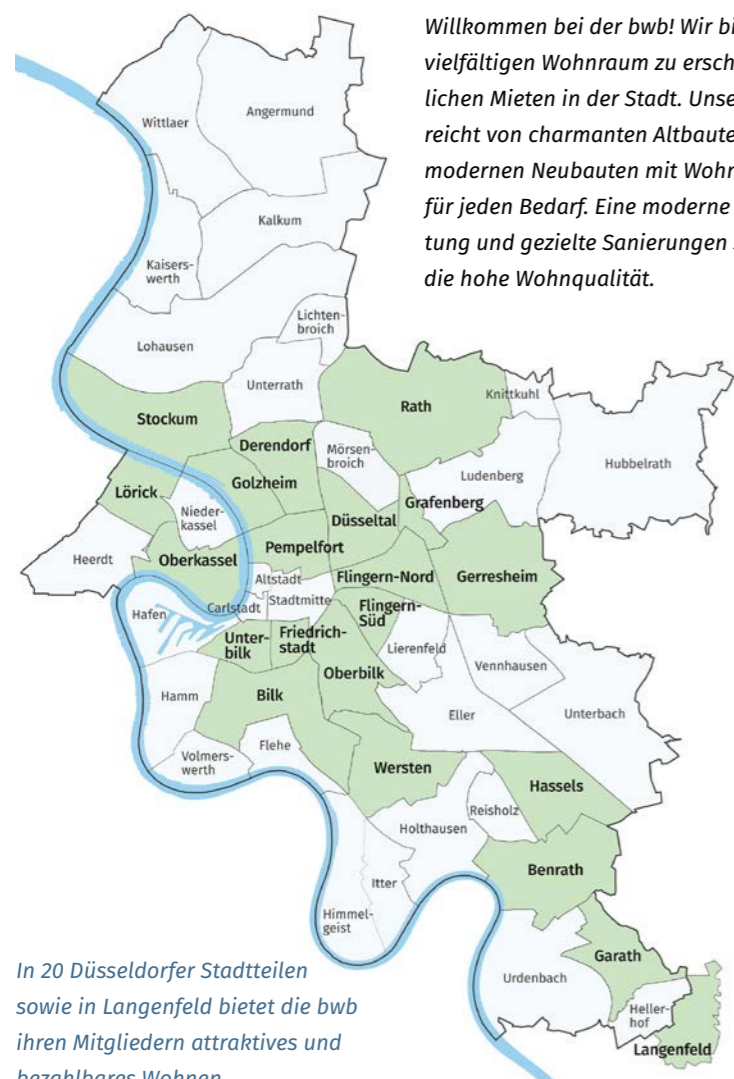




Bericht zum Geschäftsjahr 2025



Gelsenkirchener Straße



Am Binnenwasser



Neuenhof-Gärten

Inhalt

Vorwort des Vorstands	5
Zahlen im Überblick	6
Das Geschäftsjahr 2025	7
Instandhaltung und Modernisierung 2025 und 2026	12
Nachhaltigkeit bei der bwb	16
Die bwb-Liegenschaften	18
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2024	20
Vertreterversammlung 2025	21
Bericht des Aufsichtsrats	22
Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2025	24
1. Die bwb – Ziel und Aufgabe	24
2. Geschäftsverlauf	24
3. Darstellung der Lage	28
4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	35
Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2025	42
Bilanz zum 31.12.2025	42
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025	44
Anhang zum Jahresabschluss 2025	45



Diesen Geschäftsbericht können Sie in digitaler Form (pdf) auf der bwb-Website unter www.bwb-eg.de/downloads/ ansehen und herunterladen.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in dieser Publikation die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



Markgrafenstraße

Historische Bauten prägen viele beliebte Düsseldorfer Stadtteile wie Oberkassel, Pempelfort, Unterbilk, Düsseltal und Carlstadt. Etwa ein Viertel der Wohnungen der bwb sind Altbauten, die vor 1948 entstanden sind. Bei Sanierungen und Modernisierungen bewahrt die bwb den klassischen Charme dieser Gebäude.



Schwerin-/Lützowstraße



Leostraße



Gustav-Poensgen-Straße



Brend'amourstraße



Harleß-/Windscheidstraße



Margaretenstraße

Vorwort des Vorstands



Liebe Leserinnen und Leser,

hinter uns liegt ein weiteres Geschäftsjahr, das die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen gestellt hat. Weiter gestiegene Bau- und Handwerkerkosten, nach wie vor hohe Energiepreise, schwankende Finanzierungsbedingungen und unsichere Förderungen prägten das wirtschaftliche Umfeld. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Düsseldorf auf hohem Niveau.

Trotz dieser anspruchsvollen Rahmenbedingungen steht die bwb wirtschaftlich stabil da. Zum Jahresende 2025 verwalteten wir 3.108 Wohnungen in Düsseldorf und in Langenfeld, mit einer durchschnittlichen monatlichen Kaltmiete von 6,14 € pro Quadratmeter. Wir investierten rund 5,8 Millionen € in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Gebäude und erwirtschafteten zugleich einen soliden Jahresüberschuss, der unseren Mitgliedern und dem Bestand zugutekommt.

Unser oberstes Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Gleichzeitig verfolgen wir ein zweites zentrales Ziel: Unser Gebäudebestand soll bis 2045 klimaneutral sein. Daran halten wir fest, unabhängig von politischen Rahmenbedingungen. Uns ist bewusst, dass diese beiden Ziele nicht immer leicht zu vereinbaren sind. Investitionen in den Klimaschutz erfordern erhebliche finanzielle Mittel, und wir müssen sicherstellen, dass keine unangemessenen Auswirkungen auf die Mieten die Folge sind. Wir gehen mit diesem Zielkonflikt verantwortungsvoll um, mit dem klaren Anspruch, ökologische Notwendigkeiten und soziale Tragfähigkeit in Einklang zu bringen.

Deshalb fokussieren wir uns strategisch auf qualitatives Wachstum im Bestand. Um neuen Wohnraum zu schaffen, verdichten wir nach, indem wir zum Beispiel Gebäude aufstocken oder Dachgeschosse ausbauen. Mit gezielten Instandhaltungen und energetischen Modernisierungen entwickeln wir unseren Bestand ständig weiter, verbessern die Wohnqualität und senken gleichzeitig den CO₂-Ausstoß. Unser Klimapfad bis 2045 gibt dabei die Richtung vor und definiert die notwendigen Schritte für die kommenden Jahre.

Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2026 erwarten wir ein weiterhin herausforderndes Umfeld. Gleichzeitig gibt uns das Vertrauen und der Zusammenhalt unserer Mitglieder Zuversicht und Motivation, unseren eingeschlagenen Weg konsequent fortzusetzen: den Wohnraum für unsere Gemeinschaft zukunftssicher, nachhaltig und bezahlbar zu gestalten – für unsere heutigen Mieterinnen und Mieter sowie für die nächsten Generationen.

Jürgen Raczek

Guido Sinn

Zahlen im Überblick

Kennzahlen	2025	2024	2023	2022	2021
Anzahl der Mitglieder	7.836	7.818	7.789	7.781	7.733
Wohnungsbestand	3.108	3.101	3.101	3.101	3.023
	T€	T€	T€	T€	T€
Anlagevermögen	133.092	105.287	98.440	96.812	94.043
Umlaufvermögen	24.953	18.216	13.258	12.666	14.159
Geschäftsguthaben	15.147	15.682	15.959	16.160	16.149
Eigenkapital (inkl. Geschäftsguthaben)	58.792	59.086	57.961	57.851	57.393
Rückstellungen	2.017	1.844	1.487	1.639	2.735
Fremdkapital	97.236	62.530	52.205	49.941	48.027
Bilanzsumme	158.045	123.503	111.698	109.478	108.202
	T€	T€	T€	T€	T€
Umsatzerlöse Bewirtschaftungstätigkeit	25.121	24.893	23.355	21.860	21.030
Instandhaltung und Modernisierung	5.829	5.501	6.487	7.355	7.790
Bauvolumen	31.647	10.267	4.677	5.769	9.674
Abschreibung	4.396	3.649	3.557	3.224	2.829
Zinsaufwand	1.622	1.002	921	786	813
Jahresüberschuss	798	1.967	812	946	874
Dividende	542	557	564	501	498
	%	%	%	%	%
Eigenkapitalquote	37,20	47,84	51,89	52,84	53,04
Fluktuationsquote	5,02	4,13	6,74	5,61	6,22
	€/m ² /Wfl.	€/m ² /Wfl.	€/m ² /Wfl.	€/m ² /Wfl.	€/m ² /Wfl.
Durchschnittsmiete	6,14	6,00	5,67	5,49	5,38

Das Geschäftsjahr 2025

Wirtschaftliches Umfeld und Wohnungsmarkt

Gesamtwirtschaftliche Lage

Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 wieder leicht gewachsen. Das Statistische Bundesamt berechnete, dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,2 Prozent höher war als im Vorjahr. Im internationalen Vergleich liegt Deutschland damit erneut im Schlussfeld. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte (+ 1,4 Prozent) und des Staates (+ 1,5 Prozent) zurückzuführen.

Gleichzeitig verkaufte Deutschland abermals weniger Waren ins Ausland. Das hatte mehrere Gründe. Die USA verlangten höhere Zölle, der Euro wurde aufgewertet und die weltweit ohnehin schon hohe Nachfrage nach Produkten aus China ist nochmals weiter angestiegen. Das sorgte für viel Unsicherheit und schwächte die deutschen Exporte im Kontrast zum weiterwachsenden Welthandel.

Zudem investierten die Unternehmen weniger als im Vorjahr. Insbesondere waren hiervon Investitionen in Ausrüstungen – also Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – und der Wohnungsbau betroffen.

Die Arbeitslosigkeit ist 2025 jahresdurchschnittlich weiter angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 Prozent. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 Prozent.¹⁾

Wohnungswirtschaftliche Lage

Die Immobilienwirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 Prozent steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 Prozent. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden Euro.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe hatte die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar nach unten gedrückt, das Preisniveau blieb aber hoch und stieg weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung.

Bruttoinlandsprodukt

+ 0,2 %

Arbeitslosenquote

+ 0,3 %

Inflationsrate, wie 2024

+ 2,2 %

1) GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, GdW-Information 173: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Kurzbericht, Februar 2026

Investitionen 2025 in Wohnbauten



Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 Prozent und lagen damit erneut über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 Prozent betrug. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 Prozent.

Die Bauinvestitionen insgesamt gingen um 0,9 Prozent zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise haben dazu geführt, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 Prozent weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+ 1,3 Prozent), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude. Die Wohnungsbauinvestitionen sind damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 Prozent gesunken.

Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Baupartnern gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Milliarden Euro. Anteilig wurden 59 Prozent der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten bremst den Wohnungsbau allerdings auch weiterhin. Die Rückgänge der letzten Jahre haben eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr.

Im Jahr 2025 sind nach letzten Schätzungen Baugenehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden. Das sind 11 Prozent mehr Wohnungsbaugehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 Prozent gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 Prozent gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Die Zahl der neu genehmigten Mietwohnungen stieg 2025 deutlich, erfreulicherweise um rund 14 Prozent, und damit stärker als die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen, die um rund 12 Prozent zugenommen haben. Insgesamt gab es 2025 Baugenehmigungen für rund 50.000 Eigentumswohnungen und rund 79.000 für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, für rund 58.000 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für rund 52.000 Baumaßnahmen im Bestand.

Nachdem die Zahl der Baufertigstellungen bereits im Vorjahr um 17 Prozent gesunken war, ist diese im Jahr 2025 um weitere 14 Prozent zurückgegangen. Demnach wurden schätzungsweise rund 218.000 neue Wohnungen fertiggestellt.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen stehen aktuell vor besonderen Herausforderungen. Das Finanzierungsumfeld ist schwierig, die Baukosten sind deutlich gestiegen und die Förderkulissen wirken unbeständig. Hinzu kommen wechselnde politische Rahmenbedingungen im Bereich der Dekarbonisierung. Diese Faktoren haben dazu geführt, dass viele Unternehmen ihre Aktivitäten erheblich zurückfahren mussten.

Angesichts des weiterhin hohen Wohnungsbedarfs ist es entscheidend, die Wohnungsneubau- und Klimaziele nicht aus den Augen zu verlieren. Um dies zu gewährleisten, sollten sowohl die Bundes- als auch die Landespolitik zügig Maßnahmen ergreifen. Ziel muss sein, dass die von gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen derzeit zurückgestellten Projekte finanzierbar und für die Mieter bezahlbar werden. Nur so können die dringend benötigten Vorhaben realisiert werden und der Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie zur Erreichung der Klimaziele gesichert werden.²⁾

Düsseldorf

In der Stadt Düsseldorf lebten im Jahr 2025 etwa 660.000 Menschen. Die Bevölkerung wächst stetig, in den letzten fünf Jahren um 2,4 Prozent. Gleichzeitig stieg die Zahl der Haushalte um mehr als 3,3 Prozent auf rund 372.000. Rechnerisch leben 1,8 Personen pro Haushalt. Eine aktuelle Auswertung zeigt: Über die Hälfte – 55 Prozent – sind Einpersonenhaushalte. In 25 Prozent aller Haushalte wohnen zwei Personen und in 20 Prozent drei oder mehr Personen.³⁾

Mehrfamilienhäuser prägen das Stadtbild. Sie machen knapp 85 Prozent der rund 370.000 Wohnungen aus. Jeder Einwohner hat im Durchschnitt 42,5 Quadratmeter Wohnfläche.⁴⁾

Im Vorjahr entstanden 1.807 neue Wohnungen, davon 94 Prozent in Mehrfamilienhäusern. Die Stadt genehmigte im selben Jahr 2.376 neue Wohnungen. Auch hier waren die meisten für Mehrfamilienhäuser bestimmt, nämlich 92 Prozent.⁵⁾

Zwischen 2020 und 2025 stiegen die Mieten in Düsseldorf um ein Viertel. Allein im Jahr 2025 stiegen sie um 5,4 Prozent. Die durchschnittliche Kaltmiete für eine bestehende Wohnung kostete 2025 13,60 Euro pro Quadratmeter. Für eine Neubauwohnung zahlte man 18,80 Euro.⁶⁾

2) GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, GdW-Information 173: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Kurzbericht, Februar 2026.

3) Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzüge aus dem Einwohnermelderegister: Bevölkerung, <https://statistik.duesseldorf.de>, Abruf März 2026

4) Landeshauptstadt Düsseldorf - Amt für Statistik und Wahlen, Statistikabzüge aus dem Einwohnermelderegister: Grundbesitz, Bauen und Wohnen, <https://statistik.duesseldorf.de>, Abruf März 2026

5) Empirica regio, Gemeindeprofil Stadt Düsseldorf, März 2026

6) ebd.

Haushalte in Düsseldorf



Zwischen 2020 und 2025 stiegen die Mieten in Düsseldorf um ein Viertel.

Experten erwarten eine weitere Verknappung und extreme Wohnungsnot.

In den letzten fünf Jahren sank die Zahl der leerstehenden Wohnungen um 0,2 Prozent. Im Jahr 2025 standen 1,1 Prozent der Wohnungen leer. Experten erwarten eine weitere Verknappung und extreme Wohnungsnot: 2027 wird nur noch jede hundertste Wohnung leer stehen.⁷⁾

Der Kaufpreis für Eigentumswohnungen aller Baujahre lag im Jahresdurchschnitt bei 4.900 Euro pro Quadratmeter. Neue Eigentumswohnungen waren teurer und kosteten 7.010 Euro pro Quadratmeter. Ein- und Zweifamilienhäuser kosteten circa 662.000 Euro.⁸⁾

Ende 2025 waren 4,9 Prozent der Menschen in Düsseldorf arbeitslos. Gleichzeitig hat die Stadt eine starke Wirtschaft. Das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner liegt bei rund 103.000 Euro. Jeder Haushalt hat durchschnittlich etwa 5.200 Euro im Monat zur Verfügung.⁹⁾

Düsseldorf bleibt wegen seiner starken Wirtschaft und der guten Angebote für Freizeit, Kultur und Familie attraktiv. Deshalb wird die Bevölkerung weiterwachsen. Eine konservative Berechnung zeigt, dass bis 2040 rund 705.000 Menschen in der Stadt leben werden. Danach steigt die Einwohnerzahl vermutlich nur noch leicht, auf rund 707.000 bis 2050.¹⁰⁾

In Anbetracht des angespannten Mietwohnungsmarktes setzen Bund, Land und Kommune auf verschiedene Instrumente. Im Jahr 2023 hatte die Stadt mit der „Wohnbauoffensive Düsseldorf 2030“ ihr bisheriges Wohnkonzept verbessert. Das Ziel ist, bis 2030 bis zu 8.000 neue Wohnungen zu bauen und die Mietpreise zu senken.¹¹⁾ 2024 erweiterte die Stadt das Programm mit neuen Förderungen, um den Bau von Mietwohnungen zu stärken.¹²⁾ Zusätzlichen Schub soll der seit Oktober 2025 von der Bundesregierung beschlossene „Bau-Turbo“ bringen, mit dem vor allem Planungsverfahren beschleunigt werden sollen. Ob dies tatsächlich gelingt, bleibt abzuwarten.

Neben dem Neubau ist der Erhalt bezahlbaren Wohnraums eine wichtige Säule der Düsseldorfer Wohnungspolitik. 2025 führte die Stadt die erste „Soziale Erhaltungssatzung“ ein. Im Stadtteil Bilk-Mitte braucht man nun eine Genehmigung für Modernisierungen, Abrisse, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden und Wohnungen. Das soll teure Sanierungen und die Verdrängung von Mietern verhindern. Die Stadt prüft solche Regelungen auch für weitere Stadtteile.¹³⁾

7) Empirica regio, Kreisreport Düsseldorf, März 2026

8) ebd.

9) ebd.

10) Landeshauptstadt Düsseldorf, Entwicklung der Bevölkerung in Düsseldorf 2035 bis 2050, konservatives Szenario (Stand Mai 2024), <https://opendata.duesseldorf.de/dataset/entwicklung-der-bev%C3%B6lkerung-d%C3%BCsseldorf-2035-bis-2050-konservatives-und-wachstumsszenario>, Abruf März 2026

11) Landeshauptstadt Düsseldorf, OB Keller stellt Wohnungsbauoffensive 2030 vor, <https://www.duesseldorf.de/aktuelles/news/detailansicht/newsdetail/ob-keller-stellt-wohnungsbauoffensive-2030-vor>, 13.06.2023

12) Landeshauptstadt Düsseldorf, Rat beschließt Impulsprogramme für den Wohnungsbau, <https://www.duesseldorf.de/mediportal/pressdienst-einzelansicht/pld/rat-beschliesst-impulsprogramme-fuer-den-wohnungsbau>, 28.06.2024

13) Landeshauptstadt Düsseldorf, Erste Soziale Erhaltungssatzung für Düsseldorf, <https://www.duesseldorf.de/stadt-planungsamt/aktuelles/detailansicht/newsdetail/erste-soziale-erhaltungssatzung-fuer-duesseldorf>, 13.05.2025

Kapitalmarkt

Die Europäische Zentralbank (EZB) setzte 2025 zunächst ihre Zinspolitik aus dem Vorjahr fort. Sie senkte die Leitzinsen im ersten Halbjahr in vier gleichmäßigen Schritten um insgesamt einen Prozentpunkt.

Im Sommer 2025 folgte eine Zinspause bei einer Inflationsrate nahe 2 Prozent und einer stabilen Wirtschaftslage. Bis zum Jahresende blieben die drei Leitzinsen der EZB unverändert:

Einlagefazilität: 2,00 Prozent
Hauptrefinanzierungsgeschäfte: 2,15 Prozent
Spitzenrefinanzierungsfazilität: 2,40 Prozent¹⁾

Die Bauzinsen in Deutschland sanken 2025 trotz der niedrigeren Leitzinsen nicht. Sie schwankten im Jahresverlauf für zehnjährige Kredite zwischen 3,16 und 3,68 Prozent und erreichten zum Jahresende etwa 3,6 Prozent.²⁾ Die Zinspause der EZB erhöhte die Planungssicherheit für Wohnungsunternehmen durch stabile Kreditkonditionen auf moderatem Niveau.

Globale Handelskonflikte und politische Spannungen erschweren die Prognose der Zinsentwicklung. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung rechnet für das Jahr 2026 mit weiteren Senkungen des Leitzinses, während Banken einen leichten Anstieg der Bauzinsen auf 4,0 Prozent prognostizieren.³⁾

Die Bauzinsen in Deutschland sanken 2025 trotz der niedrigeren Leitzinsen nicht.

1) Europäische Zentralbank, Geldpolitische Beschlüsse, <https://www.ecb.europa.eu/press/govcdec/mopo/html/index.de.html>, Abruf März 2026

2) Statista, Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland 2011-2026, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>, Abruf März 2026

3) Haufe Online, EZB hält den für Kredite wichtigen Einlagenzins stabil, https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/immobilienkredit-zinsanstieg-nach-ezb-entscheidung_84342_429476.html, 05.02.2026

Instandhaltung und Modernisierung 2025 und 2026

Instandhaltung und Modernisierung 2025

Fritz-von-Wille-Straße 1–17 und 4–20

Energetische Sanierung der Gebäudehülle
(4. Bauabschnitt Häuser 4–10)
Errichtung einer Photovoltaikanlage, Planungskosten sowie Kosten
für die Erneuerung der Außenanlagen nach Modernisierung

Kosten: rund 2.947 T€

Merowingerstraße 116–116a

Sanierung von Fassaden, Dächern und Balkonen

Kosten: rund 484 T€

Lützowstraße 24–26, Schwerinstraße 94–96 Rolandstraße 15–21

Umstellung der Beheizung (Planung)

Kosten: rund 153 T€

Rund 1.441 T€ investierte die bwb in weitere Maßnahmen zur regelmäßigen Instandhaltung, Modernisierung und energetischen Sanierung. Dazu gehört auch der Austausch der letzten monovalenten Ölheizung im Bestand gegen eine klimafreundliche Pelletheizung.

Im Bereich der Einzelmodernisierungen sind Kosten von rund 1.224 T€ angefallen.

Im Jahr 2025 wurden 22 weitere Häuser der „Lönssiedlung“ in Düsseldorf-Stockum (Irmerstraße 3, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, Allmersstraße 1, 2, 3, 4, Ganghoferstraße 25, 36, 37 sowie Trojanstraße 2, 4, 6 und Lönnsstraße 4, 6, 8) energetisch seriell saniert. Für diese Teilmaßnahme sind 25.521 T€ investiert worden.



Fritz-von-Wille-Straße



Merowingerstraße 116–116a



Lönssiedlung



Lützow-, Schwerin-, Rolandstraße



Lützow-/Schwerinstraße



Rolandstraße



Ganghoferstraße



Fritz-von-Wille-Straße



Irmgard-/Margaretenstraße

Instandhaltung und Modernisierung 2026

Fritz-von-Wille-Straße 1-17 und 4-20

Energetische Sanierung der Gebäudehülle (5. Bauabschnitt Häuser 22-24)
Fassadensanierung, Fenstertausch, Planungskosten für die Erneuerung der Außenanlagen nach Modernisierung

Plankosten: rund 648 T€

Irmgardstraße 3-5, Margaretenstraße 12-16

Sanierung von Fassade sowie Fenstertausch

Plankosten: rund 610 T€

Lützowstraße 24-26, Schwerinstraße 94-96, Rolandstraße 15-21

Umstellung der Beheizung

Plankosten: rund 1.050 T€

Weitere Maßnahmen der Instandhaltung, Modernisierung und energetischen Sanierung sind zu Plankosten in Höhe von rund 2.230 T€ für das Jahr 2026 vorgesehen.

Für Einzelmodernisierungen sind Aufwendungen von rund 1.800 T€ eingeplant, davon 400 T€ zu aktivierende Baukosten.

Darüber hinaus werden die letzten neun Häuser der „Lönssiedlung“ in Düsseldorf-Stockum (Lönstraße 12, 17, 22 sowie Ganghoferstraße 22, 24, 26, 28, 30, 32) energetisch seriell saniert. Für diese Maßnahme sind 8.325 T€ eingeplant.

In Düsseldorf-Stockum modernisieren wir unser größtes zusammenhängendes Quartier im seriellen Prinzip mit vorgefertigten Holzmodulen für die Fassaden. Wir ersetzen die bestehenden dezentralen Gasheizungen durch Wärmepumpen mit Pufferspeichern. Zusätzlich erhalten die Häuser Indach-Photovoltaikanlagen und hochwertig gedämmte Dächer. Neue Kunststofffenster mit intelligenter Lüftungstechnik verbessern das Wohnklima. Alte Balkone ersetzen wir durch thermisch entkoppelte Fertigbalkone. Diese hochwertige energetische Sanierung ist kostengünstig und schont die Ressourcen. Der Energiebedarf der Wohngebäude sinkt um rund 90 Prozent. Durch nachträglichen Dachausbau können langfristig 41 neue Wohneinheiten im Stockumer Quartier geschaffen werden; hierfür sind im Geschäftsjahr 2026 1.500 T€ vorgesehen.

Außerdem plant die bwb, die Anlage an der Güstrower Straße 6, 6a und 6b energetisch zu sanieren. Dafür werden die Fenster erneuert, die Gebäudehülle gedämmt sowie die Balkone und Loggien saniert. Zusätzlich wird eine Photovoltaikanlage als Mieterstrommodell installiert. Für diese Maßnahme hat die bwb Fördermittel des Landes NRW in Höhe von 4,8 Millionen Euro beantragt.

Nachhaltigkeit bei der bwb

Wir übernehmen Verantwortung – für Menschen, Klima und gutes Handeln.



Als sozial ausgerichtetes Wohnungsunternehmen setzen wir uns für eine nachhaltige Entwicklung ein. Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum und übernehmen zugleich Verantwortung für Umwelt und Gesellschaft.

Modernisierungen sichern den Wert und die Wohnqualität unserer Immobilien. Mit energetischen Maßnahmen treiben wir die Dekarbonisierung unseres Bestands konsequent voran und leisten so einen Beitrag für eine nachhaltige Zukunft.

Unser Ziel der Klimaneutralität bis 2045 verfolgen wir – unabhängig von politischen Rahmenbedingungen – aus eigener Überzeugung und Verantwortung für unsere Mitglieder und kommende Generationen.

Umwelt

Unser Klimapfad legt die Klimaneutralität bis 2045 fest. Energetische Sanierungen sind dabei der wichtigste Hebel. Aktuell konzentrieren wir uns auf Gebäude mit besonders schlechter Energiebilanz. Die bwb hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an 22 Gebäuden energetische Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen u. a. durch Verbesserung der Gebäudehülle umgesetzt.

In Düsseldorf-Stockum modernisieren wir seit Sommer 2024 unser größtes zusammenhängendes Quartier. 164 Wohneinheiten in 41 Mehrfamilienhäusern aus den 1930er-Jahren werden seriell saniert. Vorgefertigte Holzmodule sowie Wärmepumpen, Photovoltaik und Lüftungssysteme senken den CO₂-Ausstoß deutlich. Bis zur Fertigstellung Ende 2026 verbessert sich die Energiebilanz von den Klassen F und H auf A. Durch nachträglichen Dachausbau können langfristig 41 neue Wohneinheiten im Quartier geschaffen werden. Dieses Projekt wurde von der Landesregierung als KlimaQuartier.NRW ausgezeichnet.

Auch in Düsseldorf-Rath modernisieren wir unseren Bestand: In der Fritz-von-Wille-Straße sanieren wir seit Sommer 2022 insgesamt 144 Wohnungen in 18 Mehrfamilienhäusern aus den 1960er-Jahren energetisch. Wir dämmen Fassaden und Kellerdecken und tauschen Fenster aus. Photovoltaikanlagen erzeugen Strom, der künftig auch das Wasser erwärmt.



Unsere Firmenwagen fahren elektrisch.

Zur Dekarbonisierung ersetzt die bwb fossile Brennstoffe schrittweise durch Fernwärme und erneuerbare Energien. Im Jahr 2025 tauschten wir in 22 Objekten die Energieträger aus, u. a. eine Öl- gegen Pelletheizung in der Dormagener Straße.

Zum Geschäftsjahr 2025 haben wir die CO₂-Bilanz auf die GdW-Arbeitshilfe 85 angepasst.¹⁾ Das betrifft vor allem die Berechnung der innerstädtischen Fernwärme, die wir nun nach der Carnot-Methode ermitteln. Der CO₂-Fußabdruck lag 2024 absolut bei 23,0 kg und klimabereinigt bei 29,4 kg pro Quadratmeter Wohnfläche. Damit verfehlt die bwb ihr angestrebtes Reduktionsziel um 2,8 kg pro Quadratmeter. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen in den nächsten fünf Jahren um rund 40 Prozent zu verringern.

Soziales

Als Genossenschaft nehmen wir unsere soziale Verantwortung besonders ernst. Wir bieten bezahlbaren Wohnraum und gestalten unsere Mieten trotz hoher Investitionen sozial verträglich.

Wir kooperieren mit Organisationen wie Caritas, Diakonie und den Alten Löwen. Unsere sozialen Dienste reichen von der Mietberatung bis zur Unterstützung für selbstbestimmtes Wohnen im Alter. Nachbarschaftsaktivitäten stärken den Zusammenhalt unserer Mieter.

Unseren Mitarbeitenden bieten wir Zuschüsse für den öffentlichen Nahverkehr, Jobräder im Rahmen der Gehaltsumwandlung und eine betriebliche Krankenversicherung (bKV). Zudem investieren wir in Bildung: Neben einer fundierten Ausbildung für derzeit fünf angehende Immobilienkaufleute ermöglichen wir vielfältige Weiterbildungen. Flexible Arbeitszeiten, mobiles Arbeiten sowie Angebote zur Gesundheitsförderung und Altersvorsorge stärken die Zufriedenheit und binden Fachkräfte langfristig.

Mit der Förderung kultureller und sozialer Einrichtungen in Düsseldorf unterstreicht die bwb ihr gesellschaftliches Engagement.

Unternehmensführung

Die bwb handelt fair und transparent. Ein Verhaltenskodex und eine Compliance-Richtlinie sichern ethisches und rechtskonformes Verhalten. Ein internes Kontrollsystem gewährleistet, dass wir Regeln einhalten, Prozesse sicher gestalten und transparent arbeiten.

Seit 2023 dokumentiert ein Nachhaltigkeitsbericht das Engagement der bwb. Ab dem Berichtsjahr 2025 stellen wir unser Reporting vom Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) auf den VSME-Standard um.²⁾ Als Mitglied der „Initiative Wohnen.2050“ arbeiten wir im Netzwerk gemeinsam an wirksamen Klimaschutzlösungen in der Wohnungswirtschaft.



Die bwb investiert in die Ausbildung und bietet jungen Menschen gute Berufsperspektiven.



¹⁾ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, GdW Arbeitshilfe 85: CO₂-Monitoring, November 2020

²⁾ Der bwb Nachhaltigkeitsbericht 2025 gemäß VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs) der European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) wird unter www.bwb-eg.de/downloads veröffentlicht.

Die bwb-Liegenschaften



Arnulf-/Quirinstraße



Breitscheider Straße



Dormagener Straße



Hansaallee

bwb-Liegenschaften 2025 in Düsseldorf und Langenfeld (WE = Wohneinheiten, WBS = Wohnberechtigungsschein)

Stadtteile	Straßen	WE	WBS	m ²	Baujahre
Benrath	Corellistraße 48–52	36		3.024,00	1971
	Silcherstraße 19–25, 19a–23a, 22–28	54		3.925,06	1961/1991
Bilk	Aachener Straße 87–89	17		1.141,96	1913
	Dormagener Straße 15–19, 23–25	24		1.621,00	1964
	Himmelgeister Straße 145–147	20		1.376,41	1911
	Kopernikusstraße 10–18, 79–83	62		5.759,72	1927/1928
	Merowingerstraße 98–108	57		4.838,14	1930
	Merowingerstraße 110+140, 112–116a	86	WBS	6.387,52	1990/1994
Derendorf	Elfriede-Bial-Straße 17–19	32		2.962,10	2022
	Lützowstraße 24–26	14		1.254,52	1921
	Rolandstraße 15–21	26		2.430,75	1921
	Schwerinstraße 43–45, 54–58, 94–96	66		5.553,58	1921/1928/1936
	Zietenstraße 30	10		907,58	1928
Düsseltal	Rose-Ausländer-Straße 5, 6, 7	46		3.532,70	2022
	Harleßstraße 7–11	32		2.766,77	1929
Flingern	Windscheidstraße 25–31	45		4.401,63	1929
	An der Icklack 11	32		1.790,96	1987
Friedrichstadt	Degerstraße 73–77	30		1.981,10	1921
	Dorotheenstraße 66	8		658,1	1913
	Engerstraße 8–10	20		1.397,83	1923
	Flurstraße 4–6, 69–71	32		1.884,26	1921/1940
	Lichtstraße 3–9	48		2.361,50	1912
	Bunsenstraße 16–18	14		1.112,37	1908
Garath	Gustav-Poensgen-Straße 17–23, 25	47		3.997,72	1905/1906
	Luisenstraße 52–62a	105		5.416,68	1903/2003
	Weberstraße 12–14	20		1.536,94	1900
Gerresheim	Emil-Barth-Straße 115–139	103		8.234,58	1966
	Güstrower Straße 4–4a, 6–6b	68		4.562,85	1973/1984
Grafenberg	Am Holzkamp 2, 6–16	56		4.078,79	1976
	Breitscheider Straße 6–20	54		3.397,04	1960
	Dernbuschweg 2–2a, 5	20		1.387,44	1960
	Gräulinger Straße 51–53	14		899,79	1960
	Heinrich-Könn-Straße 135–145	36		2.906,34	1994
	Heyestraße 68–72, 69–71a	57		3.958,65	1976/1981
	Torfbruchstraße 99–101	19		1.240,58	1980
	Irmgardstraße 3–5	7		628,77	1914
Golzheim	Margaretenstraße 12–16	10		942,85	1914
	Am Binnenwasser 7–11, 10–12	37		3.358,85	1913/1914/1922
Hassels	Xantener Straße 1–11	37		3.004,23	1922/1927
	Bublitzer Straße 11–13	15	WBS	1.198,70	1990
Langenfeld	Rathenower Straße 11–13, 12–20, 20a+b, 22–28, 29–31	161		11.768,77	1977/1979/1982 1984/1999

Stadtteile	Straßen	WE	WBS	m ²	Baujahre
Lörrick	Jüchener Weg 8	6		426,5	1964
	Niederdonker Straße 20–22	28		2.053,43	1964
	Wevelinghover Straße 12	40		2.716,03	1978
	Wickrather Straße 10–26, 46–52	94		6.643,79	1970/2009
Oberbilk	Erik-Nölting-Straße 4	24	WBS	1.737,48	1991
	Ludwig-Erhard-Allee 16–18	26	WBS	2.062,91	1991
Oberkassel	Arnulfstraße 8–18	47		5.229,01	1928
	Brend'amourstraße 10–20	33		2.679,57	1910/1987
	Hansaallee 168–176	31		1.723,71	1939
	Leostraße 29	5		601,11	1911
	Markgrafenstraße 11–19	20		1.997,24	1910
	Oberkasseler Straße 29–33	12		856,17	1914
Pempelfort	Oberkasseler Straße 41–55, 57–59	90		5.625,26	1977/1985
	Quirinstraße 20–22	17		1.979,43	1928
	Düsseldhaler Straße 28–30	27	WBS	2.195,97	1993
	Franklinstraße 18–20	21		1.328,34	1901
	Kaiserstraße 46	12		1.209,90	1946/2011
	Sternstraße 29–33	70		3.578,16	1982
Rath	Derfflinger Straße 1–5	27		1.903,77	1997
	Derfflinger Straße 15–37	83		3.611,55	1939
	Dortmunder Straße 96	13		1.136,89	2021
	Fritz-von-Wille-Straße 1–17, 4–20, 22–24	162		12.905,50	1965/1967/1988
Stockum	Gelsenkirchener Straße 4–6	24		1.989,50	2021
	St.-Franziskus-Straße 151–155	20		1.626,11	1997
	Allmersstraße 1–3, 2–4, 2a	19		1.254,38	1939/1994
	Ganghoferstraße 1–17, 25, 16–36, 20a–20b, 30a–30b, 32a	139		9.171,29	1937/1938/1939/1954 1955/1989/1994/1995 2002
	Gerstäckerstraße 18–22	15		921,67	1954/2015
	Irmerstraße 4–16, 3–9	48		2.907,57	1937/1938/1991
	Lönsstraße 1–17, 5a, 4–8, 12–22	91		5.400,59	1922/1937/1939/2000
	Speckmannweg 1–5, 2–6, 7	10		932,37	1922/1939
	Trojanstraße 3–9, 2–6	16		1.167,00	1939/1989
	Erftstraße 29–31	24		1.191,76	1958
Unterbilk	Kronprinzenstraße 100	12	WBS	667,12	1980
	Siegstraße 3	12		540,7	1958
	Hermann-Smeets-Straße 12–14, Friedensplätzchen 8–10	43		3.885,24	1912/1909
	Wupperstraße 28–30	16		938,32	1958
Wersten	Werstener Feld 21–25, 27–29	30		1.469,10	1951/1952
	Eichenfeldstraße 16a	24		1.202,52	1981
Summe Wohneinheiten		3.108		225.056,09	
gewerbliche Einheiten		10		4.148,95	
Sondereinheiten (Mansarden)		110		1.559,81	
				230.764,85	



Leostraße



Rathenower Straße



Wevelinghover Straße



Xantener Straße

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2024

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die Prüfung des Geschäftsjahres 2024 in der Zeit vom 22. Juli bis 22. August 2025 bei der bwb durchgeführt.

Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 393 Häuser mit 3.101 Wohnungen und 10 Gewerbe- und sonstige Einheiten sowie 1.403 Garagen/Einstellplätze bewirtschaftet.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie die Buchführung entsprechen in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Jahresabschluss ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet. Der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben. Die ergänzenden Bestimmungen der Satzung wurden beachtet.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.967, der hauptsächlich aus dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit von T€ 2.579 resultiert.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, 22. August 2025

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

Vertreterversammlung 2025



Die Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2024 fand am 11. Juni 2025 als Präsenzveranstaltung statt. Von 100 im März 2020 gewählten Vertreterinnen und Vertretern waren 60 anwesend.

Wahlbezirk I

Bäcker, Claudia
Backhaus, Dr. Ludger
Bauer, Werner
Brockes, Günter
Firmenich, Eberhard
Hillebrand, Michael
Imfeld, Wolfgang
Krieger, Tanja
Meyering, Horst B.
Paschke, Brita
Vohralik, Dagmar
Wosch, Guenther

Wahlbezirk II

Allizar, Dirk
Bernard, Stefanie
Biesel, Bärbel
Butschkow, Petra
Lokat, Dietmar
Martial, Karin
Rosenkränzer, Katharina
Rotermund, Renate
Weisener, Lars
Zierer, Ludwig

Wahlbezirk III

Beckmann, Ulrike
Dünwald, Peter
Hoenen, Walter
Koch, Ingrid
Koenigs, Hans-Dieter
Meske, Andreas
Pottkämper, Stephan
Radermacher, Thomas
Simon, Sabine

Wahlbezirk IV

Clausnitzer, Christina
Helwig, Andrea
Kaki, Rubar
Schäfer, Jasmin
Stucke, David
Wagner, Hartmut
Zschörnig, Brigitte

Wahlbezirk V

Föllner, Vera
Keimes, Dieter
Norff, Norbert
Peters, Alexander
Pulvers, Michael
Steingass, Monika

Wahlbezirk VI

Ahajliu, Karim
Arslan, Nelli
Aschendorf, Philipp
Aschendorf, Gerhard
Beckers, Sandra
Bertram, Karina
Bode, Sabine
Boltz, Johanna
Brockmeier, Rainer
Brosterhues, Rita
Brünker, Wolfgang
Bungert, Sven
Drewes, Stefan
Engelhardt, Sabine
Fischer, Stefan

Groß, Susanne
Grothe, Judith
Grunwald-Karabatak, Judith
Güler, Murat
Hornig, Ursula
Hülßen, Hans
Krüger, Sebastian
Lang, Michael Alexander
Lauppe-Assmann, Martin
Leigh, Dr. Barbara
Lettermann-Kretzer, Sylvia
Maiwieden, Monika
Mecking, Werner
Meier-Grothe, Sylvia
Meiners, Johannes
Niegoth, Stefan
Oltersdorf, Sven
Orfgen, Yvonne
Petersen, Peter-J.
Prenn, Thorsten
Raible, Anita
Rendenbach, Axel
Ritter, Manuela
Sakkour, Farida
Scheren, Monika
Schier, Ulrich
Schmidt, Jutta
Schmidt, Ulrich
Schneider, Dr. Markus
Scholz, Roland
Schwenzer, Ingo
Staudinger, Christian
Stetten, Monika
Vielhauer, Sylvia
Weber-Frowein, Brigitte
Weiss, Uwe
Wieferich, Helga
Wienß, Peter
Witte, Stefan
Zeyer, Petra
Zogbaum, Peter

Bericht des Aufsichtsrats

Der bwb-Aufsichtsrat v.l.n.r.:
Inge Becker, Andreas Budde,
Petra Bienemann, Dr. Marc Jülicher,
Isolde Ehrenstein, Dirk Mannherz,
Monika Struck, Marcus Dinslage;
nicht im Bild: Eileen Mai



Das primäre Ziel bleibt weiterhin die optimale Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrags gegenüber den Mitgliedern. Dies beinhaltet sowohl die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit als auch die langfristige Stabilität und Wirtschaftlichkeit der bwb.

Auf Grundlage dieses Auftrags und Ziels hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2025 die ihm gemäß Genossenschaftsgesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben umfassend und verantwortungsbewusst ausgeführt.

Der Vorstand kam seinen Informationspflichten vollumfänglich nach und informierte den Aufsichtsrat in sechs gemeinsamen Sitzungen zeitnah und ausführlich – sowohl schriftlich als auch mündlich – über die Lage und Entwicklung der bwb sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle im Unternehmen.

Die notwendigen Beschlüsse wurden jeweils nach ausführlicher Beratung getroffen.

Im Mittelpunkt standen neben der allgemeinen Geschäftstätigkeit insbesondere Themen wie:

- ▶ zukünftige Entwicklungen auf dem Grundstücks-, Bau- und Wohnungsmarkt,
- ▶ allgemeine Wohnungsbewirtschaftung einschließlich gesicherter energetischer Versorgung,
- ▶ die Einhaltung des Wirtschafts- und Finanzplans des laufenden Geschäftsjahres,
- ▶ der aktuelle Stand des für das Jahr 2025 beschlossenen Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms einschließlich Aus- und Umbauten,
- ▶ im Besonderen die energetische Sanierung in Düsseldorf-Stockum,
- ▶ Wohnungsleerstände und Erlösschmälerungen,
- ▶ die Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses für das Jahr 2024,
- ▶ das Ergebnis und die Analyse zur gesetzlichen Pflichtprüfung des Jahresabschlusses 2024 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW),
- ▶ die Prüfung und den Beschluss des vom Vorstand vorgeschlagenen Wirtschafts- und Finanzplanes, verbunden mit den Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung sowie Personalplanung für das kommende Geschäftsjahr 2026,
- ▶ Mietenpolitik und Notwendigkeit von Mieterhöhungen,
- ▶ steuerliche Aspekte.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 wurde vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 27.04.2026 geprüft und gebilligt, wobei sich der Aufsichtsrat den Einschätzungen des Vorstands im Lagebericht anschließt und dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zustimmt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2025 daher:

- a) den Lagebericht des Vorstands sowie
- b) den Bericht des Aufsichtsrats und
- c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahrs 2024 durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. zustimmend zur Kenntnis zu nehmen,
- d) den Jahresabschluss festzustellen,
- e) die Verteilung des Bilanzgewinns wie vorgeschlagen zu beschließen,
- f) dem Vorstand Entlastung zu erteilen,
- g) dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Für den außerordentlichen Einsatz im Geschäftsjahr 2025 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitenden der bwb seinen Dank aus.

Düsseldorf, den 27. April 2026

Dr. Marc Jülicher
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2025

1. Die bwb – Ziel und Aufgabe

Entsprechend der aktuell gültigen Satzung (Fassung Juni 2024) ist es der Zweck der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG (bwb), gegründet am 15. Juni 1898, ihren Mitgliedern vorrangig guten, sicheren, sozial verantwortbaren und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Dafür erwirbt, baut, verwaltet, vermittelt, bewirtschaftet und betreut die bwb Wohnimmobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen. Die Liegenschaften der bwb sind, mit Ausnahme einer Wohnanlage in Langenfeld, auf verschiedene Stadtteile in Düsseldorf verteilt. Haupttätigkeitsfeld der bwb ist die kaufmännische und technische Betreuung der rund 3.100 Wohnungen.

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Düsseldorf ist eine florierende Region mit starker Wirtschaftskraft und hohem Lebensstandard. Zugleich gilt sie als eine der Städte mit dem angespanntesten Wohnungsmarkt in Deutschland. Im Jahr 2025 lebten etwa 660.000 Menschen in der Stadt, bis 2040 wächst die Bevölkerung voraussichtlich um knapp 7 Prozent.¹⁾ Diese Entwicklung fordert die bwb, die weiteren Düsseldorfer gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen sowie die Stadtentwicklung gleichermaßen: Die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum bleibt eines der drängendsten Themen in Düsseldorf.

Ziele und Strategien

Die bwb hat eine Bestimmung: Wir bieten unseren Mitgliedern gute und sichere Wohnungen, die auch in Zukunft bezahlbar bleiben.

Wir bewirtschaften unsere Wohnungen nachhaltig und verantwortungsbewusst. Unser strategischer Fokus liegt auf qualitativem Wachstum im Bestand. Durch gezielte, präventive Instandhaltung bleiben unsere Immobilien dauerhaft attraktiv und wertvoll.

Unser Ziel ist ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045. Wir optimieren unsere Immobilien energetisch, um Energieverbrauch und Emissionen zu senken. Das verbessert auch die Wohnqualität für unsere Bewohnerschaft.

Zusätzlichen Wohnraum schafft die bwb derzeit vor allem durch Nachverdichtung innerhalb des Bestands, durch das Aufstocken von Gebäuden oder den Ausbau von Dachgeschossen.

Daneben stärkt die bwb mit wohnbegleitenden Angeboten die Gemeinschaft. Sie arbeitet dafür mit sozialen Trägern zusammen, bietet Beratung sowie Unterstützung und organisiert Aktivitäten in der Nachbarschaft. Das erhöht auch die Wohnqualität.

Bestandsbewirtschaftung

Die folgende Tabelle verdeutlicht die Entwicklung des Wohnungsbestands der bwb und der anderen bewirtschafteten Einheiten für das Jahr 2025:

Bestand	2025		2024	
	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²
Häuser	394		393	
Wohnungen	3.108	225.056,09	3.101	225.903,99
Gewerbliche Einheiten	10	4.148,95	10	4.148,95
Einstellplätze in Tiefgaragen	1.064		1.064	
Einzelgaragen	221		221	
Abstellplätze	118		118	
Sondereinheiten	110	1.559,81	11	215,58
Gesamt		230.764,85		230.268,52

Im Jahr 2025 erweiterte die bwb ihren Immobilienbestand um ein Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten. Die Zahl der Sondereinheiten stieg sprunghaft, da Mansarden erstmals einzeln inventarisiert wurden. Mit Ausnahme von 24 Wohneinheiten und fünf Stellplätzen in Langenfeld befindet sich der Objektbestand in Düsseldorf.

Der Wohnungsbestand wurde im Jahr 2025 wie folgt finanziert:

Nach Fertigstellungszeitpunkt und Finanzierung	2025		2024	
	Anzahl	Anteil am Bestand in %	Anzahl	Anteil am Bestand in %
Errichtet vor dem 21.06.1948				
Altbauwohnungen	770	24,77	770	24,83
Errichtet nach dem 21.06.1948				
Frei finanzierte Wohnungen	2.151	69,21	2.144	69,14
Öffentlich geförderte Wohnungen	187	6,02	187	6,03
Bestand am 31.12.2025	3.108	100	3.101	100

¹⁾ Landeshauptstadt Düsseldorf, Entwicklung der Bevölkerung in Düsseldorf 2035 bis 2050, konservatives Szenario (Stand Mai 2024), <https://opendata.duesseldorf.de/dataset/entwicklung-der-bev%C3%B6lkerung-d%C3%BCsseldorf-2035-bis-2050-konservatives-und-wachstumsszenario>, Abruf März 2026

Vermietung

Die Kündigungsquote belief sich 2025 auf 5,02 Prozent (Vorjahr 4,13 Prozent). Das entspricht 156 gekündigten Wohnungen (Vorjahr: 128).

Dabei lagen die Gründe hauptsächlich in veränderten Bedürfnissen der Mieter. In 55 Fällen zogen sie in eine größere oder kleinere Wohnung; in 31 Fällen erfolgte dieser Umzug innerhalb des Wohnungsbestands der bwb. Alter oder Tod des Mieters waren in 49 Fällen Grund für die Kündigung. Umzug ins Eigentum, Arbeitsplatzwechsel, Kündigung seitens der bwb und Vertragsumschreibung bedingten insgesamt 27 Kündigungen. Bei den restlichen 25 Kündigungen lagen sonstige Gründe vor.

Aufgrund von Neuvermietungen und angepassten Mieten nach Modernisierungen ist die durchschnittliche Nettokaltmiete zum 31. Dezember 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 14 Cent auf monatlich 6,14 € pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: monatlich 6,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche) gestiegen.

Die Vorauszahlungen für Betriebskosten stiegen um 2 Cent (Vorjahr: 3 Cent) auf monatlich 2,12 € pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: monatlich 2,10 € pro Quadratmeter Wohnfläche). Aufgrund allgemeiner Preissteigerungen war ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Die Vorauszahlungen für Wärme und Warmwasser sind um monatlich 0,07 € pro Quadratmeter Wohnfläche auf monatlich 1,34 € pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: monatlich 1,27 € pro Quadratmeter Wohnfläche) gestiegen.

In der Summe stieg die Bruttowarmmiete damit auf monatlich 9,60 € pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: monatlich 9,37 € pro Quadratmeter Wohnfläche).

**Durchschnittsmiete je m²/Wohnfläche (zum 31.12.2025)
Gesamtbestand nach Finanzierung (in €)**

	Gesamt- miete	Heiz- kosten	Betriebs- kosten	Nutzungs- gebühr
Altbau	9,35	1,64	1,71	6,00
Frei finanziert	9,78	1,26	2,26	6,26
Öffentlich gefördert	9,01	0,93	2,50	5,58
Gesamt	9,60	1,34	2,12	6,14

Der Leerstand zum 31. Dezember 2025 betrug 23 (Vorjahr: 13) Wohnungen, davon sechs (Vorjahr: fünf) Wohnungen modernisierungsbedingt, sechs aufgrund geplanter Sanierungsarbeiten und weitere elf Wohnungen wegen sonstiger Gründe.

Die leerstandsbedingte Erlösschmälerung beläuft sich im Jahr 2025 auf 0,58 Prozent (Vorjahr: 0,42 Prozent).

Instandhaltung und Modernisierung

Die Instandhaltung, Modernisierung und energetische Sanierung ihrer Wohnungen und Gebäude war im Jahr 2025 ebenfalls ein Schwerpunkt der Tätigkeiten der bwb. Dazu wurden insgesamt 5.828.925,53 € investiert. Für aktivierungspflichtige Maßnahmen fielen Kosten in Höhe von 30.552.551,28 € an. Die weiter unten dargestellte Tabelle gibt einen Überblick über das gesamte Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm nach Teilbereichen.

Modernisierungen werden in der Regel durchgeführt, wenn die Wohnungen durch einen Mieterwechsel frei werden (24 Wohnungen im Jahr 2025). In Einzelfällen erfolgt eine Modernisierung im bewohnten Zustand (zwölf Wohnungen im Jahr 2025). Damit die zu modernisierenden Wohnungen den aktuellen Wohnbedürfnissen entsprechen, werden im Wesentlichen folgende Arbeiten/Gewerke ausgeführt: Sanitär, Maurer, Fußboden, Fliesen, Elektro und Schreiner. Insgesamt hat die bwb dafür im Jahr 2025 1.223.693,19 € investiert. Hiervon entfallen 116.061,24 € auf die Einzelmodernisierungen von zwölf Badezimmern im Rahmen des bwb-Programms zum seniorengerechten Badumbau.

	2025 €	2024 €	2023 €	2022 €	2021 €
Instandhaltung und Modernisierung					
Periodische Instandhaltung, Modernisierung, energetische Instandhaltung	1.440.688,15	681.584,06	1.689.161,21	3.306.559,78	3.240.145,98
Einzelmodernisierung	1.223.693,19	1.701.864,03	1.854.008,29	1.581.154,31	2.209.154,25
Laufende Instandhaltung und kleine Reparaturen	3.164.544,19	3.117.681,66	2.943.387,92	2.467.004,45	2.340.307,79
Zwischensumme	5.828.925,53	5.501.129,75	6.486.557,42	7.354.718,54	7.789.608,02
(je m ² -Wfl. inkl. Sondereinheiten)	25,72	24,33	28,69	32,53	35,47
Serielle Sanierung/Umbau/Ausbau/Aufstockung (Aktivierung)	30.552.551,28	9.881.174,20	3.850.810,01	793.908,62	66.219,55
Gesamtausgaben	36.381.476,81	15.382.303,95	10.337.367,43	8.148.627,16	7.855.827,57

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

Ertragslage	2025		2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	25.392	98,7	24.945	99	447
Andere aktivierte Eigenleistungen	275	1,1	163	0,6	112
Gesamtleistung	25.667	99,8	25.108	99,6	559
Andere betriebliche Erträge	72	0,2	82	0,4	-10
Betriebsleistung	25.739	100	25.190	100	549
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	12.711	49,4	12.171	48,3	540
Personalaufwand	4.055	15,8	3.788	15	267
Abschreibungen	4.396	17,1	3.649	14,5	747
Andere betriebliche Aufwendungen	2.005	7,8	2.216	8,8	-211
Zinsaufwand	1.593	6,2	972	3,9	621
Gewinnunabhängige Steuern	550	2,1	495	2	55
Aufwendungen für die Betriebsleistung	25.310	98,4	23.291	92,5	2.019
Betriebsergebnis	429	1,7	1.899	7,5	-1.470
Finanzergebnis	298		110		188
davon Zinserträge	328		140		188
davon sonstige Zinsaufwendungen	-9		-9		0
davon Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	-21		-21		0
Neutrales Ergebnis	71		107		-36
davon aus Kostenerstattungen	56		69		-15
davon aus der Auflösung von Rückstellungen	19		41		-22
davon Spenden	-4		-3		1
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	798		2.116		-1.318
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		149		-149
Jahresüberschuss	798		1.967		-1.169

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

Leistungsbereich	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	423	2.015	-1.592
Bau- und Betreuungstätigkeit	6	-116	122
Betriebsergebnis	429	1.899	-1.470

Die Abweichung zum Vorjahr im Leistungsbereich Bewirtschaftungstätigkeit resultiert in der Hauptsache aus gestiegenen Abschreibungen und Zinsaufwendungen. Darüber hinaus wurde eine umfangreichere Instandhaltungsmaßnahme aus dem Vorjahr auf Folgejahre aufgeteilt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von 798.184,25 € (2024: 1.966.861,01 €) aus.

Das Geschäftsjahr ist planmäßig verlaufen.

Das positive Finanzergebnis 2025 setzt sich aus Zinserträgen und aus der Aufzinsung für langfristige Rückstellungen zusammen.

Das positive neutrale Ergebnis 2025 resultiert überwiegend aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen und Erträgen aus Kostenerstattungen.

3.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 34.542 T€ auf einen Wert von 158.045 T€ erhöht. Das Anlagevermögen hat sich um 27.806 T€ und das Umlaufvermögen um 6.750 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 32.190 T€ planmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.393 T€ gegenüber. Die Position „Unfertige Leistungen“ weist die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten mit einem Volumen von 7.785 T€ aus.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund der Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder und des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses um 105 T€ auf 57.913 T€.

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die Eigenkapitalquote von 47,84 Prozent auf 37,20 Prozent.

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 34.087 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich auf die Neuvaluierung von 37.470 T€ im Rahmen von Unternehmensfinanzierungen und planmäßigen Tilgungen in Höhe von 3.435 T€ zurückzuführen.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten umfassen hauptsächlich mit 3.127 T€ Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen und mit 188 T€ Verbindlichkeiten aus Vermietung.

Vermögensstruktur	2025		2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	11	0	2	0	9
Sachanlagen	133.081	84,2	105.284	85,2	27.797
	133.092	84,2	105.286	85,2	27.806
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Rechnungsabgrenzungsposten	49	0	63	0,1	-14
	49	0	63	0,1	-14
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	7.802	4,9	7.534	6,1	268
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	289	0,2	221	0,2	68
Flüssige Mittel	16.813	10,6	10.399	8,4	6.414
	24.904	15,7	18.154	14,7	6.750
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	158.045	100	123.503	100	34.542

Kapitalstruktur	2025		2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	14.809	9,4	14.961	12,1	-152
Rücklagen	43.104	27,3	42.847	34,7	257
	57.913	36,7	57.808	46,8	105
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder sowie aus gekündigten Geschäftsanteilen	337	0,2	721	0,6	-384
Dividende	542	0,3	557	0,5	-15
	879	0,5	1.278	1,1	-399
Fremdkapital					
Langfristig					
Pensionsrückstellungen	1.063	0,7	1.109	0,9	-46
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	85.168	53,9	51.132	41,4	34.036
Rechnungsabgrenzungsposten	42	0	43	0	-1
	86.273	54,6	52.284	42,3	33.989
Kurzfristig					
Sonstige Rückstellungen	954	0,6	735	0,6	219
Erhaltene Anzahlungen	8.498	5,4	8.648	7	-150
Sonstige Verbindlichkeiten	3.528	2,2	2.750	2,2	778
	12.980	8,2	12.133	9,8	847
Gesamtkapital	158.045	100	123.503	100	34.542

3.3 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2025 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

Finanzlage	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	133.141	105.349	27.792
Finanzierungsmittel	144.186	110.093	34.093
Überdeckung	11.045	4.744	6.301
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	16.813	10.399	6.414
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	8.091	7.756	335
	24.904	18.155	6.749
Kurzfristige Verpflichtungen	13.859	13.411	448
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	11.045	4.744	6.301

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2025 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital am Stichtag gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2025 gegeben.

Insgesamt sind die Kapital- und Vermögensverhältnisse der bwb geordnet. Die Liquidität und die Ertragskraft der bwb sind stabil. Mit gravierenden negativen Veränderungen wird nicht gerechnet.

Kapitalflussrechnung

Jahresüberschuss

Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens

Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen

Cashflow

Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen

Zu-/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva

Zu-/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Einzahlung aus Valutierungen von Darlehen

Planmäßige Tilgungen von Darlehen

Zu-/Abnahme der Geschäftsguthaben

Auszahlungen für Dividenden

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands

Finanzmittelbestand am Anfang der Periode

Finanzmittelbestand am Ende der Periode

	2025 T€	2024 T€
Jahresüberschuss	798	1.967
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.396	3.649
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-46	-75
Cashflow	5.148	5.541
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	219	432
Zu-/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-322	-114
Zu-/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	628	1.532
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.673	7.391
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-32.202	-10.496
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-32.202	-10.496
Einzahlung aus Valutierungen von Darlehen	37.470	11.500
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-3.435	-2.709
Zu-/Abnahme der Geschäftsguthaben	-535	-277
Auszahlungen für Dividenden	-557	-564
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	32.943	7.950
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	6.414	4.845
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	10.399	5.554
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	16.813	10.399

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Veränderung der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen im Zweijahresvergleich zeigt nachfolgende Tabelle:

Kennzahlen	Einheit	2025	2024
Cashflow (nach DVFA)	T€	5.148	5.541
Eigenkapitalquote	%	37,20	47,84
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragsteuern	%	1,36	3,58
Gesamtkapitalrentabilität vor Ertragsteuern	%	1,53	2,52
Durchschnittliche Sollmiete der Wohnungen gesamt	€/m ² monatl.	6,14	6,00
Durchschnittliche Sollmiete preisfreie Wohnungen	€/m ² monatl.	6,18	6,06
Durchschnittliche Sollmiete öffentlich geförderte Wohnungen	€/m ² monatl.	5,58	5,56
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ² monatl.	2,12	2,00
Fluktuationsquote Wohnungen	%	5,02	4,13
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p. a./WE	784,50	770,00
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,58	0,42
davon modernisierungsbedingter Leerstand	%	0,35	0,16
davon vermietungsbedingter Leerstand	%	0,23	0,26
Tilgungskraft	x-fach	1,50	2,05
Kapitaldienstdeckung	%	28,51	21,21
Zinsdeckung	%	9,03	5,60
Mietenmultiplikator	x-fach	7,44	6,00

4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

4.1 Risikomanagement und Compliance

Die bwb nutzt ein Risikomanagementsystem als zentrales Steuerungsinstrument zur vorausschauenden Unternehmensführung in den Bereichen Controlling, Risikofrüherkennung und interne Kontrolle. Ziel ist es, unternehmensspezifische Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Die bwb analysiert regelmäßig Kennzahlen aus den Abteilungen Wohnen, Mahn- und Klagewesen, Buchhaltung und Rechnungswesen sowie Technik. Dazu zählen beispielsweise Sollmiete, Fluktuation, Leerstand, Mietzahlungen und -ausfälle, Liquidität sowie die Entwicklung der Modernisierungs- und Baukosten. In wöchentlichen Besprechungen bewerten Vorstand, Prokuristin und Abteilungsleitungen die wirtschaftliche Lage und reagieren so zeitnah auf mögliche Veränderungen.

Ein digitales Organisationshandbuch bündelt alle wichtigen internen Richtlinien, Zuständigkeiten und Prozessbeschreibungen, einschließlich der Abläufe des Risikomanagements. Diese Vorgaben sind für alle Mitarbeitenden verbindlich.

Das interne Kontrollsystem umfasst zudem Regelungen zur Compliance. Neben den gesetzlichen Vorgaben ist eine unternehmensinterne Richtlinie Bestandteil des Compliance-Management-Systems (CMS), das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird. Im Laufe des Jahres 2025 ist das CMS um ein Tax-CMS ergänzt worden.

Die eingesetzten Steuerungs- und Kontrollinstrumente werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst. Zertifizierte Software sorgt für sichere und effiziente interne Prozesse. Das IT-System der bwb befindet sich größtenteils in einem externen Rechenzentrum. Eine Cyberversicherung

minimiert die Risiken durch Cyberangriffe. Zudem gibt es einen externen Datenschutzbeauftragten. Die interne EDV wird regelmäßig Stresstests unterzogen, um die Sicherheit zu gewährleisten.

Die Mitarbeitenden erhalten kontinuierlich Schulungen und Weiterbildungen zu den Themen Datensicherheit, Datenschutz, Compliance und Risikomanagement.

Ein enger Dialog mit dem Aufsichtsrat gewährleistet die regelmäßige Besprechung wichtiger Entwicklungen innerhalb der bwb. In gemeinsamen Sitzungen gibt der Vorstand dem Kontrollgremium detailliert Auskunft über die aktuelle Geschäftslage. Das ermöglicht eine umfassende Information, Beratung und Überwachung zu jeder Zeit.

4.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Auch im Jahr 2025 blieb die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland verhalten. Geopolitische Spannungen und strukturelle wirtschaftliche Herausforderungen beeinflussten weiterhin das Investitions- und Kostenumfeld.

Energie- und Nebenkosten

Mehrere globale Krisen beeinflussten auch im vergangenen Geschäftsjahr die Preise für Energie und Rohstoffe. Obwohl die Preise im Vergleich zum Vorjahr gesunken sind, blieben sie deutlich über dem Niveau von 2021. Zusätzlich erhöhten steigende Netzentgelte, höhere CO₂-Kosten und verschiedene staatliche Umlagen die Energiekosten.

Bereits im Jahr 2023 schloss die bwb langfristige Strom- und Gaslieferverträge mit den Stadtwerken Düsseldorf und sicherte sich so günstige Konditionen bis zum Jahr 2028.

Diese frühzeitige vertragliche Absicherung ermöglicht eine stabile und verlässliche Planung der Energiekosten über mehrere Jahre. Das schützt die Mieter und die bwb vor kurzfristigen Preisspitzen und Schwankungen am Markt.

Bei weiteren Nebenkosten, wie Versicherungen und öffentlichen Abgaben, ist zukünftig mit Kostensteigerungen zu rechnen, die sowohl die Mieter als auch die bwb belasten.

Mieten, Leerstand und Mietausfälle

Düsseldorf bleibt ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit weiter zunehmender Nachfrage nach bezahlbarem, insbesondere genossenschaftlichem Wohnraum.

Die bwb verfolgt eine umsichtige Mietpolitik, daher sind ihre Wohnungen sehr gefragt.

Zum 31. Dezember 2025 betrug die durchschnittliche monatliche Kaltmiete 6,14 € pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: 6,00 €). Die Mieten der bwb liegen damit bei bestehenden und Neuverträgen deutlich unter dem Düsseldorfer Marktdurchschnitt. Da die Mieten vergleichsweise niedrig sind, können zur langfristigen Sicherung der finanziellen Lage und Krisenfestigkeit der bwb kurz- und mittelfristig moderate Mietanpassungen nötig werden.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung für sich bewerbende Interessenten.

Im Geschäftsjahr 2025 kam es nur vereinzelt zu Mietausfällen. Die uneinbringlichen Forderungen beliefen sich auf 0,24 Prozent des Jahresmietsolls (Vorjahr: 0,2 Prozent) und betrugen 42.909,19 € (Vorjahr: 25.924,35 €).

Zum 31. Dezember 2025 standen 23 Wohnungen leer, davon sechs wegen Modernisierung, sechs aufgrund geplanter umfangreicher Sanierungsarbeiten und elf aus sonstigen Gründen.

Die Mietzahlungen erfolgen regelmäßig und sind durch Dauernutzungs- und Mietverträge gesichert. Die monatlichen Zahlungseingänge werden überwacht. Säumige Mieter werden aktiv angesprochen und beraten. So gewährleistet die bwb kontinuierliche Zahlungseingänge und kann möglichen Mietausfällen frühzeitig entgegenwirken.

Obwohl einzelne Risiken auftreten können, sind diese insgesamt als gering einzustufen. Derzeit bestehen keine signifikanten Gefährdungen in den Bereichen Vermietung und Leerstand.

Baukosten, Fachkräftemangel und Auswirkungen auf Investitionen

Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg und Energiekrise führten in den letzten Jahren zu Kostensteigerungen bei Bau- und Handwerkerleistungen um rund 48 Prozent. Verglichen mit dem Vorkrisenjahr 2019 liegen die Preise weiterhin merklich auf hohem Niveau, wenngleich sich die Dynamik der Preissteigerungen im Geschäftsjahr 2025 abgeschwächt hat. Der Fachkräftemangel im Bau- und Handwerksbereich besteht fort und treibt die Personalkosten für Handwerker in die Höhe.

Hohe Zinsen für Fremdkapital, wechselnde Förderprogramme, neue Steuergesetze und Anpassungen im Mietrecht beeinflussen die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der bwb ebenso unmittelbar.

All diese Faktoren können die Umsetzung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erheblich beeinflussen. Vor diesem Hintergrund überprüft die bwb geplante Projekte kurzfristig, senkt bei Bedarf das Investitionsvolumen oder verschiebt größere Projekte.

Trotz dieser Herausforderungen konnte die bwb ihr jährliches Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm im Jahr 2025 vollständig umsetzen.

Darlehen, Finanzierung, Finanzinstrumente, Ausfälle und Liquidität

Nachdem die Europäische Zentralbank im Juni des Vorjahres mit der Lockerung ihrer Geldpolitik begonnen hatte, wurde diese im ersten Halbjahr 2025 zunächst fortgeführt. Seit Juni 2025 sind die Zinssätze unverändert. Dies führte zu einer leichten Entspannung bei den Finanzierungsbedingungen. Nach wie vor liegt das Zinsniveau jedoch signifikant über dem Stand der Vorkrisenjahre.

Das Darlehensportfolio der bwb besteht überwiegend aus langfristig gesicherten Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von mehr als zehn Jahren und festen Konditionen. Vielfach wurden die Zinssätze bis zur endgültigen Tilgung der jeweiligen Darlehen festgeschrieben.

Prolongationen größeren Umfangs für bestehende Darlehen stehen aktuell nicht an. Kurzfristige Zinsänderungsrisiken bestehen daher nicht.

Zudem verringern die steigenden Tilgungsanteile das Zinsrisiko.

Im Rahmen des Risikomanagements beobachtet und bewertet die bwb die Entwicklung der Zinsen regelmäßig.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht verwendet worden.

Für die Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben werden neben Fördermitteln der NRW.Bank und der KfW-Bank auch Darlehen der Stadt Düsseldorf aus dem Impulsprogramm geprüft und eingesetzt.

Gegen Ausfallrisiken sichert sich die bwb durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sowie direkte jährliche Abschreibungen ab.

Ein Liquiditätsrisiko ist durch ausreichende liquide Mittel ausgeschlossen. Die monatliche Liquiditätsplanung sichert Kontrolle über Zahlungsaus- und -einträge. Überschüsse werden als Fest- oder Termingeld angelegt, um Zinsen zu erzielen.

CO₂-Bepreisung und Klimamaßnahmen

Im Jahr 2025 betrug der CO₂-Preis 55 € pro Tonne (Vorjahr: 45 €). Die Kostenaufteilung zwischen Mieter und Vermieter erfolgt weiterhin nach dem gesetzlich festgelegten Stufenmodell. Die Gesamtbelastung für 2025 betrug 164 T€, wovon 23 T€ auf die bwb entfielen.

In Zukunft sind steigende Kosten durch höhere CO₂-Preise zu erwarten. Die bwb senkt die Menge der kostenpflichtigen CO₂-Emissionen jedoch kontinuierlich durch umfangreiche Investitionen in die energetische Sanierung ihrer Gebäude. Sowohl die künftige CO₂-Bepreisung als auch die erheblichen Ausgaben im Rahmen des Ziels der Klimaneutralität – die nicht allein über Mieterhöhungen refinanziert werden können – werden die Ertragslage der bwb beeinflussen.

Dennoch setzt die bwb weiterhin den gemeinsam mit eco2nomy entwickelten Klimapfad um und aktualisiert ihn regelmäßig. Die darin enthaltenen Maßnahmen werden jedes Jahr neu beschlossen, damit flexibel auf gesetzliche Vorgaben und Marktentwicklungen reagiert werden kann. Das erklärte Ziel bleibt, bis 2045 einen CO₂-neutralen Gebäudebestand zu erreichen.

Im Zuge der energetischen Sanierung installiert die bwb schrittweise Photovoltaikanlagen auf den Dächern ihrer Gebäude, wo es sinnvoll und technisch möglich ist. Der grüne Strom versorgt dann die neuen Wärmepumpen oder Heizsysteme, welche meist alte Gas-Etagen-Heizungen ersetzen.

Die Stadt Düsseldorf verabschiedet ihre kommunale Wärmeplanung voraussichtlich im ersten Halbjahr 2026. Auf dieser Grundlage entscheidet die bwb, welche Objekte sie an das kostenintensive, jedoch klimaneutrale Fernwärmenetz anschließt.

Die langfristige Klimastrategie ist integraler Bestandteil des Risikomanagements. Die bwb erfasst systematisch klimabezogene Risiken sowie neue Vorschriften und bezieht sie in die Unternehmenssteuerung ein.

Die zunehmenden Risiken von Extremwetterereignissen durch den Klimawandel sind schwer vorherzusagen. Daher wurde die Gebäudeversicherung im Jahr 2024 um einen zusätzlichen Schutz für Elementarschäden ergänzt.

Die weltweiten Krisen konnten auch im Jahr 2025 nicht gelöst werden. Es bleibt schwierig, die möglichen Auswirkungen auf die Genossenschaft verlässlich einzuschätzen.

Am Ende des Geschäftsjahres 2025 gab es jedoch keine Hinweise auf negative Entwicklungen. Nichts deutete darauf hin, dass die gute Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft kurz- oder mittelfristig beeinträchtigt oder ihr Fortbestand gefährdet ist.

4.3 Chancen der künftigen Entwicklung

Bestandsentwicklung und Bewirtschaftung

Die bwb verfolgt das Ziel, die nachhaltige Vermietbarkeit ihres Wohnungsbestands sicherzustellen. Zu diesem Zweck passt sie ihr Angebot fortlaufend an die sich verändernden Marktbedingungen an. Insbesondere die demografische Entwicklung hat einen maßgeblichen Einfluss, denn die Nachfrage nach barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen steigt stetig. Die bwb reagiert darauf und modernisiert seit Jahren einen Teil ihrer Wohnungen, entweder im bewohnten Zustand oder bei Neuvermietungen: Altersgerechte Umbaumaßnahmen, insbesondere der Badezimmer, minimieren Barrieren bis hin zur nachträglichen Barrierefreiheit. Daneben werden Wohnungsgrundrisse entsprechend aktueller Wohntrends gestaltet, um auch jüngeren Mietinteressenten attraktive Lösungen anzubieten. Der Fokus liegt dabei auf offenen, barrierearmen Raumkonzepten mit Wohnküchen, ebenerdigen Duschen oder wohnraumergänzenden Balkonen.

Ein weiteres zentrales Anliegen ist die nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienbestands. Die bwb investiert bereits erhebliche Mittel in die energetische Sanierung ihrer Gebäude. Das ermöglicht eine höhere Energieeffizienz und eine langfristig umweltfreundliche sowie wirtschaftliche Wohnungsnutzung. Diese Maßnahmen tragen zum Werterhalt der Immobilien bei und sichern ihre Attraktivität, denn für Mieter werden niedrige Energiekosten und ein geringer CO₂-Ausstoß immer wichtiger. Der energetische Zustand eines Gebäudes wird künftig bei der Vermietung ein noch wichtigeres Kriterium.

Die Investitionen erweitern außerdem die Beleihungsspielräume für zukünftige Aufnahmen von Kapitalmarktmitteln und/oder Förderdarlehen.

Die bwb ist überzeugt, dass die künftigen Investitionen in den Bestand, vor allem in die Energieeffizienz, und die daraus resultierenden moderaten Erhöhungen der Nutzunggebühren die Ertragslage der bwb dauerhaft sichern.

Die bwb setzt ihr jährliches Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm auf hohem Qualitätsniveau fort. So sichert sie den guten technischen Zustand ihrer Gebäude und Grundstücke und bietet gleichzeitig moderate Mietpreise bei hoher Wohnqualität.

Die konstant zuverlässige Qualität des Immobilienbestands ist der Hauptgrund für die anhaltend starke Nachfrage nach Wohnungen bei der bwb.

Da in Düsseldorf die Bevölkerung wächst und Neubauten fehlen, steigt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiter. Die Nachfrage nach bwb-Wohnungen bleibt daher auch künftig auf hohem Niveau.

Zusätzlich zur baulichen Weiterentwicklung legt die bwb Wert auf wohnbegleitende Dienstleistungen, die das nachbarschaftliche Miteinander fördern und die Lebensqualität in den Wohnanlagen, Beratungsangebote sowie familien- und pflegeorientierte Einrichtungen wie Kindergärten oder Familienzentren. Durch Maßnahmen, die über die reine Bereitstellung von Wohnraum hinausgehen, strebt die Genossenschaft eine vielfältige und sozial ausgewogene Mieterstruktur an.

Nachhaltigkeitsbericht und Finanzierung

Die Anforderungen der Kreditinstitute im Bereich Nachhaltigkeit sind weiter gestiegen. Angaben zur EU-Taxonomie und zu ESG-Kriterien sind fester Bestandteil von Finanzierungsprüfungen.

Im Jahr 2025 wurde der Nachhaltigkeitsbericht der bwb auf Basis der Daten des Vorjahres erstellt. Er folgt den Vorgaben des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und zeigt Finanzierungspartnern und weiteren interessierten Dritten transparent die nachhaltigen Aktivitäten der bwb. Dies unterstützt eine positive Bewertung durch Kreditinstitute und kann die Finanzierungsbedingungen verbessern.

4.4 Prognose und Ausblick

Dauerhaft bezahlbarer und moderner Wohnraum für die Mitglieder bleibt das zentrale Ziel der bwb. Im Fokus steht die nachhaltige Weiterentwicklung des Bestands, wobei regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung auf hohem Niveau selbstverständlich sind.

Besonders wichtig ist die energetische Sanierung, um den CO₂-Ausstoß zu verringern und die langfristige Klimaneutralität sicherzustellen. Ein konkretes Beispiel dafür ist das Sanierungsprojekt „Lönssiedlung Stockum“:

In bisher zwei von drei Bauabschnitten hat die bwb bereits auf energieeffiziente Wärmepumpen umgestellt, die Fassaden umfassend gedämmt und neue Fenster eingebaut. Zusätzlich werden in mehreren Häusern neue Dachgeschosswohnungen geschaffen – das verbessert die energetischen Standards und den Wohnraum.

Die Herausforderung besteht darin, einerseits technische Neuerungen, steigende Baukosten und gesetzliche Vorgaben zu meistern und andererseits die Interessen der Bewohner und der bwb im Blick zu behalten. Dies ist eine anspruchsvolle Aufgabe, die die bwb langfristig und verantwortungsvoll löst.

Die bwb verfolgt ihren nachhaltigen Ansatz daher konsequent weiter.

Sie engagiert sich langfristig für bezahlbares Wohnen und Klimaschutz, indem sie innovative Lösungen sucht und Projekte wie im Quartier in Stockum beispielhaft umsetzt.

Von vielen der energetischen Maßnahmen profitieren die Bewohner unmittelbar:

Die Nebenkosten sinken spürbar und der Wohnkomfort steigt, etwa durch angenehmere Temperaturen und bessere Luftqualität.

Neben dem jährlichen Programm für Modernisierung, Instandhaltung und energetischen Sanierung prüft die bwb kontinuierlich Möglichkeiten zur Nachverdichtung, zum Beispiel durch Dachgeschossausbau oder die Weiterentwicklung bestehender Flächen. Der Erwerb weiterer bebauter und unbebauter Grundstücke bleibt eine Option, sofern dies wirtschaftlich tragfähig und umsetzbar ist.

Der nachhaltige Ansatz und das Engagement der bwb für Klimaschutz und bezahlbaren Wohnraum schaffen langfristig gute Perspektiven für Mitglieder und Geschäftspartner.

Die folgende Übersicht zeigt die Ist-Zahlen für 2025 sowie die Prognose für 2026:

	2025 T€	2026 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	25.121	26.686
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	5.829	6.009
Abschreibungen	4.396	4.734
Zinsaufwendungen	1.622	1.971
Personalaufwand	4.055	4.252
Jahresüberschuss	798	953

Der Wirtschaftsplan 2026 prognostiziert Umsatzerlöse von 26.686 T€ sowie einen Jahresüberschuss von 953 T€. Diese Prognosen basieren u. a. auf einer stabilen Vermietungssituation und einer moderaten Kostenentwicklung.

Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung der anspruchsvollen strategischen Ziele sind gut ausgebildete und engagierte Mitarbeitende. Deshalb investiert die bwb fortwährend in Qualifizierung und Personalentwicklung.

Die attraktiven Lagen der Quartiere, ein ausgewogener Wohnungsbestand und der gute technische Zustand sichern eine stabile Vermietungssituation sowie die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der bwb.

Mit nennenswerten Leerständen, die nicht auf Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen sind, ist auch zukünftig nicht zu rechnen – gerade angesichts der hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in Düsseldorf.

Zukunftsausblick

Die bwb investiert gezielt in nachhaltige und energieeffiziente Maßnahmen und optimiert zugleich ihren Bestand. So sichert und baut sie ihre Marktposition aus.

Trotz weiterhin unsicherer wirtschaftlicher und geopolitischer Bedingungen geht die bwb weiterhin von einer positiven und stabilen Entwicklung aus. Bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar.

Die mittel- bis längerfristigen Auswirkungen des im Frühjahr 2026 begonnenen Konflikts im Nahen Osten lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht verlässlich vorhersagen. Das betrifft besonders die Inflationsentwicklung, damit verbundene Zinserhöhungen sowie steigende Kosten für fossile Energien und Baumaterialien.

Düsseldorf, 27. April 2026

Der Vorstand



Jürgen Raczek



Guido Sinn

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2025

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2025

Bilanz zum 31.12.2025

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		11.114,00	1.961,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.999.703,51		102.681.423,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	657.384,96		680.564,96
3. Technische Anlagen und Maschinen	910.206,00		440.932,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	350.969,00		370.977,00
5. Bauvorbereitungskosten	2.162.520,69	133.080.784,16	1.110.674,54
Anlagevermögen insgesamt		133.091.898,16	105.286.532,71
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.785.420,55		7.514.570,50
2. Andere Vorräte	16.888,20	7.802.308,75	19.631,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	79.315,66		115.826,79
2. Sonstige Vermögensgegenstände	209.362,10	288.677,76	105.546,75
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		16.813.244,98	10.398.717,26
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	25.950,67		35.038,99
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	23.253,91	49.204,58	27.570,14
Bilanzsumme		158.045.334,23	123.503.435,09
Treuhandvermögen		3.358.351,28	3.287.617,48

Passiva

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	268.081,30		380.616,10
2. der verbleibenden Mitglieder	14.809.164,39		14.961.126,31
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	69.300,00	15.146.545,69	340.154,04
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 70.235,61 €			(106.373,69)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.558.666,80		5.478.848,37
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 79.818,43 €			(196.686,10)
2. Bauerneuerungsrücklage	4.939.284,92		4.939.284,92
3. Andere Ergebnisrücklagen	32.606.150,21		32.429.337,63
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 176.812,58 €		43.104.101,93	(1.213.310,65)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	798.184,25		1.966.861,01
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	256.631,01	541.553,24	1.409.996,75
Eigenkapital insgesamt		58.792.200,86	59.086.231,63
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.063.056,00		1.108.650,00
2. Steuerrückstellungen	112.210,88		112.211,05
3. Sonstige Rückstellungen	841.644,20	2.016.911,08	623.051,97
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.226.067,82		49.134.324,18
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.992.729,28		2.025.101,13
3. Erhaltene Anzahlungen	8.498.484,26		8.647.572,77
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	187.834,22		249.069,77
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.126.753,72		2.345.524,16
5. Sonstige Verbindlichkeiten	162.523,32	97.194.392,62	128.375,00
davon aus Steuern: 35.398,89 €			(38.199,35)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.705,25 €			(3.190,89)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		41.829,67	43.323,43
Bilanzsumme		158.045.334,23	123.503.435,09
Treuhandverbindlichkeiten		3.358.351,28	3.287.617,48

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	25.116.474,54		24.891.286,01
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.921,08	25.121.395,62	1.859,20
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		270.850,05	52.058,45
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		275.103,47	162.591,43
4. Sonstige betriebliche Erträge		146.560,04	191.996,33
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		12.711.103,65	12.171.076,32
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.298.904,11		3.112.649,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	756.137,65	4.055.041,76	675.099,27
davon für Altersversorgung: 62.070,57 €			(62.070,57)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.396.449,28	3.649.169,19
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.008.974,47	2.218.526,25
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		328.191,24	139.859,18
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.622.241,79	1.002.177,77
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: 20.482,00 €			(20.933,00)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-245,24	149.089,12
12. Ergebnis nach Steuern		1.348.534,71	2.461.863,16
13. Sonstige Steuern		550.350,46	495.002,15
14. Jahresüberschuss		798.184,25	1.966.861,01
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		256.631,01	1.409.996,75
Bilanzgewinn		541.553,24	556.864,26

Anhang zum Jahresabschluss 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Düsseldorf und ist im Genossenschaftsregister unter der Nummer 425 beim Amtsgericht Düsseldorf eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches, der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAschlWUV) sowie nach den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt. Bei der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Es handelt sich um EDV-Anwender-Programme. Sie wurden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von drei bzw. vier Jahren bewertet.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs-/Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten auch Kosten der allgemeinen Verwaltung.

Kosten des Um- und Ausbaus sowie der Modernisierung wurden als Erweiterungen und wesentliche Verbesserungen im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Weitere Modernisierungen und modernisierungsbegleitende Instandhaltungskosten sind im Posten „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ erfasst.

Planmäßige Abschreibungen

Die vorhandenen Gebäude wurden je nach Baujahr mit unterschiedlichen Sätzen planmäßig linear abgeschrieben. Die Sätze betragen:

Abschreibungssätze vorhandener Gebäude	%
Wohngebäude vor dem 01.01.1925 erstellt	2,5
Wohngebäude nach dem 31.12.1924 erstellt	2,0
Geschäfts- und andere Bauten	2,0
Außenanlagen	10,0

Soweit die buchmäßige Restnutzungsdauer den tatsächlichen Verhältnissen nach umfangreichen Modernisierungen und bei Aus- und Umbauten nicht mehr entspricht, wird die Restnutzungsdauer unter Abwägung aller Umstände auf einen wirtschaftlich vertretbaren Zeitraum neu festgesetzt. Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit Prozentsätzen von 5 Prozent bis 50 Prozent linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert bis 800,00 € (zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer) wurden im Zugangsjahr abgeschrieben.

Unfertige Leistungen

Hier wurden die noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Ausfallrisikozuschlag ausgewiesen.

Andere Vorräte

Die hier erfassten Bestände an Heizöl wurden mit den Anschaffungskosten nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen wurden grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Erkennbaren Ausfallrisiken, die zu den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen bestehen, wurde durch Einzelwertberichtigung und/oder Abschreibung Rechnung getragen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten werden entsprechend der Zeit, für die feste Zinskonditionen vereinbart sind, abgeschrieben.

Aktive latente Steuern

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand sowie die Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Rückstellungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein von der Deutschen Bundesbank veröffentlichter durchschnittlicher Abzinsungssatz von 2,06 Prozent für die vergangenen zehn Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 2,0 Prozent zugrunde gelegt.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt wurden im Voraus erhaltene Zahlungen auf Entgelte für eingeräumte Nutzungsrechte an Tiefgaragenplätzen.

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr

Es gab keine Abweichungen in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**I. Bilanz****1. Entwicklung des Anlagevermögens**

Anlagenspiegel in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	31.12.2025
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. entgeltlich erworbene Lizenzen	134.277,62	12.257,00	0,00	0,00	146.534,62
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	134.277,62	12.257,00	0,00	0,00	146.534,62
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	200.797.367,52	30.509.797,80	0,00	42.753,48	231.349.918,80
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.440.971,43	0,00	0,00	0,00	1.440.971,43
3. Technische Anlagen und Maschinen	486.029,24	502.739,68	0,00	0,00	988.768,92
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.222.279,16	82.420,62	0,00	0,00	1.304.699,78
5. Bauvorbereitungskosten	1.110.674,54	1.094.599,63	0,00	-42.753,48	2.162.520,69
Sachanlagen gesamt	205.057.321,89	32.189.557,73	0,00	0,00	237.246.879,62
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
Finanzanlagen gesamt	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
Anlagevermögen gesamt	205.194.155,97	32.201.814,73	0,00	0,00	237.395.970,70

Anlagenspiegel in €	kumulierte Abschreibungen				Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024
	01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2025		
	132.316,62	3.104,00	0,00	135.420,62	11.114,00	1.961,00
	132.316,62	3.104,00	0,00	135.420,62	11.114,00	1.961,00
	98.115.944,31	4.234.270,98	0,00	102.350.215,29	128.999.703,51	102.681.423,21
	760.406,47	23.180,00	0,00	783.586,47	657.384,96	680.564,96
	45.097,24	33.465,68	0,00	78.562,92	910.206,00	440.932,00
	851.302,16	102.428,62	0,00	953.730,78	350.969,00	370.977,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.162.520,69	1.110.674,54
	99.772.750,18	4.393.345,28	0,00	104.166.095,46	133.080.784,16	105.284.571,71
	2.556,46	0,00	0,00	2.556,46	0,00	0,00
	2.556,46	0,00	0,00	2.556,46	0,00	0,00
	99.907.623,26	4.396.449,28	0,00	104.304.072,54	133.091.898,16	105.286.532,71

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 7.785.420,55 € (Vorjahr 7.514.570,50 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

3. Sämtliche Forderungen haben – wie auch im Vorjahr – eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4. Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen im vollen Umfang gebildet. Die Rückstellungen wurden unter Berücksichtigung der RT 2018 G von Dr. Klaus Heubeck bewertet. Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des

entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von -18.566,00 €.

5. In der Position „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- a) Für unterlassene Instandhaltung/Nachholung in den ersten drei Monaten nach dem Bilanzstichtag 620.950,72 €
- b) Ungewisse Verbindlichkeiten 100.000,00 €
- c) Kosten der Hausbewirtschaftung 18.380,82 €

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

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeitspiegel in €	Restlaufzeit						Art der Sicherung
	31.12.2025 (Vorjahr)	< 1 Jahr (Vorjahr)	> 1 Jahr (Vorjahr)	davon 1 bis 5 Jahre	davon > 5 Jahre	gesichert	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.226.067,82 (49.134.324,18)	3.899.421,08 (3.067.312,68)	79.326.646,74 (46.067.011,50)	14.333.956,85	64.992.689,89	83.226.067,82	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.992.729,28 (2.025.101,13)	32.466,44 (32.371,84)	1.960.262,84 (1.992.729,29)	130.818,52	1.829.444,32	1.992.729,28	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	8.498.484,26 (8.647.572,77)	8.498.484,26 (8.647.572,77)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.314.587,94 (2.594.593,93)	3.314.587,94 (2.594.593,93)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	187.834,22 (249.069,77)	187.834,22 (249.069,77)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.126.753,72 (2.345.524,16)	3.126.753,72 (2.345.524,16)	0,00 (0,00)				
5. Sonstige Verbindlichkeiten	162.523,32 (128.375,00)	162.523,32 (128.375,00)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
Gesamtbetrag	97.194.392,62 (62.529.967,01)	15.907.483,04 (14.470.226,22)	81.286.909,58 (48.059.740,79)	14.464.775,37	66.822.134,21	85.218.797,10	GPR

GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 20.482,00 € (Vorjahr 20.933,00 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

1. Am 31. Dezember 2025 bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 12.026 T€ für Investitionen in das Anlagevermögen, insbesondere für energetische Modernisierungsmaßnahmen. Finanzderivate werden nicht eingesetzt.

Bei den vermerkten Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten handelt es sich um Mietkautionen.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	15	9
Technische Mitarbeiter	8	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	16	7
Gesamt	39	16

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Mitglieder	Anzahl
Anfang 2025	7.818
Zugang 2025	147
Abgang 2025	129
Ende 2025	7.836

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 151.961,92 € verringert.

4. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29,
40211 Düsseldorf

6. Mitglieder des Vorstands

Jürgen Raczek, Guido Sinn

7. Mitglieder des Aufsichtsrats

Dr. Marc Jülicher, Rechtsanwalt, Vorsitzender
Isolde Ehrenstein, Verw.-Oberrätin, stv. Vorsitzende
Inge Becker, Bankkauffrau, 1. Schriftführerin
Petra Bienemann, Dipl.-Verw.-Wirtin FH, 2. Schriftführerin
Andreas Budde, Dipl.-Ing., Stadtbaurat
Marcus Dinslage, Dipl.-Ing., Architekt
Eileen Mai, Richterin am Amtsgericht
Dirk Mannherz, Dipl.-Betriebswirt
Monika Struck, Dipl.-Kauffrau, Wirtschaftsprüferin

E. Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht

Inwieweit der im Frühjahr 2026 ausgebrochene Krieg im Nahen Osten, insbesondere im Iran, seine mittelfristige Wirkung auf die Inflationsrate, damit verbundene Zinssteigerungen, Kostensteigerungen bei der Beschaffung von fossilen Energieträgern und Baumaterialien entfalten wird, ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschätzbar.

2. Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss 79.818,43 € in die gesetzliche Rücklage und weitere 176.812,58 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Unter Billigung der Vorwegzuweisung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen: 4 Prozent Dividende auf die Pflichtanteile und 3 Prozent Dividende auf die freiwilligen bzw. weiteren Anteile auf die Geschäftsguthaben am 1. Januar 2025: 541.553,24 €.

Düsseldorf, den 27. April 2026

Der Vorstand



Jürgen Raczek



Guido Sinn



Die Teammitglieder für unsere Wohnobjekte in der Lönssiedlung (D-Stockum) und der Fritz-von-Wille-Straße (D-Rath) betreuten 2025 wichtige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Hausmeister von D-Stockum abwesend.

und Sorgfalt wahr. Ihre kontinuierliche und engagierte Tätigkeit trägt nachhaltig dazu bei, das Gemeinschaftsgefühl zu stärken und ein konstruktives Miteinander innerhalb der Nachbarschaft zu fördern. Dadurch leisten sie einen wesentlichen Beitrag dazu, die Wohnanlagen nicht nur als Wohnraum, sondern auch als aktive und unterstützende Gemeinschaften zu gestalten.

Unser besonderer Dank gilt auch den Mitgliedern unseres Aufsichtsrats. Durch ihre nachhaltige Beratung und Unterstützung sowie das konstruktive Miteinander tragen sie entscheidend dazu bei, die Entwicklung der bwb stetig voranzutreiben. Ihr Engagement, ihr Vertrauen und ihre enge Zusammenarbeit stärken uns den Rücken und sind ein wertvoller Bestandteil unserer Gemeinschaft.

Wir danken den Mitarbeitern in der Geschäftsstelle, die sich verlässlich um die Anliegen der Mitglieder und Mieter kümmern und die Projekte der bwb erfolgreich umsetzen. Die gemeinsame Arbeit an Projekten im vergangenen Jahr hat die Teamarbeit weiter gestärkt. Ein besonderer Dank geht an die Teams, die die serielle Sanierung in Düsseldorf-Stockum und in der Wohnanlage Fritz-von-Wille-Straße verantwortet haben.

Unsere Hausmeister sorgen mit ihrer fachlichen Kompetenz für die Instandhaltung unserer Gebäude und sind geschätzte Ansprechpartner für Mieter und Mitarbeiter. Dafür danken wir ihnen ausdrücklich.

Das Gärtner-Team gestaltet unsere Außenanlagen mit hoher Professionalität und Sorgfalt zu attraktiven und grünen Lebensräumen. Wir danken dem Gärtner-Team für ihren wichtigen Beitrag zum Erscheinungsbild unserer Objekte.

Die offene Kommunikation und enge Zusammenarbeit prägen unser genossenschaftliches Selbstverständnis. Dies gilt auch für unsere langjährigen Geschäftspartner, deren Fachwissen und Unterstützung wir sehr schätzen.

Nur durch das engagierte Zusammenwirken aller Beteiligten kann die Erfolgsgeschichte der bwb fortgeschrieben werden, wie in diesem Bericht dargestellt.

Danke

Wir sprechen unseren Mitgliedern und Mietern unseren aufrichtigen Dank aus. Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung tragen maßgeblich zum Erfolg der bwb bei.

Ebenso danken wir unseren Vertretern, die mit großer Verantwortung und Engagement die Entwicklung unserer Gemeinschaft voranbringen.

Den Hausvertrauenspersonen gilt besondere Anerkennung für ihr ehrenamtliches Engagement. Sie stehen den Mietern regelmäßig als kompetente Ansprechpartner zur Verfügung und nehmen deren Anliegen und Belange mit hoher Verlässlichkeit

Impressum

Herausgeber: bwb Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG · Vorstand: Jürgen Raczek, Guido Sinn
 Redaktion: Jürgen Raczek, Guido Sinn, Anne-Kathrin Däumer, Nina Stemmer, Anke Strohmiedel,
 Loreen Hütten, Nisa Ulas · Textredaktion: Anne-Kathrin Däumer, Nina Stemmer, Kristina Samii-Merkner
 © Fotos: alle bwb · Foto Titelseite: Gustav-Poensgen-Straße, Foto Rückseite Markgrafenstraße
 Gestaltung: Elmar Schnaare · Druck & Verarbeitung: Type Design, Bilker Allee 86, 40217 Düsseldorf
 © 2026 bwb eG





bwb
Düsseldorf