             | 264.378,97               | -422.981,67 | 36.369.370,00               | 42.324.559,46          | 42.241.674,44          | 1.433.370,56                    |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten            | 4.711.686,80                         | 156.002,18               | 0,00                     | 422.981,67  | 2.072.099,37                | 3.218.571,28           | 2.807.886,25           | 116.399,28                      |
| Grundstücke ohne Bauten                                  | 666.217,83                           | 0,00                     | 628.259,67               | 0,00        | 0,00                        | 37.958,16              | 666.217,83             | 0,00                            |
| Technische Anlagen und Maschinen                         | 72.571,38                            | 0,00                     | 0,00                     | 0,00        | 26.256,38                   | 46.315,00              | 49.688,00              | 3.373,00                        |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | 583.461,08                           | 10.848,75                | 128.593,88               | 0,00        | 273.009,95                  | 192.706,00             | 256.220,00             | 74.178,14                       |
| Anlagen im Bau                                           | 591.180,39                           | 454.014,55               | 0,00                     | 0,00        | 0,00                        | 1.045.194,94           | 591.180,39             | 0,00                            |
| Bauvorbereitungskosten                                   | 281.946,28                           | 5.928,13                 | 249.626,38               | 0,00        | 0,00                        | 38.248,03              | 281.946,28             | 249.626,38                      |
|                                                          | 84.283.303,43                        | 2.631.844,04             | 1.270.858,90             | 0,00        | 38.740.735,70               | 46.903.552,87          | 46.894.813,19          | 1.876.947,36                    |
|                                                          | 84.288.891,50                        | 2.631.844,04             | 1.270.858,90             | 0,00        | 38.744.044,77               | 46.905.831,87          | 46.898.957,19          | 1.878.812,36                    |
| <b>Finanzanlagen</b>                                     |                                      |                          |                          |             |                             |                        |                        |                                 |
| Andere Finanzanlagen                                     | 500,00                               | 0,00                     | 0,00                     | 0,00        | 0,00                        | 500,00                 | 500,00                 | 0,00                            |
|                                                          | 500,00                               | 0,00                     | 0,00                     | 0,00        | 0,00                        | 500,00                 | 500,00                 | 0,00                            |
| <b>Anlagenvermögen insgesamt zum 31. Dezember 2025</b>   | 84.289.391,50                        | 2.631.844,04             | 1.270.858,90             | 0,00        | 38.744.044,77               | 46.906.331,87          | 46.899.457,19          | 1.878.812,36                    |

## Rücklagenspiegel zum 31. Dezember 2025

|                              | Bestand<br>am Ende des<br>Vorjahres | Einstellung aus<br>dem Bilanzgewinn<br>des Vorjahres | Einstellungen aus<br>dem Jahresüber-<br>schuss des<br>Geschäftsjahres | Entnahme<br>für das<br>Geschäftsjahr | Bestand<br>am Ende des<br>Geschäftsjahres |
|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|
|                              | €                                   | €                                                    | €                                                                     | €                                    | €                                         |
| <b>Ergebnisrücklagen</b>     |                                     |                                                      |                                                                       |                                      |                                           |
| Gesetzliche Rücklage         | 2.077.612,97                        | 0,00                                                 | 54.355,98                                                             | 0,00                                 | 2.131.968,95                              |
| Bauerneuerungs-<br>rücklagen | 2.262.784,09                        | 0,00                                                 | 0,00                                                                  | 0,00                                 | 2.262.784,09                              |
| Andere<br>Ergebnisrücklagen  | 9.350.072,43                        | 0,00                                                 | 358.835,84                                                            | 0,00                                 | 9.708.908,27                              |
| <b>Summen</b>                | <b>13.690.469,49</b>                | <b>0,00</b>                                          | <b>413.191,82</b>                                                     | <b>0,00</b>                          | <b>14.103.661,31</b>                      |

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2025

| Verbindlichkeiten                                         | Insgesamt                        | Davon                          |                                  |                                |                                  |                                  |                   |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|
|                                                           |                                  | Restlaufzeit                   |                                  |                                |                                  | gesichert                        |                   |
|                                                           |                                  | bis zu 1 Jahr                  | über 1 Jahr                      | davon zwischen 1 und 5 Jahren  | davon über 5 Jahre               |                                  | Art der Sicherung |
|                                                           | €                                | €                              |                                  | €                              | €                                | €                                |                   |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten              | 28.453.881,31<br>(28.533.132,29) | 1.696.462,00<br>(1.737.409,14) | 26.757.419,31<br>(26.795.723,15) | 6.345.213,78<br>(6.690.770,10) | 20.412.205,53<br>(20.104.953,05) | 28.443.428,81<br>(27.840.374,68) | GPR *<br>(GPR *)  |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern          | 1.008.846,38<br>(1.044.468,10)   | 38.009,13<br>(36.778,32)       | 970.837,25<br>(1.007.689,78)     | 133.339,86<br>(138.990,49)     | 837.497,39<br>(868.699,29)       | 1.007.872,80<br>(1.043.494,52)   | GPR *<br>(GPR *)  |
| Erhaltene Anzahlungen                                     | 2.878.431,64<br>(2.915.703,13)   | 2.878.431,64<br>(2.915.703,13) | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                 | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   |                   |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen          |                                  |                                |                                  |                                |                                  |                                  |                   |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung                       | 79.802,55<br>(551.400,67)        | 79.802,55<br>(551.400,67)      | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                 | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   |                   |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferung und Leistungen | 465.351,68<br>(425.325,03)       | 413.204,34<br>(388.630,54)     | 52.147,34<br>(36.694,49)         | 52.147,34<br>(36.694,49)       | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   |                   |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                | 21.574,67<br>(39.774,10)         | 21.574,67<br>(39.774,10)       | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                 | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                   |                   |
| Gesamtbetrag                                              | 32.907.888,23<br>(33.509.803,32) | 5.127.484,33<br>(5.669.695,90) | 27.780.403,90<br>(27.840.107,42) | 6.530.700,98<br>(6.866.455,08) | 21.249.702,92<br>(20.973.652,34) | 29.451.301,61<br>(28.883.869,20) |                   |

\* GPR = Grundpfandrecht

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2025 durch den Vorstand über die Entwicklung des Unternehmens, insbesondere über die anstehenden und geplanten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten, sowie über allgemeine Entwicklungen am Wohnungsmarkt unterrichten lassen.

Die wichtigsten Geschäftsvorgänge sowie die Lage des Unternehmens wurden in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand erläutert, beraten und geprüft. Zusätzlich besichtigte die Baukommission Abbruch- Bau- und Sanierungsmaßnahmen. Die Ergebnisse der Sitzungen sind in Niederschriften festgehalten.

Insgesamt wurden 5 Sitzungen des Aufsichtsrates – davon 4 gemeinsam mit dem Vorstand – durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat damit die im Gesetz, in der Geschäftsanweisung und in der Satzung (§§ 25 bis 29) festgehaltenen Pflichten erfüllt.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang für das Berichtsjahr 2025 mit den entsprechenden Unterlagen wurde in der gemeinsamen Sitzung am 21.05.2026 geprüft und ausführlich erörtert.

Die Unternehmenslage wird im vorliegenden Rechnungswerk zutreffend dargelegt. Es besteht kein Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die Ertragslage ist gesichert. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet; die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstands zu, den Jahresüberschuss in Höhe von 543.559,82 € wie folgt zu verwenden:

|                                               |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Einstellung in die gesetzliche Rücklage       | 54.355,98 €  |
| Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen | 358.835,84 € |

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 130.368,00 € wird ausgewiesen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2025 auszuschütten. Das vorgelegte Rechnungswerk und der Vorschlag des Vorstandes zur Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen sowie der Gewinnverwendung werden der Vertreterversammlung zur Annahme empfohlen. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Duisburg, 21. Mai 2026  
Der Aufsichtsrat





Gemeinnütziger Spar- und  
**BAUVEREIN**  
**FRIEMERSHEIM eG**

Gemeinnütziger Spar- und  
Bauverein Friemersheim eG  
Kaiserstraße 53  
47229 Duisburg  
Telefon (02065)-9459-0  
[www.bauverein-friemersheim.de](http://www.bauverein-friemersheim.de)

**Text und Redaktion:**  
Hendrik Brendgen, Eileen Dreyer

**Art Direktion, Illustration & Design:**  
kmiiio®  
[www.kmiiio.com](http://www.kmiiio.com)



Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften, Ein sicherer Hafen.

 **WOHNEN MIT  
MEHRWERT**



NACHBARN HELFEN - Nachbarschaft Friemersheim e.V.

