


Beamten- 
Wohnungsbauverein eG
Solingen

Geschäftsjahr 2025

Bericht des Vorstandes
Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang
Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2025

Organisatorische und rechtliche Struktur

Firma: Beamten-Wohnungsbauverein eG
Sitz: Solingen
Anschrift: Beckmannstr. 70a, 42659 Solingen
Gründung: 02. Juli 1912
Rechtsform: Eingetragene Genossenschaft
Register: Amtsgericht Wuppertal GnR 250
Gegenstand: Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.
Geschäftsjahr: Kalenderjahr
Geschäftskreis: Bereich der Stadt Solingen

Geschäftsanteil:	325,00 €	Haftsumme (Nachschusspflicht):	800,00 €
monatliche Pflichteinzahlung:	25,00 €	Eintrittsgeld zurzeit:	25,00 €
max. Zahl der Anteile pro Mitglied:	500	Mindestzahl der Anteile pro Mitglied:	4
Kündigungsfrist:	2 Jahre		

Organe:

Vorstand: Der Vorstand besteht in Übereinstimmung mit § 21 der Satzung aus 3 Mitgliedern, die im Genossenschaftsregister eingetragen sind. Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Wiederbestellung ist zulässig. Niederschriften zu den Vorstandssitzungen liegen vor. Im Berichtsjahr kam es zu folgenden Veränderungen in der Geschäftsführung: Frau Karin Spiewak-Berg wurde mit Wirkung zum 01.07.2025 zur Vorstandsvorsitzenden für die Dauer bis zum 30.06.2030 bestellt. Herr Shkelzim Hoti wurde ab dem 01.07.2025 zum Geschäftsführer bestellt.
Mitglieder: Karin Spiewak-Berg (Vorsitzende), Bernd-Benno Kleyer, Andreas Müller

Aufsichtsrat: Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 24 der Satzung (mindestens 3 Mitglieder) per Bilanzstichtag aus 7 Mitgliedern, die im Anhang des Jahresabschlusses genannt sind und von der Mitgliederversammlung für 3 Jahre gewählt werden. Niederschriften zu den Aufsichtsratsitzungen liegen vor. Mitglieder: Dr. Kurt Günter Hanselmann (Vorsitzender), Werner Fings, Konstantin Kötter, Uwe Lorenz, Sascha Reichert, Hubert Rose, Klaus Schmitz

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

Die Geschäfte der Genossenschaft werden von dem Geschäftsführer in Verbindung mit den nebenamtlichen tätigen Vorstandsmitgliedern geführt. Für Aufsichtsrat und Vorstand bestehen Geschäftsordnungen in der Fassung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Ausgabe 2007.

Eine interne Revision als Abteilung besteht im Hinblick auf die Betriebsgröße des Beamten-Wohnungsbauvereins nicht. Interne Kontrollmaßnahmen werden regelmäßig vom Vorstand durchgeführt. Zusätzlich führt der Aufsichtsrat im Rahmen der ihm gesetzliche obliegenden Kontrollfunktion interne Prüfungen durch.

Steuerliche Grundlagen:

Seit dem 01. Januar 1991 nimmt die Genossenschaft die Steuerbefreiung als Vermietungsgenossenschaft gemäß § 58 Abs. 1 Nr. 10 KStG für die Überlassung von Wohnraum an Mitglieder in Anspruch. Mit den sonstigen, nicht begünstigten Tätigkeiten ist die Genossenschaft partiell steuerpflichtig.

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft zeigt sich 2025/2026 zwar moderat wachsend (ca. 3,1 %), bleibt aber durch geopolitische Spannungen – insbesondere durch die angespannte Lage im Nahen Osten – volatil. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine dauerte im Jahr 2025 unvermindert an. Trotz internationaler Sanktionen und diplomatischer Bemühungen zeichnete sich keine rasche Lösung ab. Die geopolitische Gesamtlage blieb instabil, Rivalitäten zwischen den Großmächten prägten die internationale Agenda.

Die Wirtschaft in der Euro-Zone hat im Schlussquartal 2025 moderat zugelegt und ihr Wachstumstempo gehalten. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg von Oktober bis Dezember um 0,3 Prozent zum Vorquartal, wie das EU-Statistikamt Eurostat im Februar 2026 mitteilte und eine frühere Schätzung von Ende Januar bestätigte. Auch im Sommerquartal hatte es ein Plus von 0,3 Prozent gegeben.

Die deutsche Wirtschaft, das Schwergewicht in Europa, legte Ende 2025 ebenfalls um 0,3 Prozent zu. Fast dreimal so kräftig nach oben ging es in Spanien und Portugal mit je 0,8 Prozent. In Frankreich kletterte das BIP um 0,2 Prozent und in Italien um 0,3 Prozent. Die EU-Kommission traut der Wirtschaft im gesamten Euroraum dieses Jahr 1,2 Prozent Wachstum zu, nach plus 1,5 Prozent 2025.

Für die Wohnungswirtschaft in Europa ist vor allem die Zinspolitik der EZB entscheidend: Nach einer Phase der Lockerung haben sich die Leitzinsen 2026 stabilisiert. Die daraus resultierenden Bauzinsen für 10-jährige Finanzierungen bewegen sich derzeit in einem Korridor von 3,5 % bis 4,0 %, was Planungen zwar berechenbarer macht, aber das Niveau der „Niedrigzinsphase“ weit übersteigt.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Im Geschäftsbereich des Beamten-Wohnungsbauvereins kann die Wohnungsmarktlage derzeit als angespannt gewertet werden. Die Nachfrage ist sehr hoch, insbesondere bei Drei- und Vierzimmerwohnungen. Die geografische Lage zu den Großstädten Düsseldorf und Köln ist attraktiv, die Lebensqualität hoch. Dabei sind die Preise für Mietwohnungen und Häuser immer noch vergleichsweise moderat.

Erfreulicherweise sind negative Entwicklungen für die Genossenschaft zum Bilanzstichtag nicht aufzuzeigen. So konnten in allen Bereichen positive Tendenzen verzeichnet werden. Auch die Anzahl der Mitglieder ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert.

Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand hat sich wie folgt verändert:

	Häuser	Geschäfts- gebäude	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Gewerbliche Einheiten
Bestand 31.12.24	188	1	800	145	140	1
Zugänge	0	0	0	0	4	0
Abgänge	0	0	-1	0	0	0
Bestand zum 31.12.25	188	1	799	145	144	1

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich die Sollmiete um € 112.637,82 erhöht. Dies ist insbesondere auf Mietanpassungen, den Wiederbezug nach Umbau, Ausbau- und Modernisierungstätigkeit sowie auf die ganzjährigen Auswirkungen der Mietanpassungen des Vorjahres zurückzuführen.

Neubautätigkeit

Der Beamten-Wohnungsbauverein hat im Jahre 2025 keine Neubautätigkeit durchgeführt.

Modernisierungstätigkeit

Der Um- und Ausbau von Wohnungen bildete im Geschäftsjahr 2025 einen Schwerpunkt unserer Arbeit.

An der Beckmannstraße, Bismarckstraße, Guntherstraße, Hasselstraße, Kreuzstraße, Nachtigallenweg, Oststraße, Wolfsfeld und Wundesstraße wurden insgesamt 13 Wohnungen modernisiert. Darüber hinaus wurde Gebäude Hasselstraße 2 energetisch modernisiert und die energetische Modernisierung des Gebäudes Hasselstraße 4 abgeschlossen.

Für Modernisierung wurde im Berichtsjahr insgesamt ein Betrag von 834T€ (Vorjahr 813 T€) ausgegeben.

Das umfangreiche Um- und Ausbauprogramm wird auch in 2026 fortgeführt. Die Modernisierung wird weitestgehend, wie branchenüblich, durch Fremdmittel finanziert.

Instandhaltung und Instandsetzung

Neben der Modernisierung muß vor allem der Bestandserhaltung weiter große Aufmerksamkeit geschenkt werden. Im Geschäftsjahr 2025 wurden allein 424 T€ (Vorjahr 488 T€) für die Instandhaltung durch Fremdhandwerker aufgewandt. In diesem Betrag sind die Kosten unseres eigenen Regiebetriebes und die anrechenbaren Verwaltungsleistungen nicht beinhaltet. Bei einem Gesamtaufwand von T€ 424 wurde je m² ein Betrag von € 7,68 ausgegeben.

Die Arbeiten wurden im Berichtsjahr abgeschlossen, Überhänge waren nicht zu verzeichnen.

Grundstückswesen

Die Grundstücksflächen haben sich im Berichtsjahr nicht verändert. Somit beträgt die Gesamt-Grundstücksfläche der Genossenschaft 114.937,00 m².

Vermietungen

Im Berichtsjahr wurden 57 Wohnungen neu vermietet.

Für sämtliche im Geschäftsjahr 2025 gekündigten Wohnungen konnte –von modernisierungs- und rückbau-bedingten Leerständen abgesehen – eine unmittelbare Anschlussvermietung realisiert werden. Daher hat die Genossenschaft ihren gesamten Wohnungsbestand im Geschäftsjahr 2025 im vollen Umfang vermietet.

Zur Vermeidung von Wohnungsleerständen beigetragen hat insbesondere die aktive Bestandspflege der Genossenschaft, die neben den seit Jahren beständig verstärkten Instandhaltungsaufwendungen auch eine intensivierte Durchführung von Wohnungsmodernisierungen beinhaltet. Mit der Zusammenlegung bzw. grundlegenden Sanierung von gekündigten älteren Wohnungen, die einem zeitgemäßen Komfortanspruch nicht mehr genügen, werden die qualitativen Voraussetzungen für eine zeitnahe Anschlussvermietung und eine nachhaltige weitere Vermietbarkeit der Wohnungen geschaffen.

Darüber hinaus sind die Mietentgelte des Beamten-Wohnungsbauvereins auch im Vergleich zum Solinger Wohnungsmarkt als günstig zu beurteilen, da die Durchschnittsmieten der jeweiligen Baualterstufen zum Bilanzstichtag sich an den jeweiligen Mittelwerten der entsprechenden Mietpreisspannen des Solinger Mietpreisspiegels orientieren bzw. diese noch unterschreiten.

Personalwesen

Am 31.12.2025 wurden 25 Mitarbeiter beschäftigt. Außerdem waren ein Hauswart, ein Handwerker und eine Reinigungskraft auf geringfügiger Basis sowie zwei Auszubildende zum Anlagenmechaniker SHK tätig.

Es besteht eine Mitgliedschaft im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Bei den Löhnen und Gehältern seiner Mitarbeiter orientiert sich der Beamten-Wohnungsbauverein an dessen Tarif. Die wöchentliche Arbeitszeit beträgt überwiegend 37 Stunden und ist im kaufmännischen Bereich durch eine besondere Betriebsvereinbarung geregelt.

Durch ihren Einsatz haben alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wesentlich zum guten Erfolg des Geschäftsjahres 2025 beigetragen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	in	2025	2024
Eigenkapitalquote	%	72,09	67,38
Eigenkapitalrentabilität	%	6,54	6,81
Cashflow (Jahresüberschuss+Abschreibungen und Veränderung langfr. Rückstellungen)	T€	2684	2559
durchschnittliche Wohnungsmiete Dezember	€/m ²	6,78	6,60
Instandhaltungskosten	€/m ²	7,68	8,84
Fluktuationsquote	%	7,13	7,00
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,63	2,00

Ertragslage

Die Ertragslage wird im Wesentlichen durch den Hauptleistungsbereich, die Hausbewirtschaftung, bestimmt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Jahr 2025 insgesamt € 6.163.526,19. Darüber hinaus wurden positive Ergebnisse erzielt durch aktivierte Eigenleistungen des Regiebetriebes in Höhe von € 423.639,14 und weitere Erlöse von € 81.933,19. Dies sind im wesentlichen Erlöse aus Versicherungserstattungen, Erträge aus der Erstattung von Beträgen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz für Arbeitgeberleistungen bei Arbeitsunfähigkeit, Bonuszahlungen, Erträge aus Auflösung von Rückstellungen, Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie Bearbeitungsgebühren und Eintrittsgeldern.

Das Rohergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung 2025 setzt sich wie folgt zusammen:

Zahlen in Klammern = Vorjahr

Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit:

Sollmieten für Wohnungen, Garagen gewerbliche Einheiten	4.576.651,77 €	(4.467.282,98 €)	
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten- abrechnungen	1.687.582,75 €	(1.640.564,35 €)	
sonstige Umlagen	0,00 €	(0,00 €)	
Erlösschmälerungen aus Mieten und Umlagen	./.	./.	
	100.708,33 €	(./.	
Umsatzerlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	600,00 €	(2.400,00 €)	
Umsatzerlöse aus anderen L.u.L.	15.808,79 €	(11.457,82 €)	
	-----	-----	
	6.179.934,98 €	(6.021.931,16 €)	
Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	+	2.420,90 €	(+ 42.173,59 €)
Andere aktivierte Eigenleistungen		423.639,14 €	(343.657,97 €)
sonstige betriebliche Erträge		81.933,19 €	(89.258,56 €)
Betriebs- und Heizkosten	./.	1.579.847,10 €	(1.564.403,44 €)
Instandhaltungskosten	./.	414.251,96 €	(477.520,27 €)
durch Versicherung gedeckte Instandhaltungskosten	./.	10.111,63 €	(10.076,79 €)
Aufw.f.Miet- und Räumungsklagen	./.	1.098,71 €	(540,50 €)
Erbbauzinsen	./.	1.643,92 €	(1.643,92 €)
		-----	-----
Rohergebnis		4.680.974,89 €	(4.442.836,36 €)
		=====	=====

Der Bilanzgewinn des Jahres 2025 beträgt EUR 19.359,18. Für das Jahr 2026 wird ein positives Ergebnis erwartet. Dies setzt jedoch voraus, daß die Mieten den steigenden Kostenanforderungen der Genossenschaft angepaßt werden. Die Ertragslage kann dann auch bei vorsichtiger Beurteilung als nachhaltig gesichert angesehen werden.

Vermögens- und Finanzlage

Die langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, sind im Wesentlichen durch langfristige Verbindlichkeiten und Eigenkapital fristgerecht finanziert. Sämtliche Umbaumaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Modernisierungs- und Bauunterhaltungsmaßnahmen werden aus Eigenmitteln und in Einzelfällen, sofern möglich, über Sonderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziert. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt rund 72,09 % (Vorjahr 67,38 %). Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die Genossenschaft hat im Jahre 2025 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Die Liquidität ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch im Jahre 2026 gegeben.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Im Rahmen unternehmerischen Handelns ist unsere Genossenschaft ständig mit Chancen und Risiken konfrontiert. Dabei gilt es, mit Risiken verantwortungsvoll umzugehen, sie möglichst zu minimieren und gleichzeitig Chancen zu nutzen. Das gelingt nur, wenn man diese kontinuierlich identifiziert, bewertet und überwacht. Die Genossenschaft verfügt über ein auf ihre Größe und Risikostruktur abgestimmtes Risiko-Managementsystem und einer entsprechenden Dokumentation. Das vorhandene Risikomanagementsystem wird kontinuierlich angemessen ausgebaut.

Bestandsgefährdende Entwicklungen sind nach wie vor nicht zu erkennen. Gravierende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind zurzeit nicht erkennbar.

Das Konsumverhalten der Verbraucher kann durch weltpolitische Unsicherheiten, weiter steigende Rohstoffpreise, reduzierte Sozialleistungen oder gravierende Gesetzesänderungen, letztere sind momentan im Mietrecht in unserer Region nicht bekannt, weiter eingeschränkt werden. Dies kann zu weiteren Ertragsausfällen führen. Aufgrund der im Zweifelsfall durchzuführenden Bonitätsprüfung bei neu abzuschließenden Dauernutzungsverträgen und ein straffes Forderungsmanagement sind größere Forderungsausfälle bzw. Wertberichtigungen auf Mietforderungen derzeit nicht erkennbar. Der gesamte Wohnungsbestand entspricht weitgehend marktkonformen Ansprüchen, so dass die Wohnungen aufgrund ihrer Lage und Ausstattung sowie den günstigen Nutzungsgebühren auf Dauer vermietbar sein dürften.

Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass höhere Gewalt, sonstige Umwelteinflüsse, die politische Entwicklung in den Vereinigten Staaten oder die Kriegshandlungen in der Ukraine und im Nahen Osten negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung einzelner Bestandsimmobilien haben und damit die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft beeinträchtigen können. Das Risiko zukünftig notwendiger außerordentlicher Wertberichtigungen auf den Immobilienbestand ist durch die bisherige sehr konservative Bewertungspolitik vergleichsweise gering. Der mittelfristige Fortbestand der Genossenschaft ist durch die solide Finanzierung gesichert. Zinssatzänderungen können die Ergebnislage zusätzlich belasten aber auch entlasten.

Der Aufsichtsrat wird über die Entwicklungen und bestehende Geschäftsrisiken regelmäßig informiert.

Voraussichtliche Entwicklung

Im Fokus der langfristig ausgerichteten Unternehmensstrategie steht unverändert die zukunftsgerichtete Entwicklung des Wohnungsbestandes unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung unserer Immobilienstandorte. Auch zukünftig werden verstärkte Investitionen in Qualität und damit in die Attraktivität der Bestandsobjekte die Vermietbarkeit des gesamten Portfolios nachhaltig sichern. Zusätzliche Ertragspotentiale werden insbesondere durch Bestandsan- und verkäufe sowie durch Neubau bzw. Ausbau von Bestandsobjekten geschaffen. Somit wird auch für die kommenden Geschäftsjahre eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung der Genossenschaft erwartet.

Solingen, 13. April 2026

Der Vorstand
Spiewak-Berg Kleyer Müller

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		7.978,33	7.525,24
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.276.309,59		24.692.650,40
Grundstücke mit Geschäftsbauten	421.884,35		436.195,07
Technische Anlagen und Maschinen	93.740,72		102.628,69
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	75.018,07		73.154,38
Bauvorbereitungskosten	199.122,00	25.066.074,73	54.012,73
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		25.076.053,06	25.368.166,51
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.641.247,99		1.638.827,09
Andere Vorräte	4.419,20	1.645.667,19	3.689,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	20.628,85		11.408,96
Sonstige Vermögensgegenstände	92.635,51	113.264,36	71.813,91
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.036.053,21	727.096,77
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		27.871.037,82	27.821.002,24

P a s s i v e i t e	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	80.832,26		46.975,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.627.363,10</u>	1.708.195,36	1.629.271,36
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 10.399,64			(9.824,64)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.633.961,09		2.502.614,28
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 131.346,81			(127.684,35)
Bauerneuerungsrücklage	2.500.000,00		2.500.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	<u>13.230.000,00</u>	18.363.961,09	12.049.078,71
davon aus Bilanzgewinn Vorjahre eingestellt: € 18.159,19			(18.860,71)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.162.762,10			(1.131.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.313.468,09		1.276.843,54
Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 1.294.108,91	+ 19.359,18	- 1.258.684,35
Eigenkapital insgesamt:		<u>20.091.515,63</u>	<u>18.746.098,54</u>
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	999.503,00		936.115,00
Sonstige Rückstellungen	<u>84.384,71</u>	1.083.887,71	125.381,55
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.663.230,30		6.000.469,44
Erhaltene Anzahlungen	1.765.314,05		1.704.728,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus der Vermietung	69.035,57		66.169,39
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	138.584,87		187.611,42
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>59.369,69</u>	6.695.534,48	54.428,50
davon aus Steuern € 14.519,31			(13.151,09)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.135,58			(983,25)
Rechnungsabgrenzungsposten		100,00	0,00
Bilanzsumme		<u><u>27.871.037,82</u></u>	<u><u>27.821.002,24</u></u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.163.526,19		6.008.073,34
b) aus Betreuungstätigkeit	600,00		2.400,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.808,79	6.179.934,98	11.457,82
Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		+ 2.420,90	+ 42.173,59
Andere aktivierte Eigenleistungen		423.639,14	343.657,97
Sonstige betriebliche Erträge		81.933,19	89.258,56
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		2.006.953,32	2.054.184,92
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.307.740,52		1.225.876,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	325.286,52	1.633.027,04	262.429,22
davon für Altersversorgung € 50.985,92			(19.676,17)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.306.686,57	1.291.609,53
Sonstige betriebliche Aufwendungen		169.374,61	139.927,91
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	80,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.346,33	80.450,17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung)		131.518,85 (13.362,00)	187.551,11 (15.680,00)
Ergebnis nach Steuern		1.452.714,15	1.415.971,86
Sonstige Steuern		139.246,06	139.128,32
Jahresüberschuss		1.313.468,09	1.276.843,54
Einstellung in Ergebnisrücklagen		- 1.294.108,91	- 1.258.684,35
Bilanzgewinn		19.359,18	18.159,19

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Beamten-Wohnungsbauverein eingetragene Genossenschaft“. Sie hat ihren Sitz in Solingen und ist im Genossenschaftsregister 250 beim Amtsgericht Wuppertal eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Die Bilanz zum 31.12.2025 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2025 wurde aufgrund der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) aufgestellt.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Aktiva

Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Anwenderprogramme) erfolgte zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibung entsprechend einer Gesamtnutzungsdauer von fünf Jahren.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit abnutzbar, abzüglich Abschreibungen bewertet. Für Sachanlagezugänge sind als Anschaffungs- und Herstellungskosten Fremdkosten und Eigenleistungen angesetzt. Die Eigenleistungen betreffen Kosten des Regiebetriebes. Die Wahlrechte des § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB für kaufmännische Verwaltungsleistungen und des § 255 Abs. 3 HGB für Zinsen auf Fremdkapital während der Bauzeit wurden nicht ausgeübt.

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

Grundstücke mit Wohnbauten wurden linear auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Bei Grundstücken mit Geschäftsbauten wurde die lineare Abschreibung auf 50 Jahre vorgenommen. Die Garagen an der Knappenstraße/Sperberstraße werden linear auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben. Bei dem neu erstellten Häusern Bismarckstraße 95a + 95b wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt.

Aktivierete Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei umfassend modernisierten Wohnbauten wurde nach Absprache mit den Wirtschaftsprüfern ein Wechsel der Abschreibungsmethode von 80-jähriger Afa auf 2%ige Abschreibung auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten vorgenommen. Im Berichtsjahr wurde bei einem Objekt ein solcher Wechsel vollzogen. Dies bewirkt eine Ergebnisverbesserung von insgesamt 26.031,92 EUR.

Technische Anlagen und Maschinen (hier ausschließlich Photovoltaikanlagen) wurden mit 5% abgeschrieben. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und Kraftfahrzeuge werden mit 20%, EDV mit 33,33%, Telekommunikationsanlagen mit 10,00% und Großrechner mit 14,29% der Anschaffungskosten abgeschrieben. Sämtliche Abschreibungen wurden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode vollzogen.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter werden Sammelposten gebildet, die linear mit 20% abgeschrieben werden. Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht erforderlich.

Finanzanlagen

Zum 29.09.2015 hat sich der Beamten-Wohnungsbauverein an einer Einkaufsgenossenschaft mit 10 Genossenschaftsanteilen beteiligt. Das hierfür erforderliche Geschäftsguthaben wird unter der Position „andere Finanzanlagen“ ausgewiesen und ist zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die Vermögenswerte des Umlaufvermögens sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet.

Unter „unfertigen Leistungen“ sind die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Bewertungsabschläge wegen Leerstand wurden vorgenommen. Demgegenüber werden die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen unter der Position „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

Der unter „andere Vorräte“ ausgewiesene Heizölbestand ist zu Anschaffungskosten nach der FIFO-Methode bewertet worden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bilanziert. Erkennbaren Ausfallrisiken wurde durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bewertet.

Passiva

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder sind mit den Nominalbeträgen passiviert.

Pensionsrückstellungen sind nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 10 Jahre von 2,05 % p.a. (Vorjahr 1,88 % p.a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2018G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck bewertet. Die Gehaltsdynamik wurde mit 2,0 % p.a. und die Rentendynamik mit 0,0% p.a. berücksichtigt. Der nicht passivierte Unterschiedsbetrag zwischen dem durchschnittlichen 7-jährigen Rechnungszinsfuß von 2,19% und dem durchschnittlichen 10-jährigen Rechnungszinsfuß von 2,05% beträgt -3.453 € (Vorjahr -1.532 €).

Für ungewisse Verbindlichkeiten gem. § 249 Abs. 1 HGB wurden Rückstellungen gebildet, insbesondere für Prüfungsgebühren einschließlich Steuerberatung 26.900,00 € und Urlaubsreste 57.484,71 €. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind generell zum Erfüllungsbetrag passiviert.

2. Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr sind nicht erfolgt.

C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Die Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von	
		mehr als 1 Jahr €	Vorjahr €
Forderung aus Vermietung	20.628,85	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	92.635,51	0,00	0,00
Gesamtbetrag:	113.264,36	0,00	0,00

3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag entstehen.

4. Der Unterschiedsbetrag der „Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen“, der sich als Differenz zwischen dem Ansatz der Verpflichtungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn (2,05%) bzw. sieben (2,19%) Geschäftsjahren ergibt, beläuft sich auf -3.453 € (Vorjahr -1.532,00 €). Dieser Betrag ist nach § 253 Abs. 6 S. 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

5. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach Abschlußstichtag rechtlich entstehen.

6. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte

Verbindlichkeiten	Gesamt	<= 1 Jahr	> 1 Jahr	davon >1-5 Jahre	davon > 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	4.663.230,30	1.119.546,35	3.543.683,95	2.999.624,18	544.059,77	4.663.230,30	GPR
Vorjahr	6.000.469,44	1.337.239,14	4.663.230,30	3.706.542,20	956.688,10	6.000.469,44	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.765.314,05	1.765.314,05					
Vorjahr	1.704.728,40	1.704.728,40					
aus der Vermietung	69.035,57	69.035,57					
Vorjahr	66.169,39	66.169,39					
aus Lieferungen und Leistungen	138.584,87	138.584,87					
Vorjahr	187.611,42	187.611,42					
sonstige Verbindlichkeiten	59.369,69	59.369,69					
Vorjahr	54.428,50	54.428,50					
Gesamtsumme	6.695.534,48	3.151.850,53	3.543.683,95	2.999.624,18	544.059,77	4.663.230,30	
Vorjahr	8.013.407,15	3.350.176,85	4.663.230,30	3.706.542,20	956.688,10	6.000.469,44	

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens per Bilanzstichtag 31.12.2025

	Entgeltlich erworbene Lizenzen €	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten €	Grundstücke mit Geschäftsbauten €	Technische Anlagen und Maschinen €	Betriebs- und Geschäftsausstattung €	Anlagen im Bau (Wenn 0 dann raus)	Bauvorbereitungskosten	Summe Sachanlagen €	Andere Finanzanlagen €	Summe Finanzanlagen €	Anlagevermögen gesamt €
Anschaffungs-/Herstellungskosten	74.424,87	54.017.188,31	751.142,35	177.759,44	445.468,36	0,00	54.012,73	55.445.571,19	2.000,00	2.000,00	55.521.996,06
Zugänge	4165,00	834.225,27	0,00	0,00	31.075,58	0,00	145.109,27	1.010.410,12	0,00	0,00	1.014.575,12
Abgänge	0,00	0,00	0,00	0,00	31.373,21	0,00	0,00	31.373,21	0,00	0,00	31.373,21
Umbuchungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zuschreibungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abschreibungen (kumuliert)	70.611,54	30.575.103,99	329.258,00	84.018,72	370.152,66	0,00	0,00	31.358.533,37	0,00	0,00	31.429.144,91
Buchwert am 31.12.2025	7.978,33	24.276.309,59	421.884,35	93.740,72	75.018,07	0,00	199.122,00	25.066.074,73	2.000,00	2.000,00	25.076.053,06
Abschreibungen des Geschäftsjahres	3.711,91	1.250.566,08	14.310,72	8.887,97	29.209,89	0,00	0,00	1.302.974,66	0,00	0,00	1.306.686,57

II. Gewinn und Verlustrechnung

Wesentliche Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung sind im Jahresabschluss 2025 nicht zu verzeichnen.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 Abs. 7 HGB
2. Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.
Für den Neubau Nachtigallenweg 3a sind folgende Aufträge für Architekten- und Ingenieurleistungen vergeben: 258 TEUR davon in 2025 bezahlt: 130 TEUR noch offen: 128 TEUR
Ansonsten bestehen solche Aufträge nicht bzw. sind vom Auftragsvolumen her unwesentlich.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug durchschnittlich:

	<u>Voll-</u> <u>beschäftigte</u>	<u>Teilzeit-</u> <u>beschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	4,0	0,3
Mitarbeiter Regiebetrieb	17,6	0
Auszubildende (technisch)	2,0	0
	-----	-----
Insgesamt	23,6	0,3
	=====	=====

Im Durchschnitt wurden außerdem im Jahre 2025 drei Aushilfskräfte im geringen Umfang und gegen geringen Arbeitslohn beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2025	1.241
Zugang 2025	68
Abgang 2025	69
Ende 2025	1.240

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 1.908,26 verringert. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um € 800,00 verringert.
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 992.000,00

6. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bzw. an Mitglieder des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.
7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.

8. Mitglieder des Vorstandes

Karin Spiewak-Berg, Geschäftsführerin (bis 30.06.2025) und Vorstandsvorsitzende
Bernd-Benno Kleyer, Büroinformationselektronikermeister
Andreas Müller, Architekt

9. Geschäftsführer

Shkelzim Hoti (ab 01.07.2025)

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Fings, Werner, Elektrotechniker
Kötter, Konstantin, Gartenbauunternehmer
Dr. Hanselmann, Kurt, Unternehmensberater (Vorsitzender)
Lorenz, Uwe, Bauunternehmer
Reichert, Sascha, Künstler
Rose, Hubert, beratender Dipl. Ingenieur
Schmitz, Klaus, Kaminbauer

Solingen, 13. April 2026

der Vorstand

Spiewak-Berg
gez. Spiewak-Berg

Kleyer
gez. Kleyer

Müller
gez. Müller

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat (AR) ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen für das vergangene Geschäftsjahr 2025 nachgekommen.

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand regelmäßig über die wesentlichen Angelegenheiten und die Lage der Genossenschaft unterrichten lassen.

In fünf Sitzungen, davon vier zusammen mit dem Vorstand und der Geschäftsführung, hat sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt und die Belange der Genossenschaft behandelt.

In den Sitzungen wurde die laufende Geschäftsentwicklung eingehend vom Vorstand erläutert und analysiert und einzelne Geschäftsvorgänge, die auf Grund gesetzlicher oder satzungsgemäßer Bestimmungen der Zustimmung des Aufsichtsrates unterliegen, geprüft, beraten und entschieden.

Die Beratungen erstreckten sich sowohl auf die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als auch auf die aktuelle und längerfristige Entwicklung. Dabei hat sich der Aufsichtsrat insbesondere mit dem laufenden und zukünftigen Bauprogramm einschließlich geplanter Neubautätigkeit, dem Ende der öffentlichen Förderung im Wohnungsbestand, Grundstücksangelegenheiten und personellen Änderungen auf Führungsebene beschäftigt. Darüber hinaus wurde ein Vorstandsmitglied für eine weitere Dienstperiode im Amt bestätigt.

Den Jahresabschluss für 2025 und den Bericht mit Anhang des Beamten-Wohnungsbauverein Solingen eG sowie den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2025 hat der Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 11.05.2025 geprüft. Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstands zu und empfiehlt daher der ordentlichen Mitgliederversammlung:

1. den vom Aufsichtsrat geprüften Jahresabschluss 2025 zu genehmigen,
2. den Bilanzgewinn von € 19.359,18 der freien Rücklage zuzuführen,
3. dem Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitern der Genossenschaft und dem Vorstand sowie der Geschäftsführung für die im Jahre 2025 geleistete Arbeit. Dem Vorstand und dem Geschäftsführer wünscht er weiterhin Erfolg bei seiner Tätigkeit.

Solingen, im Mai 2026

Dr. Kurt Günter Hanselmann
AR-Vorsitzender