



Mitgliederinformation der Spar- und Bauverein Solingen eG
Mai 2026



GESCHÄFTS BERICHT 2025



14.585

Mitglieder



138

Mitarbeiterinnen und
Mitarbeiter

329,3 Mio.€

Bilanzsumme

3,3 Mio.€

Bilanzgewinn

6.893

Wohnungen

513

Vermietungen in 2025

6,70 €/m²

monatliche
Durchschnittsmiete

45,4 %

Eigenkapitalquote

26,4 Mio.€

Investitionen in den Bestand

108,7 Mio.€

Spareinlagen

Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen	2
Inhaltsverzeichnis	3
Vorwort	4
01 Nachhaltigkeitsbericht	6
02 Bericht des Aufsichtsrates	16
03 Lagebericht	24
04 Bilanz	46
05 Gewinn- und Verlustrechnung	48
06 Anhang	50
07 Bestätigungsvermerk	61
08 Impressum	65

Motiv auf der Titelseite (v. li. n. re.):

Florian van Herk (Abteilungsleitung Planen und Bauen), Roland Bak (Vorstandsvorsitzender) und verantwortlich im Vorstand für das Thema "Planen und Bauen", Giuseppe Gesthuisen (Bauleiter Team Modernisierung und Großinstandhaltung) unterwegs in der modernisierten Siedlung Hoffeld

Vorwort

Gemeinsam und mit Zuversicht gestalten wir unsere Zukunft

*„Nichts ist so beständig wie der Wandel.“
(Heraklit von Ephesos, 520 – 460 v. Chr.)*

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,
wir alle stellen fest, dass wir weiterhin in herausfordernden Zeiten leben, die uns mit vielfältigen Veränderungen begegnen.

Sowohl die neue welt- und europapolitische Lage wie auch die Gesamtsituation in Deutschland haben auch diesmal direkten Einfluss auf unser tägliches Leben. Für manche gilt es, die Kosten für das alltägliche Leben und Sonderausgaben gut im Blick zu behalten und dort, wo es geht, Einsparungen vorzunehmen. Auch wir tun das. Und dennoch wollen wir weiterhin unter anderem in die Instandhaltung sowie die Modernisierung von Wohnungen und Gebäuden investieren und dies nach wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Kriterien.

Deshalb haben wir auch im Jahr 2025 sowohl die Modernisierung von Wohnungen zur Reduzierung von Leerständen als auch die Dekarbonisierung unserer Siedlungen vorangetrieben. Unter anderem investierten wir in die Dämmung von Fassaden und obersten Geschossdecken, die Erneuerung von Fenstern und Vorbaurolläden, Wärmepumpen und PV-Anlagen. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Rahmenbedingungen wie des Gebäudemodernisierungsgesetzes wird diese Entwicklung auch in 2026 weitergehen. Da wir auf die weiterhin steigenden Energie-, Bau- und Finanzierungskosten sowie die Betriebskosten (Nebenkosten) keinen Einfluss haben, sehen wir in den von uns durchgeführten Maßnahmen die Möglichkeit, Sie insbesondere bezüglich der Reduzierung der Kosten für Energie – Strom, Warmwasser und Heizung – zu unterstützen.

Bei unserer derzeit größten Baumaßnahme in der Siedlung Hoffeld haben wir in 2025 Bauabschnitt 4 von insgesamt sechs Bauabschnitten fertiggestellt, wir sind somit auf der Zielgeraden. Insgesamt haben wir in 2025 zusätzlich zu energetischen Sanierungen in weiteren Siedlungen

Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern unserer Gebäude installiert. Auch das kann uns als Genossenschaft helfen, die Energiekosten mittel- und langfristig einzudämmen.

Unser Nachhaltigkeitsbericht war bisher freiwillig ausgerichtet auf die Regelungen des Deutschen Nachhaltigkeitskodexes. Aufgrund unserer Unternehmensgröße gelten für uns seit 2025 nunmehr die Regelungen des Voluntary Sustainability Reporting Standard for Small and Medium Enterprises (VSME), also die des Nachhaltigkeits-Berichts-Standards für kleine und mittlere Unternehmen. Die Inhalte der ESG-Richtlinien sind in den Themen Umwelt (z.B. CO₂-Emissionen, Energieverbrauch der Gebäude für Heizung und Strom, Energetische Modernisierung, Einsatz erneuerbarer Energien), Soziales (Bezahlbarkeit der Mieten, Mieterzufriedenheit, Barrierefreiheit und altersgerechtes Wohnen, Quartiersentwicklungen wie auch Arbeitssicherheit, faire Löhne, Weiterbildung) und Governance (Compliance-Regeln) dargelegt.

Sie können versichert sein, dass wir als Vorstand mit unserem gesamten Team der Spar- und Bauverein Solingen eG alles dafür tun, damit unsere Genossenschaft gut durch diese herausfordernden Zeiten kommt. Täglich setzen wir uns dafür ein, dass unsere Genossenschaft die Zukunft nachhaltig gestaltet, sowohl in ökonomischer als auch in sozialer und ökologischer Hinsicht. Wir stellen weiterhin sicheren Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung und sorgen dafür, dass unsere Mitglieder unter lebenswerten Rahmenbedingungen wohnen. Dazu gehört auch, dass wir unseren Mitgliedern kostenlose Beratungen zu Energiefragen und zum Bezug von Wohngeld ermöglichen. Unser Team Sozial- und Projektmanagement sorgt mit unterschiedlichen Angeboten dafür, dass gerade unsere Seniorinnen und Senioren die Einsamkeit überwinden, und unterstützt Mitglieder dabei, tolle Projekte, von denen auch die ganze Siedlung profitiert, auf die Beine zu stellen.

Die Idee von Genossenschaft gestalten Sie in unseren Siedlungen für ein gutes Miteinander etwa durch Feste, Hoftrödel oder einen „langen Tisch“ vor dem Haus. Das wissen wir sehr zu

schätzen und bedanken uns dafür unter anderem im Rahmen unseres „Ehrenamts-Abend“.

Gemeinsam werden wir die Zukunft verantwortungsvoll gestalten. Und deshalb gilt es, generationenübergreifende, nachhaltige Konzepte zu entwickeln, Herausforderungen anzupacken und proaktiv zu handeln. So haben wir als starke Gemeinschaft von mehr als 14.500 Mitgliedern gute Chancen, den Wandel so zu steuern, dass auch unsere Kinder und Enkel von den Vorteilen der Spar- und Bauverein Solingen eG profitieren.

Mit diesem Geschäftsbericht 2025 erhalten Sie Einblick in unsere finanzielle Lage, unsere Leistungen und Entwicklungen.

Ich danke allen, die an diesem Geschäftsbericht 2025 mitgewirkt haben und freue mich, wenn wir Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, viele interessante Informationen geben können.

Im Namen des Vorstandes danke ich Ihnen für Ihre Unterstützung, Ihr Engagement und Ihr Vertrauen.

Bleiben Sie zuversichtlich.

Es grüßt Sie herzlich

Ihr



Roland Bak
Vorstandsvorsitzender



02

Bericht des Aufsichtsrates

Als Aufsichtsrat einer Genossenschaft stehen wir in treuhänderischer Verantwortung zu unseren Mitgliedern. Das Genossenschaftsgesetz und unsere Satzung geben uns den Auftrag und Instrumente, um den genossenschaftlichen Fördergrundsatz für unsere Mitglieder sicherzustellen.

Das heißt für uns als Aufsichtsrat eine gute, sichere und verantwortliche Wohnungsversorgung für unsere Mitglieder sicherzustellen. Die Förderung der aktiven Beteiligung und des genossenschaftlichen Denkens unserer Mitglieder ist Auftrag für Aufsichtsrat und Vorstand.

Das heißt aber auch, in Fortführung der über 125 jährigen Leistung unserer Vorgängergenerationen den Bestand der Spar- und Bauverein Solingen eG für die nächsten Generationen und die weitere Zukunft zu sichern.

Die im Genossenschaftsgesetz festgeschriebene Überwachungs- und Beratungsfunktion des Aufsichtsrates liegt, auch durch das Recht der Selbstorganschaft von Genossenschaften begründet, deutlich über der Überwachungsaufgabe bei Kapitalgesellschaften und ist damit eine starke Sicherheit für unsere Mitglieder.

Die Werterhaltung unserer Siedlungen, unserer Häuser und Wohnungen, eine verantwortliche und klimagerechte Gebäude- und Wohnungsmodernisierung stehen auch im unmittelbaren Zusammenhang mit der Maßgabe, bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu sichern.

Die konstruktive Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand - unter Wahrung der Zuständigkeiten und Verantwortung - ist Grundlage genossenschaftlichen Handelns und wird von Aufsichtsrat und Vorstand verantwortlich erfüllt.

Das Genossenschaftsgesetz verlangt, dass der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung berät, kontrolliert und die Gesamtsituation der Genossenschaft beurteilt und die Mitglieder über wesentliche Planungen und

Entscheidungen informiert.

Der Aufsichtsrat bedient sich dabei der vorbereitenden Arbeit des Bilanz- und Prüfungsausschusses sowie des Planungs-, Bau und Nachbarschaftsausschusses, die aus Mitgliedern des Aufsichtsrates und dem Vorstand bestehen.

Arbeitsschwerpunkte in 2025

Der Aufsichtsrat hat in wesentlichen Bereichen den genossenschaftlichen Willensbildungs- und Entscheidungsprozess mitgestaltet und in Zusammenarbeit mit dem Vorstand seine Zuständigkeiten in vollem Umfang wahrgenommen.

Im Vordergrund standen in 2025:

- Jahresabschluss 2024, die Unternehmenslage und Unternehmensführung in Erörterung mit Verbandsprüfern
- Wirtschafts-, Investitions- und Budgetplanung 2025 und 2026
- Die Beobachtung der Leerstände und Förderung von Maßnahmen zu ihrer Begrenzung
- Unternehmens- und Finanzplanung
- Fortschreibung des Wirtschaftsplans 2025
- Die quartalsmäßige Bewertung des Berichtswesens und des Risikomanagements
- die Spareinrichtung und Ergebnisse der Innenrevision
- Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
- Zielorientierte Nachhaltigkeitsstrategie
- Befassung mit den Themen und angeregten Projekten aus der Klausurtagung und dem Qualitätsmanagement

Weitere Themen

Weitere Arbeits- und Themenschwerpunkte, die in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand

und in separaten Sitzungen des Aufsichtsrates bearbeitet wurden sind unter anderem:

- Zukünftige Neubaukonzepte
- Erkennbare Baukostensteigerung und Entwicklung der energetischen Anforderungen
- Situation und zukünftige Entwicklung der Unternehmensführung
- Beratungen und Entscheidungen des Aufsichtsrates zur zukünftigen Struktur im Vorstand
- Sicherstellung der Kontinuität im Vorstand durch rechtzeitige Berufung und Vertragsgestaltung mit zukünftigen Mitgliedern des Vorstandes
- Organisationsentwicklung des Unternehmens gemeinsam mit dem Vorstand
- Die Innenstadtentwicklung und Überlegungen zur zukünftigen Entwicklung der SBV-Liegenschaften
- Vorbereitung der Klausurtagung

Die Geschäftsführung des Vorstands wurde vom Aufsichtsrat während des Geschäftsjahres begleitet und geprüft; dies erfolgte im Berichtsjahr durch die Ausschüsse und die Arbeit des Aufsichtsrates im Rahmen von sechs gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand. Der Aufsichtsrat befasste sich in drei Sitzungen mit Fragen der Ausgestaltung von Vorstandsverträgen, mit Strukturfragen der Unternehmensführung, sowie der zukünftigen personellen Entwicklung für den Vorstand und Aufsichtsrat.

Gemeinsame Klausurtagung

Besonderen Stellenwert hat die Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand unter Beteiligung der leitenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die Klausurtagung 2025 fand als zweitägige Prä-

senzveranstaltung statt. Themen waren hierbei insbesondere Überlegungen zur Erreichung der Klimaneutralität, die langfristige Rahmenplanung für Modernisierung, Großinstandhaltung und Neubau sowie die mittel- und langfristige Unternehmensplanung mit alternativen Szenarien.

Außerdem wurden Konzepte und Planungen u.a. hinsichtlich der Innenstadtentwicklung gemeinsam einer kritischen und konstruktiven Bewertung unterzogen und fortgeschrieben.

Bilanz- und Prüfungsausschuss

Der Bilanz- und Prüfungsausschuss hat gemäß § 21 (1) der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat die ihm obliegenden Prüfungen in sechs Sitzungen durchgeführt.

Wesentliche Bedeutung in den Beratungen des Ausschusses nehmen die Risikoberichte für die einzelnen Quartale ein. Diese Berichte bilden die aktuelle Situation in allen wichtigen Teilbereichen der Genossenschaft wieder. Das ermöglicht Aufsichtsrat und Vorstand, zeitnah und den Ergebnissen und erkennbaren Trends entsprechend, angemessene Entscheidungen zu treffen. Die Situation der Baukostensteigerung und ihre Auswirkung auf die laufende Neubaulmaßnahmen, die Mitgliederentwicklung sowie der Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplan waren Gegenstand gemeinsamer Beratung von Aufsichtsrat und Vorstand. Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2025 hat sich der Bilanz- und Prüfungsausschuss mit der Buchführung einschließlich des Zahlungsverkehrs und des Belegwesens, dem Inventar, dem Jahresabschluss, dem Vorschlag zur Verteilung des Gewinns und dem Lagebericht des Vorstandes befasst. Der Ausschuss gab zu den verschiedenen Bereichen Empfehlungen und Anregungen an den Aufsichtsrat und den Vorstand.

Gleiches gilt für den Abschluss und die Geschäftsführung durch den Vorstand der Bau- und Betreuungs-GmbH.

Planungs-, Bau- und Nachbarschaftsausschuss

Der Planungs-, Bau- und Nachbarschaftsausschuss hat sich in zwei Sitzungen u.a. mit der Umsetzung des Neubaus für die Regiebetriebe befasst. Die Modernisierung alter Bestände wurden beraten. Weitere Punkte betrafen die Entwicklung des Beschwerdemanagements, die Reorganisation der Verwaltung und die Stärkung der Mitbestimmungsstrukturen. Die Investitionsplanung 2026 und Konzepte zum Thema Kommunikation in den Siedlungen bei Modernisierungsmaßnahmen wurden vorbereitend für die Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand bearbeitet.

Beurteilung der wirtschaftlichen Lage

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2025 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2025 gegeben. Investitionen für die in Durchführung und Planung befindlichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht durch Eigenmittel und durch langfristige Finanzierungsmittel gesichert. Die Liquidität und die Zahlungsbereitschaft sind unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2026 gesichert. Die im Lagebericht aufgeführten Hinweise zu Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung verlangen von Vorstand und Aufsichtsrat eine sorgfältige Einschätzung für die weitere positive Entwicklung unserer Genossenschaft.

Empfehlung für die Vertreterversammlung

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor:

- Genehmigung des Lageberichts des Vorstandes, des Berichtes des Aufsichtsrates und des Jahresabschlusses für das Jahr 2025
- Ausschüttung einer vierprozentigen Dividen-

de auf die Geschäftsguthaben per Stichtag 01.01.2025

- Zuweisung des verbleibenden Betrages in „Andere Ergebnisrücklagen“
- Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025

Erfüllung fachlicher Anforderungen

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben erfolgreich an den Fortbildungsveranstaltungen des VdW Rheinland Westfalen teilgenommen. Im Berichtsjahr war das eine zweitägige Informationsveranstaltung des VdW, einer jährlichen Fortbildungsreihe für Aufsichtsräte in Wohnungsbau-genossenschaften.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrates erfüllen aufgrund ihrer beruflichen Erfahrungen und/oder der erfolgreichen Teilnahme an qualifizierenden Lehrgängen die fachlichen Anforderungen, die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) von den Mitgliedern eines Aufsichtsrates einer Wohnungsbau-genossenschaft mit Spareinrichtung gefordert werden.

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich gemäß ihrer Selbstverpflichtung zum Corporate Governance Kodex verhalten und entsprechend Auskünfte erteilt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern in der Bewohnerbeteiligung für ihren Einsatz im Geschäftsjahr 2025.

Solingen, 20. März 2026

Für den Aufsichtsrat im Auftrag



Jürgen Albermann (Vorsitzender)

Die "bunte" Welt der SBV Solingen eG



▲ Die Siedlung Hoffeld: In sechs Bauabschnitten werden über 50 Häuser modernisiert



▲ 20 Jahre Bewohnertreff Borkhäuser Feld: großer Dank an alle Ehrenamtlichen



▲ Neue Zusammensetzung des Vorstands: Erwin Kohnke, Pascal Piqué, Uwe Asbach und Roland Bak (Vorsitzender)



▲ Grundsteinlegung für das neue Gebäude der Regiebetriebe mit der Stadtgesellschaft und Oberbürgermeister



▲ Umfassend saniert: Siedlung Brühler Berg



▲ Freude bei den Teilnehmern der Oster-Rallye: kleine Give-aways als Belohnung



▲ *Vertreterversammlung im Juni 2025*



▲ *Erkundung vieler Siedlungen im Rahmen der ADFC-Radtour im August*



▲ *Bunter Anstrich in Kooperation mit dem Bürgerverein „Rund um die Zietenstraße“*



▲ *Regenwassertonnen-Nutzung in der Siedlung Weegerhof*



▲ *Herzliches Dankeschön an Hans-Werner Bertl für 16 Jahre Vorsitz des Aufsichtsrates*



▲ Unter dem Motto „Trödeln, Tötern, Nachbarschaft“ ...



▲ ... organisierte Marion Thiel einen Flohmarkt



▲ Immer dabei, wo gefeiert wird: Clown Willy



▲ Sommerfest am Wasserturm: viel Spaß auch für die Kids



▲ Der Verein „Wohnen in Gemeinschaft“ wurde im WDR Fernsehen vorgestellt



▲ Neue Photovoltaikanlagen auf den Dächern des „SeniorenWohnens“ im Weegerhof



▲ Ehrung unserer langjährigen Mieter und Mieterinnen



▲ Beim Nikolausfest im Waschhaus



▲ Unsere neuen Azubis: Marcel Bias, Emily Denzer und Sören Noeske (li. nach re.)



▲ Grillstand beim „Advent im Börkhauser Feld“



▲ Martinsfest in der Siedlung Goudastraße



▲ Der neue Aufsichtsrat mit dem Vorsitzenden Jürgen Albermann (3. von re.)

03

Lagebericht

1. Gegenstand des Unternehmens

Die am 11. Juli 1897 gegründete Genossenschaft führt die Firmenbezeichnung **Spar- und Bauverein Solingen eG (SBV eG)** Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft (Genossenschaftsregister: Amtsgericht Wuppertal Nr. 252) und hat ihren Sitz in Solingen.

Derzeit bewirtschaftet die Genossenschaft 6.893 Wohnungen, 87 Gewerbeeinheiten sowie 1.920 Garagen/Stellplätze/Fahrradboxen und ist in nahezu im gesamten Solinger Stadtgebiet vertreten.

Der Hauptzweck der Genossenschaft besteht in der Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch die Errichtung von Wohnungen und deren Vermietung an die Mitglieder zu angemessenen Preisen. Nach Aufhebung des Gemeinnützigkeitsgesetzes im Jahre 1989 darf die SBV eG jedoch grundsätzlich nur die Tätigkeiten einer von der Körperschaftssteuer befreiten Genossenschaft durchführen, verhält sich also weiter gemeinnützig, auch wenn ihr Handlungszweck eingeschränkt ist.

Im Mittelpunkt der strategischen Ausrichtung stehen die nachhaltige Förderung der Mitglieder, die Sicherung der langfristigen Wertbeständigkeit des Immobilienbestandes sowie ein kontinuierliches, verantwortungsbewusstes Unternehmenswachstum, das auf ein nachhaltiges Handeln einzahlt. Dieses wird insbesondere durch die zeitgemäße Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und der damit verbundenen Serviceleistungen realisiert. Energetische Standards sowie soziale Anforderungen werden dabei gleichermaßen berücksichtigt.

Ergänzend fördert die SBV eG ihre Mitglieder durch eine eigene Spareinrichtung. Als eine von 47 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland mit dieser besonderen Struktur, engagiert sich das Unternehmen bereits seit 1897 für die Bereitstellung von bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum sowie attraktiven Sparmöglichkeiten im Solinger Stadtgebiet.

2. Geschäftsverlauf

Allgemeine Lage der Wirtschaft

Die deutsche Wirtschaft steht seit der Corona-Pandemie, den Kriegseignissen in der Ukraine sowie den damit gestiegenen Energiekosten stark unter Druck. Eingeschränkte Lieferketten bzw. Störungen in den Lieferketten sorgen insbesondere bei Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Neubautätigkeiten für ein erhöhtes Preisniveau, das sich auf die Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit auswirkt. Hinzu kommt der derzeit aufkommende Nahostkonflikt, der je nach weiterer Entwicklung insbesondere Auswirkungen auf die Energiepreise haben kann.

Im Berichtszeitraum befindet sich die deutsche Volkswirtschaft in einer Phase gedämpfter konjunktureller Dynamik, die durch zurückhaltendes Wachstum und anhaltende strukturelle Herausforderungen geprägt ist. Nach zwei Jahren mit rückläufiger Wirtschaftsleistung zeigte die Wirtschaftsstatistik für das Jahr 2025 wieder ein leichtes positives Wachstum: Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag im Jahresdurchschnitt 2025 um rund 0,2 % über dem Vorjahr. Dieser Anstieg signalisiert ein vermeintliches Ende der Rezession, wenngleich die Erholung moderat ausfiel.

Dies geht aus vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes hervor, die eine Revision höherer Quartalszahlen und eine für das Jahr 2025 bestätigte Wachstumsdynamik dokumentieren.

Die konjunkturelle Erholung erfolgte vor allem auf der Nachfrageseite: Private und staatliche Konsumausgaben zeigten sich stabil, während Investitionen, insbesondere im Produktivbereich, weiter unter Druck standen und die Exportleistung schwach blieb. Die Abhängigkeit von globalen Wertschöpfungsketten und der Exportorientierung macht die deutsche Wirtschaft empfindlich gegenüber externen Risiken wie geopolitischen Spannungen und Handelskonflikten.

Inflationsbezogen lag die Teuerungsrate in Deutschland im Jahr 2025 weiterhin oberhalb des langfristigen Zielwertes der Europäischen Zentralbank (EZB), jedoch auf einem moderateren Niveau von etwa 2,2 %. Dies entsprach einem deutlichen Rückgang gegenüber den Spitzenwerten der vorangegangenen Jahre und trug zur Stabilisierung der Binnenwirtschaft bei.

Rahmenbedingungen in Solingen

Der Wohnungsmarkt in Solingen ist geprägt von einer stabilen Nachfrage nach Mietwohnungen und einer dynamischen Entwicklung infolge der Lage im wirtschaftsstarken Ballungsraum zwischen Düsseldorf und Köln. Mit einer überwiegenden Mietwohnquote von nahezu 60 % aller Wohneinheiten ist der Markt überwiegend durch Mietwohnungen geprägt, was die konstante Nachfrage nach wohnungswirtschaftlichen Leistungen unterstreicht. Gleichzeitig zeigt die Nachfrage nach Eigentum eine positive Entwicklung, insbesondere in Nachfrageregionen mit guter Anbindung an die Rheinmetropolen, wenngleich dies über ein mittleres Preisniveau bleibt. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungen liegen im Jahr 2025 bei etwa 3.300 €/m², was im regionalen Vergleich stabile Marktbedingungen widerspiegelt. Aktuelle Marktdaten deuten außerdem auf eine Erholung des Grundstücksmarktes sowie ein steigendes Transaktionsvolumen hin, nachdem der Tiefpunkt der Vorjahre überwunden wurde. Diese Entwicklung belegt eine zunehmende Marktaktivität, die sowohl für Wohnungsunternehmen als auch für potenzielle Investoren Wachstumsperspektiven eröffnet.

Ein wesentlicher struktureller Fokus der kommunalen Wohnungsmarktpolitik in Solingen ist das Handlungskonzept Wohnen, dessen Ziel es ist, die Wohnraumversorgung zukunftsfähig auszurichten und marktdäquate Strategien zu entwickeln. Die Stadt Solingen betreibt seit 1999 eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung, die als Grundlage für wohnungspolitische Maßnahmen und Steuerungsgrößen dient. Vor dem Hintergrund sich wandelnder demografischer Rahmenbedingungen – etwa zunehmender Haushaltszahlen, einer alternden Bevölkerung, sowie der Zunahme einkommensschwacher Haushalte – besteht weiterhin ein signifikanter Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat für die Kommunen in NRW eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2021 bis 2050 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl der Stadt Solingen in diesem Zeitraum voraussichtlich um ca. 5,1 % schrumpfen wird. Damit einhergehend wird auch die Zahl der Haushalte moderat sinken.

Preisgebundene beziehungsweise öffentlich geförderte Wohnungen stellen trotz langfristiger wohnungspolitischer Zielsetzungen einer Steigerung weiterhin einen geringen Anteil am Gesamtwohnungsbestand dar. Historische Analysen zeigen, dass der sozial gebundene Wohnungsbestand über die letzten Jahre zurückgegangen ist, was die Herausforderungen bei der Sicherstellung von Sozialwohnungen verdeutlicht.

Die Entwicklung des Arbeitsmarktes im Bergischen Städtedreieck – zu dem Solingen zählt – ist von moderater Dynamik gekennzeichnet. Die Arbeitslosenquote bewegt sich im Berichtszeitraum überwiegend im einstelligen Bereich, wobei sie saisonalen Schwankungen unterliegt. So lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2025 bei etwa 9,7 %, was im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Anstieg darstellt, jedoch geografisch und strukturell eine stabile Lage nahe dem regionalen Durchschnitt widerspiegelt. Neben der Arbeitslosenquote zeigt sich weiterhin ein Bestand an offenen Stellen im Agenturbezirk, der eine gewisse Beschäftigungsperspektive eröffnet und insbesondere in Dienstleistungssektoren sowie Industrie und Handwerk weiter Arbeitskräfte nachfragt.

Die Stärke des regionalen Arbeitsmarktes wirkt sich auch auf den lokalen Wohnungsmarkt aus, da Beschäftigungschancen und Pendlerverflechtungen in der Metropolregion Rhein-Ruhr zu einem Standortvorteil Solingens beitragen. Zugleich bleibt die Entwicklung eng verbunden mit den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und politischen Steuerungsgrößen, die die Beschäftigungsdynamik mittel- bis langfristig beeinflussen.

Beurteilung der Geschäftsentwicklung und des Geschäftsergebnisses im Berichtsjahr

Die Geschäftspolitik der vorsichtigen Schritte und das Auftreten als zuverlässige Partnerin hat sich für die SBV eG bewährt. Genossenschaftliches Wohnen und Investieren ist ein gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Stabilitätsfaktor für die gesamte Stadt.

Die Entwicklung im abgelaufenen Jahr ist um 1,8 Mio. Euro schlechter ausgefallen, als die Ansätze des fortgeschriebenen Wirtschaftsplans 2025.

Eine Reduzierung bei den geplanten Maßnahmen aufgrund regulatorischer Rahmenbedingungen sowie nicht vollausgeschöpfte Budgets im Bereich der Modernisierung (-0,8 Mio. Euro aktivierte Eigenleistungen) sind nebst einer Klarstellung vom Bundesministerium der Finanzen zur Abgrenzung der Herstellungskosten und Instandhaltungsaufwendungen (+2,6 Mio. Euro) Faktoren für die Planabweichung gewesen. Das Jahresergebnis in Höhe von 3,7 Mio. Euro ermöglicht, entsprechend der in der SBV eG verfolgten langfristigen Strategie, eine Gewinnausschüttung von 4 % sowie eine Einstellung des verbleibenden Betrages in die Ergebnisrücklagen.

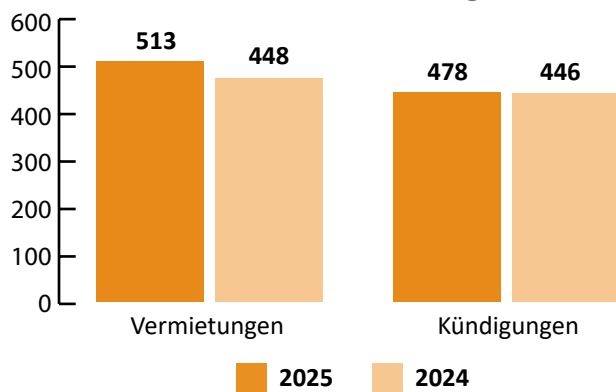
Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2025 zeigt die nachfolgende Tabelle:

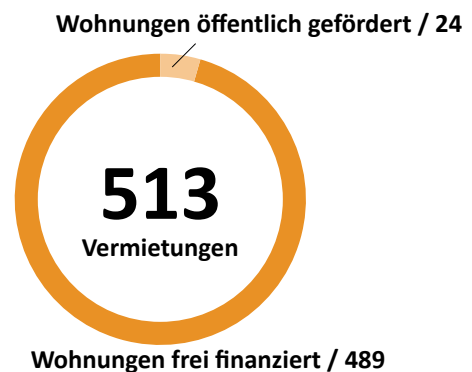
	01.01.2025	An- und Verkauf	Zusammenlegung	Neubau	Abriss	Korrektur	31.12.2025
Miethäuser	1.720	-1					1.719
Wohnungen	6.900	-1	-4			-2	6.893
Gewerbliche Einheiten	91						87
- hiervon fremdgenutzt	38					1	39
- hiervon eigengenutzt	53				-5		48
Garagen/Stellplätze	1.919						1920
- hiervon fremdgenutzt	1.869						1869
- hiervon eigengenutzt	50					1	51
Wohn- und Nutzfläche	498.066						497.846,49
- hiervon Wohnfläche	457.027,46	-77,88				241,24	457.190,82
- hiervon Gewerbefläche	13.961,52				-334,7	108,39	13.518,43
- hiervon Garage/Stellpl.	27.077,02					60,22	27.137,24

Der gesamte Objektbestand befindet sich in Solingen. Am 31.12.2025 unterliegen 411 (Vorjahr 623) öffentlich geförderte Wohneinheiten der Belegungsbindung.

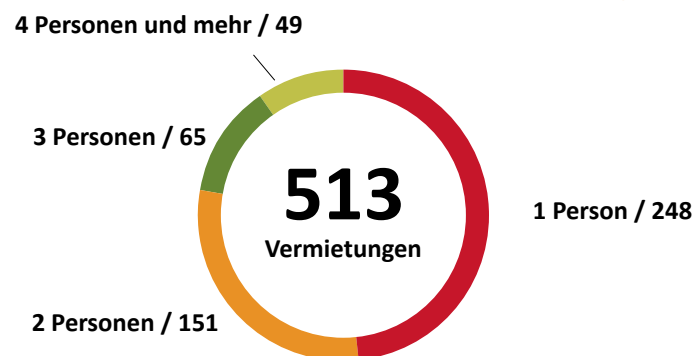
Unsere Mitglieder haben eine Wohngarantie: Die Spar- und Bauverein Solingen eG schließt Dauernutzungsverträge statt Mietverträge ab, die nur in Ausnahmefällen kündbar sind. Eigenbedarfskündigungen seitens der Vermieterin sind ausgeschlossen. Die Mitglieder der Genossenschaft haben ein lebenslanges Wohnrecht in Wohnungen der Genossenschaft.



Vermietungen & Kündigungen



Aufteilung Vermietungen

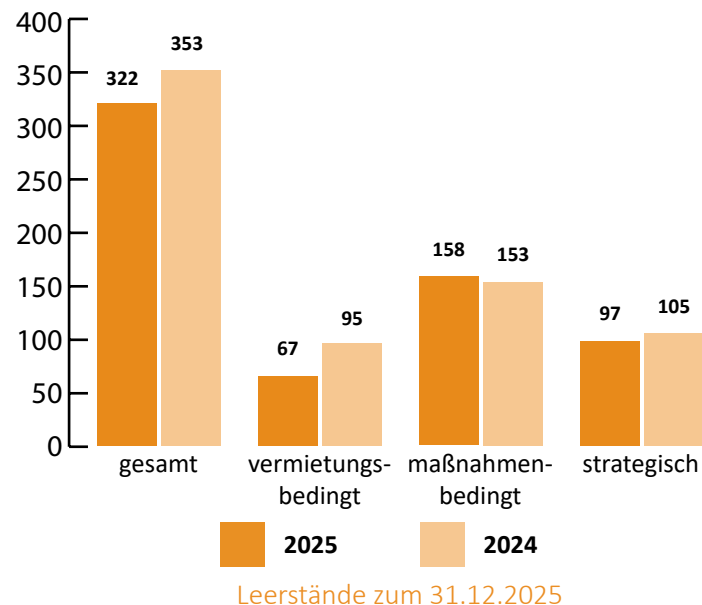


Vermietungen nach Haushaltsgröße

03

Die Fluktuationsquote lag bei rund 6,9 % (Vorjahr: 6,5 %) des Wohnungsbestandes. In ca. 44 % der Solinger Haushalte wohnte in 2025 laut Statistikstelle der Stadt Solingen nur eine Person. Der Trend zu kleineren Haushalten bestätigt sich auch bei der SBV eG. In etwa 78 % der im Jahr 2025 vermieteten Wohnungen gingen an eine oder zwei Personen.

Die Anzahl der Leerstände geht in 2025 aufgrund der erhöht umgesetzten Maßnahmenzahl der Wohnungsmodernisierungen zurück.

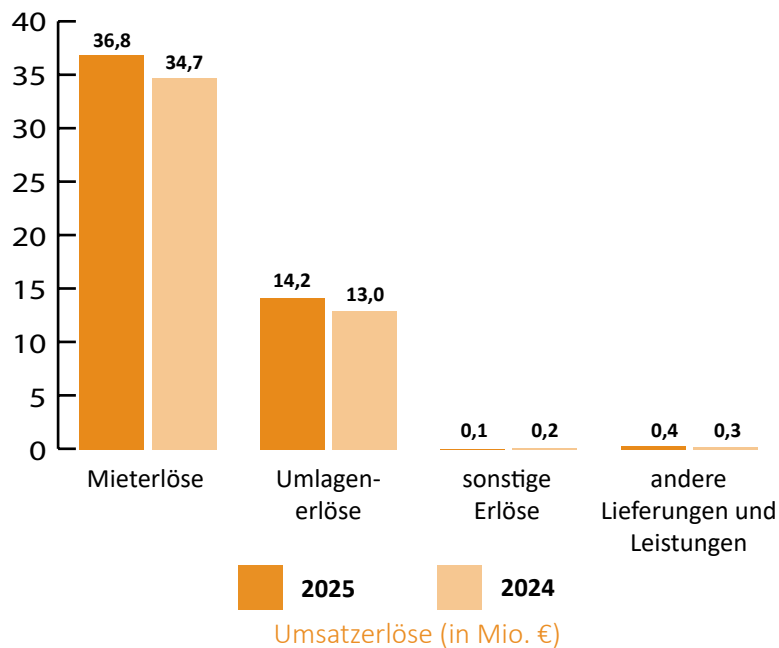


Die nachfrage- bzw. vermietungsbedingte Leerstandsquote beträgt zum Stichtag 0,97 %.

Wirtschaftlichkeit, Sozialverträglichkeit und Angemessenheit waren immer die ausschlaggebenden Kriterien bei der Festlegung von Nutzungsgebühren.

Von Anfang 2013 bis Ende 2018 galt bei der Spar- und Bauverein Solingen eG eine eigene Mietpreisgarantie. Dennoch hat die Genossenschaft auch in den Jahren 2019 bis 2022 auf allgemeine Mietpreiserhöhungen nach dem Mietpreisspiegel verzichtet. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich in den Strategieklausuren ab 2022 regelmäßig mit der Mietentwicklungsstrategie befasst und über die jeweiligen Wirtschaftsplanungen beschlossen. Die Umsetzung erfolgte ab dem Jahr 2023. Entsprechende Mieterhöhungsschritte werden seit 2023 wirksam, wobei für allgemeine Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen weiterhin im Sinne des genossenschaftlichen Förderauftrages der Satzung eine Obergrenze von 8 % unter dem Solinger Mietpreisspiegel besteht.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr der gesamten SBV-Wohnungen, auch unter Berücksichtigung der Neubau- und modernisierten Bestandswohnungen, liegt bei 6,70 Euro/m² (Vorjahr: 6,54 Euro/m²). Die Wiedervermietungsmieten in 2025 lagen im Durchschnitt bei 8,04 Euro/m² (Vorjahr: 7,16 Euro/m²).



Grundstückswirtschaft

Die Entwicklung des Grundstücksbestandes in 2025 zeigt sich wie folgt:

	01.01.2025	Ankauf	Verkauf	Umbu- chung / Korrektur	31.12.2025
Grundstücksfläche gesamt	1.114.909,20				1.119.528,60
- hiervon bebaute Grundstücke (Wohnraum)	1.002.695,20		-139	2.542,4	1.005.098,60
- hiervon bebaute Grundstücke (sonstige Gebäu- de)	21.698			-547	21.151
- hiervon Anlagen im Bau	0			2.763	2.763
- hiervon eingeräumte Erbbaurechte	5.184				5.184
- hiervon Grundstücke bebaubar	72.061				72.061
- hiervon Grundstücke unbebaubar	13.271				13.271

Der Teil der Gesamtstrategie der SBV eG für Grundstücksverkäufe wird langfristig an Bedeutung verlieren, wobei im Rahmen einer Portfolioanalyse Verkaufsobjekte identifiziert wurden. Nur weitgehend abgeschriebene Objekte mit Buchgewinnen werden veräußert, die am Ende des wohnungswirtschaftlichen Lebenszyklus stehen, aus Sicht der Genossenschaft langfristig keine Amortisation von Investitionen sichern und auf Dauer unwirtschaftlich sind. Mit der Veräußerung werden Leerstände abgebaut, laufende Kosten und unwirtschaftliche Investitionen vermieden und Liquidität für andere Investitionen zur Qualitätssteigerung in Kernbeständen erzielt. Im Berichtsjahr wurde ein Einfamilienhaus veräußert.

Grundstücksankäufe erfolgen strategisch. Zur Arrondierung eines innerstädtischen Quartiers am Firmensitz hat die SBV eG in 2023 eine benachbarte Gewerbeimmobilie erworben. Die Akquisition der Ankermieter ist vorangeschritten und vertraglich per LOI fixiert, sodass die Planung der Nutzungsänderung nach Unterzeichnung der langfristigen, gewerblichen Mietverträge in Angriff

genommen werden kann. Im Zusammenhang mit der Gesamtflächenentwicklung des Betriebsgeländes konnte sich die SBV eG durch den Ankauf des Grundstückes eine Fernwärmeversorgung über einen Anschluss an die MHKW-Fernwärme der Technischen Betriebe Solingen sichern. Damit werden, neben der angekauften Gewerbeimmobilie die Verwaltung der SBV eG, der Neubau des Regiebetriebs, der geplante Kita-Neubau und die geplante Blockrandwohnbebauung mit der umweltfreundlichen Abwärme des MHKW versorgt. Der ergänzende Zukauf einer Wegeparzelle von der Stadt Solingen rundet einen störungsfreien Planungsprozess des Betriebsgeländes ergänzend ab. Mit Abschluss des Gesamtprojektes in ca. 2029 wird die innerstädtische Baumaßnahme der SBV eG, in ihrer Multifunktionalität rund ums Arbeiten, Wohnen und Betreuen zu einem „Quartier der kurzen Wege“.

Neubautätigkeit

In 2024 wurde ein bestandersetzender Neubau eines öffentlich geförderten 6-Familien-Hauses mit Carports an der Raabestraße 5 fertiggestellt und am 01.11.2024 bezogen. Für 2025 sind nachträgliche anteilige Baukosten von 0,1 Mio. Euro angefallen.

In 2025 ist mit dem 1. Bauabschnitt des „Quartiers der kurzen Wege“ begonnen worden. Bis März 2026 entsteht der bestandersetzende Neubau für den Regiebetrieb der Genossenschaft, der Gewerbe- und Büroflächen von ca. 756 m² vorsieht und dazu eine Erweiterung der bisherigen Tiefgarage um 28 Stellplätze. Im 2. Bauabschnitt wird voraussichtlich bis 2027 eine Kindertagesstätte realisiert, deren Ankermietvertrag in der Abstimmung ist. Der 3. Bauabschnitt sieht eine Blockrandbebauung mit mehreren Baukörpern vor, wobei die Größe und Finanzierung der Wohnungen bedarfsgerecht erfolgen wird.

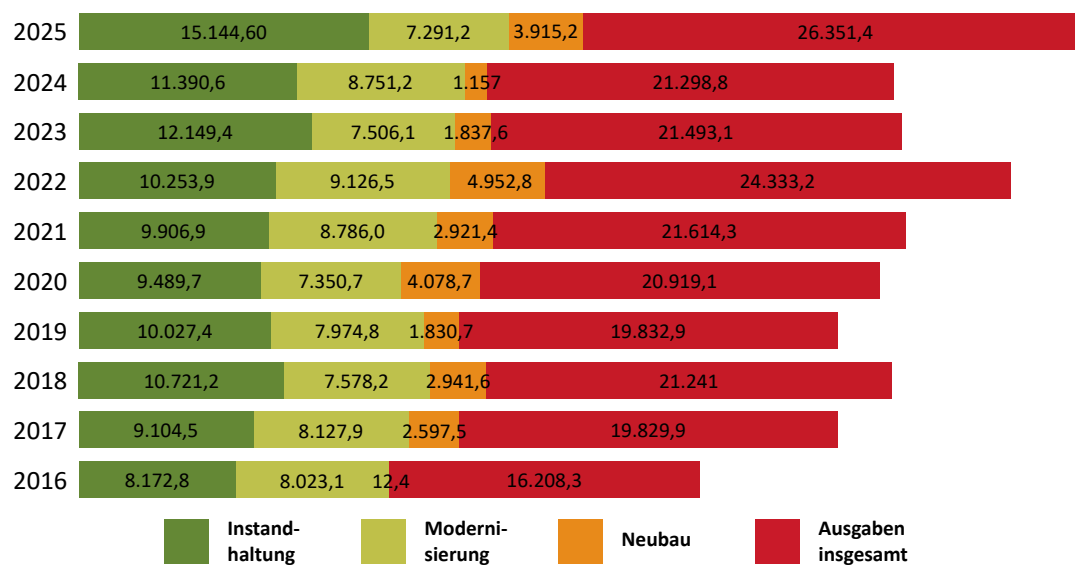
Des Weiteren wird eine bestandersetzende Neubaumaßnahme in mehreren Bauabschnitten im Quartier Weyersberg an der Rudolf-Schwarz-Straße und im Quartier Beckmannstraße/Kirberger Straße geplant. Die Detailplanung und die Realisierung werden sich zeitlich an den Abschluss der Entwicklung des Betriebsgeländes bzw. der Fertigstellung des gesamten „Quartiers der kurzen Wege“ anschließen.

Investitionstätigkeit

Im Berichtsjahr stehen die nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes im Handeln der unternehmerischen Tätigkeit. Vor dem Hintergrund steigender bau- und

energiewirtschaftlicher Anforderungen, wachsender regulatorischer Vorgaben sowie einer anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum kommt der Investitionstätigkeit eine zentrale strategische Bedeutung zu.

Die Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau dienen dabei gleichermaßen der Substanzerhaltung des Bestandes, der qualitativen Weiterentwicklung der Wohngebäude sowie der langfristigen Sicherung der Vermögenswerte. Während durch kontinuierliche Instandhaltungsmaßnahmen die technische Funktionsfähigkeit und Werthaltigkeit der Immobilien gewährleistet wird, tragen gezielte Modernisierungen insbesondere zur energetischen Optimierung, zur Reduzierung von CO₂-Emissionen, zur Steigerung des Wohnkomforts und zur weitgehenden Stabilisierung der Energiekosten im Rahmen der technischen Möglichkeiten bei. Neubauaktivitäten schaffen darüber hinaus zusätzlichen Wohnraum und leisten einen wichtigen Beitrag zur bedarfsgerechten Arrondierung des Bestandes.



Das Gesamtbudget für Investitionen in 2026 beträgt 29,0 Mio. Euro, hiervon 13,0 Mio. Euro für Instandhaltung und Abriss, 13,7 Mio. Euro für Modernisierung sowie 2,3 Mio. Euro für Planungs- und Neubaukosten.

Instandhaltung und Modernisierung

Die Instandhaltungsmaßnahmen 2025 umfassen insgesamt 15,1 Mio. Euro, einschließlich der Leistungen, die durch die sieben Regiebetriebe und den Siedlungsservice erbracht wurden. Die laufende Instandhaltung für tägliche Kleinreparaturen und Arbeiten wie z.B. Treppenhausanstriche, einfache Fassadenerneuerungen, die Sanierung von Kellern sowie die Herrichtung von Wohnungen nach einem Wohnungswechsel machen den größten Anteil aus.

Für sogenannte Großinstandhaltungsmaßnahmen sind insgesamt rd. 2,7 Mio. Euro ausgegeben worden. Dazu gehörten u.a. die zu den kostenmäßig größten Positionen begleitende Instandhaltungsmaßnahmen im Zuge der Wärmedämmmaßnahmen in der Siedlung Hoffeld.

Für 2026 beträgt das Budget für Instandhaltungen 12,8 Mio. Euro, hiervon sind 3,0 Mio. Euro für diverse Großinstandhaltungen vorgesehen.

Große Teile der Contractinggebühren für Heizungsanlagen und vereinzelt Wärmedämmungen (Hacketäuerstraße, Habichthöhe, Badstraße und Ankerstraße/Jupiterweg) sind den jährlichen Instandhaltungsleistungen zuzuordnen. In der Investitionsplanung 2026 werden hierfür 0,1 Mio. Euro berücksichtigt.

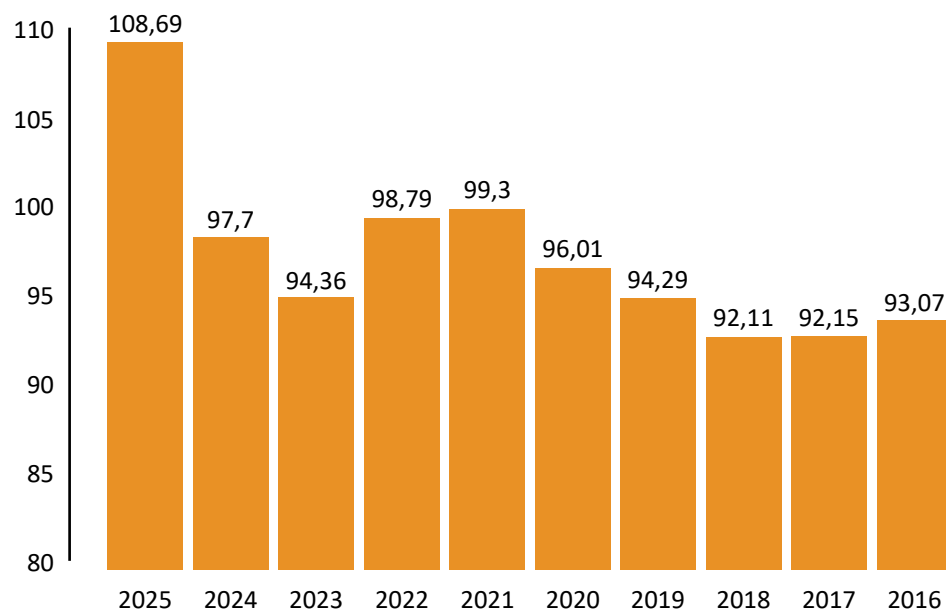
Bei Mieterwechseln wurden 42 Wohnungen mit einem Gesamtaufwand von rund 4,65 Mio. Euro hergerichtet und an zeitgemäße Standards angepasst, z.B. durch Grundrisskorrekturen in Bad und Küche.

Seit der Jahrtausendwende werden Siedlungen energetisch modernisiert und meist mit anderen Maßnahmen verbunden, um die Quartiere wohnlicher und lebenswerter zu machen. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt achtzehn Häuser in verschiedenen Siedlungen für insgesamt 2,44 Mio. Euro wärmegeklämt. Im Rahmen des Modernisierungsbudgets wurden für rund 0,9 Mio. Euro neunundzwanzig weitere eigene Photovoltaik-Anlagen errichtet.

Das Budget für Modernisierungen in 2026 beträgt 13,7 Mio. Euro.

Spareinrichtung

Das Sparvolumen der SBV-Spareinrichtung ist im Berichtsjahr um 10.986.249 Euro von 97.702.945,85 Euro auf 108.689.194,85 Euro gestiegen. Die Zahl der Sparkonten liegt mit 10.276 unter der Zahl des Vorjahres (11.723).



Sparvolumen in Mio. €

Für das laufende Jahr wird weiter ein leichter Zugang der Spareinlagen erwartet, der jedoch mit einer Anpassung des Zinsniveaus auf ein notwendiges Maß für die Fremdmittelneuaufnahme begrenzt werden soll.

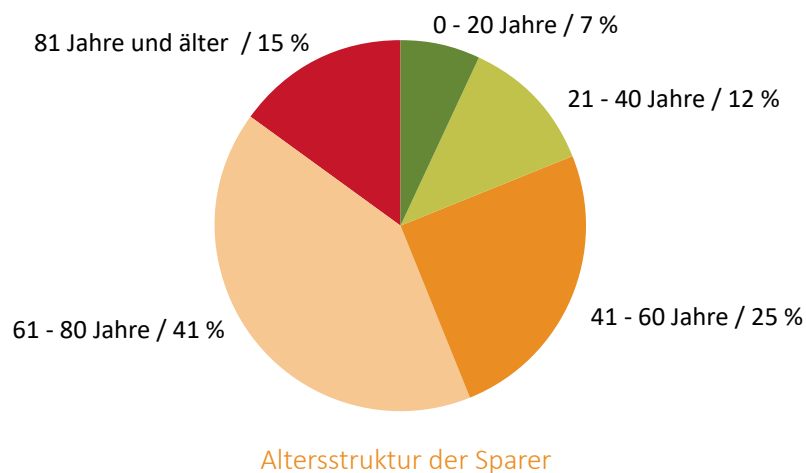
Als Genossenschaft mit Spareinrichtung geht die SBV eG einen besonderen Weg, um Werte zu schaffen und ein finanzielles Gleichgewicht zu gewährleisten. Die Finanzierung ist mitgliederorientiert. Das ermöglicht mehr Unabhängigkeit von Fremdkapitalgebern, setzt aber ein Vertrauen der Mitglieder in ihre Genossenschaft voraus.

Eigenkapital und Spar-Fremdkapital der Mitglieder machen mit 78,4 % der Bilanzsumme einen fundamentalen Anteil an der Innenfinanzierung aus.

In diesem Jahr konnte die Genossenschaft einen Anteil von über 95,0 % der rund 7,2 Mio. Euro Modernisierungs- und PV-Anlagenbaukosten durch die Spareinrichtung finanzieren.

Zur Sicherung der Spareinlagen dient das nicht mit Fremdmitteln beliehene Anlagevermögen. Darüber hinaus ist die Spar- und Bauverein Solingen eG Mitglied des Sicherungsfonds der Wohnungswirtschaft.

Um diese besondere Finanzierungsquelle langfristig sicherzustellen, ist zudem auf eine ausgewogene Altersstruktur der Sparer zu achten.



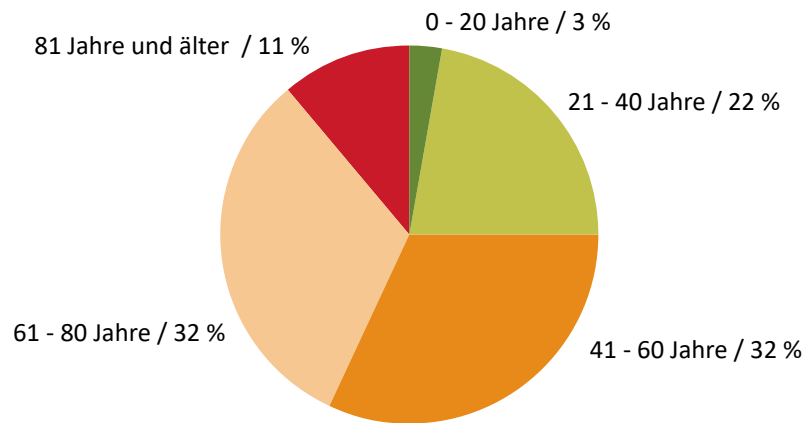
Mitgliederverwaltung

Im letzten Jahr hat sich die Mitgliederzahl um 69 erhöht (Vorjahr: 112) von 14.516 auf 14.585 und der Anteilsstand um 184 gesunken (Vorjahr: +121) von 35.729 auf 35.545.

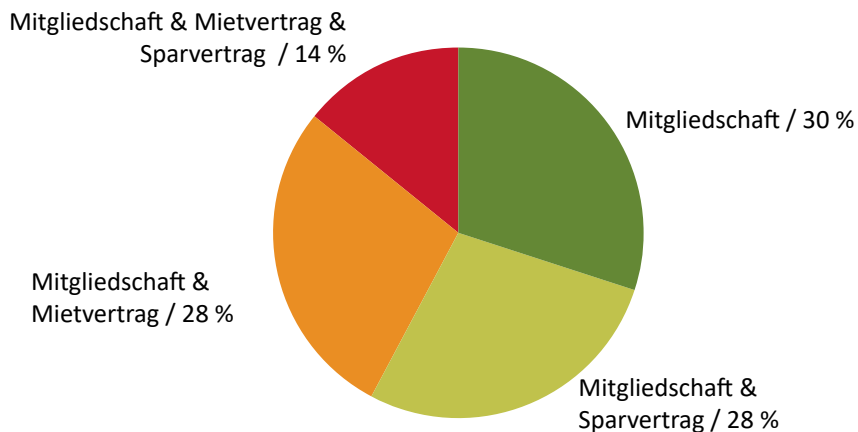
Die Zeichnung zusätzlicher Anteile ist derzeit aufgrund finanzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen und zur Stützung der Spareinrichtung nicht mehr sinnvoll und wird abgelehnt. Enkelmitgliedschaften, Babymitgliedschaften, Geschenkgutscheine für die Mitgliedschaft in Höhe der Pflichtanteile können weiterhin gezeichnet werden. Damit wird ein frühzeitiges Heranführen junger Menschen an die Genossenschaftsidee gefördert. Diese haben damit eine gute Ausgangsbedingung bei der zukünftigen Wohnungsbewerbung, da die Dauer der Mitgliedschaft ein Kriterium bei der Vergabe von Wohnungen sein kann.

Die Altersstruktur sowie die Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

Die Nutzung der Angebote der SBV eG durch ihre Mitglieder ist wie folgt:



Altersstruktur der Mitglieder



Nutzungsverhalten der Mitglieder

Nachhaltigkeitsbericht

Die nachhaltige Ausrichtung der Genossenschaft ist ein integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie und prägt sowohl die operative Geschäftstätigkeit als auch die langfristige Bestandsentwicklung. Ökonomische Stabilität, ökologische Verantwortung und soziale Verlässlichkeit werden dabei als gleichwertige Handlungsdimensionen verstanden und systematisch in Entscheidungsprozesse eingebunden.

Zur transparenten Darstellung der nachhaltigkeitsbezogenen Ziele, Maßnahmen und Kennzahlen erstellt die Genossenschaft einen gesonderten Nachhaltigkeitsbericht nach dem Standard VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs). Die Berichterstattung erfolgt unter Anwendung des Basis- sowie des Zusatzmoduls und ergänzt den vorliegenden Lagebericht um vertiefende Informationen zu Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten (ESG). Der Bericht anhand des VSME-Standards befindet sich derzeit in der Erstellung, für 2024 liegt ein Nachhaltigkeitsbericht anhand des DNK-Standards vor.

Der Nachhaltigkeitsbericht stellt die wesentlichen Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Umwelt und Gesellschaft dar, erläutert die zugrunde liegenden Strategien und Steuerungsprozesse und enthält zentrale Leistungsindikatoren. Er ist nicht Bestandteil des Lageberichts, bildet jedoch eine inhaltliche Ergänzung zur ganzheitlichen Beurteilung der wirtschaftlichen und nachhaltigen Entwicklung der Genossenschaft.

Zur Umsetzung der Klimastrategie, die integraler Bestandteil einer im November 2025 novellierten Geschäfts- und Risikostrategie ist, wurden im Geschäftsjahr folgende Maßnahmen zur Erreichung

der Klimaneutralität 2045 getroffen:

- Energetische Sanierung Hoffeld 3. BA (beendet 2025) + 4. BA (wird planmäßig im 2. Quartal 2026 beendet)
- Planung der Haustechnik zur Umstellung von diversen Heizungsanlagen auf Wärmepumpentechnologie
- Errichtung von PV-Anlagen anhand der Klimastrategie
- Technische Bestandsdatenaufnahme zur Implementierung eines neuen Portfoliomanagement-Tools (wird planmäßig beendet Juni 2026).

3. Darstellung der Lage

3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist um 5,0 Mio. Euro auf 329,3 Mio. Euro gestiegen. In das Anlagevermögen wurden 11,2 Mio. Euro investiert. Die Abschreibungen belaufen sich auf 8,8 Mio. Euro. Insgesamt hat sich das Anlagevermögen um 1,8 Mio. Euro erhöht. Das Umlaufvermögen hat sich im Wesentlichen durch den Zugang der unfertigen Leistungen und der flüssigen Mittel um 3,2 Mio. Euro erhöht. Die Finanzierung der Investitionen erfolgte durch Spareinlagen und dem langfristigen Eigenkapital, das sich um 7,3 Mio. Euro erhöhte.

03

Vermögensstruktur	31.12.2025	Anteil	31.12.2024	Anteil VJ	Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	211	0,1 %	7	0,0 %	204
Sachanlagen	288.655	87,7 %	287.093	88,5 %	1.562
Finanzanlagen	389	0,1 %	389	0,1 %	0
	289.255	87,9 %	287.489	88,6 %	1.766
Umlaufvermögen/ Rechnungsabgrenzungsposten					
langfristig					
Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten	471	0,1 %	498	0,2 %	-27
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	14.552	4,4 %	13.674	4,2 %	878
Forderungen	295	0,1 %	173	0,1 %	122
Flüssige Mittel	24.691	7,5 %	22.478	6,9 %	2.213
	39.538	12,0 %	36.325	11,2 %	3.213
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	329.264	100,0 %	324.312	100,0 %	4.952

Hinsichtlich der Vermögensstruktur enthält die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2025 mit 289,3 Mio. Euro (87,9 %) langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke des Anlagevermögens. Auf flüssige Mittel entfallen 24,7 Mio. Euro (7,5 %) und auf das übrige Umlaufvermögen entfallen 15,3 Mio. Euro (4,6 %).

Kapitalstruktur	31.12.2025	Anteil	31.12.2024	Anteil VJ	Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital					
langfristig					
Geschäftsguthaben	17.741	5,4 %	17.820	5,5 %	-79
Rücklagen	128.213	38,9 %	122.475	37,8 %	5.738
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	2.622	0,8 %	5.358	1,6 %	-2736
	148.576	45,1 %	145.653	44,9 %	2.923
kurzfristig					
Geschäftsguthaben	311	0,1 %	275	0,1 %	36
Bilanzgewinn (Dividende)	703	0,2 %	707	0,2 %	-4
	1.014	0,3 %	982	0,3 %	32
Fremdkapital einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
langfristig					
Rückstellungen	1.215	0,4 %	1.319	0,4 %	-104
Verbindlichkeiten	45.612	13,9 %	55.530	17,1 %	-9.918
Spareinlagen 90 %	97.820	29,7 %	87.933	27,1 %	9.887
Rechnungsabgrenzungsposten	2.013	0,6 %	1.598	0,5 %	415
	146.660	44,6 %	146.380	45,1 %	280
kurzfristig					
Rückstellungen	1.292	0,4 %	1.373	0,4 %	-81
Spareinlagen 10 %	10.869	3,3 %	9.770	3,0 %	1.099
Erhaltene Anzahlungen	15.869	4,8 %	16.223	5,1 %	-354
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	4.984	1,5 %	3.931	1,2 %	1.053
	33.014	10,0 %	31.297	9,7 %	1.717
Gesamtkapital/Bilanzsumme	329.264	100,0 %	324.312	100,0 %	4.952

Die Kapitalstruktur weist 146,7 Mio. Euro (44,6 %) langfristige und 33,0 Mio. Euro (10,0 %) kurzfristige Fremdmittel sowie 148,6 Mio. Euro (45,1 %) langfristiges und 1,0 Mio. Euro (0,3 %) kurzfristiges Eigenkapital aus. Langfristiges Eigenkapital und Pensionsrückstellungen haben einen Anteil von 149,8 Mio. Euro (45,5 %) am Gesamtkapital.

3.2 Finanzlage

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

Finanzlage	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	289.726	287.987	1.739
Finanzierungsmittel			
Spareinlagen 90 %	97.820	87.933	9.887
übrige Finanzierungsmittel	197.416	204.100	-6.684
	295.236	292.033	3.203
Überdeckung	5.510	4.046	1.464
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	24.691	22.478	2.213
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	14.847	13.847	1.000
	39.538	36.325	3.213
Finanzierungsmittel			
Spareinlagen 10 %	10.869	9.770	1.099
übrige Finanzierungsmittel	23.159	22.509	650
	34.028	32.279	1.749
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	5.510	4.046	1.464

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2025 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2025 gegeben. Auch die Investitionen für die in Durchführung und Planung befindlichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden fristgerecht durch Eigenmittel und durch noch ausstehende langfristige Finanzierungsmittel finanziert. Die Liquidität und die Zahlungsbereitschaft sind unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2026 gesichert.

3.3 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft wird überwiegend durch den Hauptleistungsbereich, die Bewirtschaftungstätigkeit, bestimmt. Die Sollmieten sind gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch Modernisierungsmaßnahmen, Mietanpassungen an die Vergleichsmiete sowie bei Mieterwechsel und der ganzjährigen Auswirkung von Mietveränderungen aus dem Vorjahr angestiegen.

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	52.312	48.983	3.329
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.013	1.042	-29
Gesamtleistung	53.325	50.025	3.300
Andere betriebliche Erträge	218	108	110
Betriebsleistung	53.543	50.133	3.410
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	24.505	20.225	4.280
Personalaufwand	9.807	9.585	222
Abschreibungen	8.802	8.603	199
Andere betriebliche Aufwendungen	2.657	2.525	132
Zinsaufwand	2.760	2.201	559
Gewinnunabhängige Steuern	1.330	1.539	-209
Aufwendungen für die Betriebsleistung	49.861	44.678	5.183
Betriebsergebnis	3.682	5.455	-1.773
Finanzergebnis	-27	140	-167
Neutrales Ergebnis	50	1.150	-1.100
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	3.705	6.745	-3.040

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Bewirtschaftungstätigkeit	5.321	6.182	-861
Bautätigkeit	-780	-774	-6
Sonstige betriebliche Tätigkeit	-859	47	-906
	3.682	5.455	-1.773

Durch eine Anpassung des internen Rechnungswesens in den Geschäftsbereichen Spareinrichtung und Mitgliederwesen verschiebt sich die Zuordnung der Geschäftsbereiche aus der Bewirtschaftungstätigkeit in die sonstige betriebliche Tätigkeit. Im Ergebnis aus Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 5,3 Mio. Euro haben sich Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten in Höhe von 8,4 Mio. Euro ausgewirkt; sie wurden unter Zugrundelegung einer 2 %igen Abschreibung auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten für Gebäude bis Baujahr 2000 bzw. für neuere Baujahre unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren ermittelt. Ausnahme hiervon ist ein angekauftes Grundstück mit Geschäfts- und anderen Bauten, welches vor einer geplanten Sanierung eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren aufweist. Die Instandhaltungskosten beliefen sich im Jahr 2025 auf 15,2 Mio. Euro = 30,56 Euro/m² (Vorjahr 22,87 Euro/m²).

Das geringere neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus einem Rückgang der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie der Vereinnahmung von verjährten Guthaben, denen insbesondere Spenden und der Verkauf von Anlagevermögen gegenüberstehen.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren dienen in der Branche als Betriebsvergleich und sind Ausdruck von Leistungsfähigkeit und Ertragskraft der berichtenden Unternehmen. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 ergeben sich folgende Kennziffern:

		2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapital	Mio €	149,6	146,6	140,5	137,8	131,1
Eigenkapitalrendite	Prozent	2,48	4,60	2,48	5,30	5,83
Cash-Flow	Mio Euro	12,3	14,9	11,81	15,18	15,40
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	Mio Euro	52,3	49,0	45,5	44,4	43,4
Leerstandsquote	Prozent	4,7	5,1	5,1	5,3	5,3
Nettokaltniete - preisfreie WE	Euro/m ² / Monat	6,76	6,66	6,32	6,06	5,98
Nettokaltniete - öffentlich gefördert	Euro/m ² / Monat	5,46	5,41	5,16	5,21	5,17
Nettokaltniete - gesamt	Euro/m ² / Monat	6,70	6,54	6,19	5,96	5,89

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Risikomanagement

Aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) werden als Teil des Risikomanagements über das systematische innerbetriebliche Berichtswesen hinaus seit 2004 Quartalsberichte mit wesentlichen Kennzahlen und Entwicklungstrends erstellt und mit Vorstand und Aufsichtsrat erörtert. Der Aufsichtsrat wird im Rahmen regelmäßiger Sitzungen über die wichtigsten Bereiche des Unternehmens, deren Verläufe und Trends informiert. In 2025

ist das Berichtswesen in Format und Datentiefe angepasst und modernisiert worden, sodass die Genossenschaft zukunftsgerichtet risikoorientiert agieren kann. Des Weiteren erfolgte eine umfangreiche Novellierung der Geschäfts- und Risikostrategie, sodass die Unternehmensziele weiter operationalisiert wurden.

Mit einem hausintern entwickelten Planungsmodell zur Unternehmens- und Finanzplanung können wirtschaftliche und liquiditätsmäßige Auswirkungen auf Basis der Bilanz und GuV über einen Betrachtungszeitraum von 5 und mehr Jahren dargestellt und in Form einer rollierenden Planung jährlich fortgeschrieben werden.

4.2 Compliance-Management-System

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems.

4.3 Interne Revision

Die Interne Revision ist organisatorisch ausgelagert und wird durch einen unabhängigen externen Dienstleister wahrgenommen. Im Berichtsjahr wurden die vorgesehenen Prüfungen durchgeführt.

Die Prüfungsfelder umfassten insbesondere die Geschäftsprozesse der Spareinrichtung und der Geldwäscheprävention sowie ausgewählte wohnungswirtschaftliche und IT-Prozesse sowie die Einhaltung interner Richtlinien und gesetzlicher Vorgaben. Die durchgeführten Prüfungen verliefen ohne wesentliche Beanstandungen. Es ergaben sich keine Feststellungen mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Insgesamt bestätigt die Interne Revision die Ordnungsmäßigkeit der geprüften Prozesse und die Angemessenheit sowie Wirksamkeit des internen Kontrollsystems.

4.4 Portfolio-Management-System

Der Immobilienbestand wurde im Rahmen einer Portfolio-Analyse nach strategischen Geschäftseinheiten und hinsichtlich seiner Risiko- und Erfolgspotentiale untersucht und erfolgsorientiert nach Marktaussichten und Wettbewerbsvorteilen ausgerichtet. Diese Analyse muss den geänderten Rahmenbedingungen aus regulatorischen Anforderungen und Marktbedürfnissen entsprechend fortgeschrieben werden, um die planmäßigen Verbesserungen des Wohnungsbestandes und die nachhaltige Vermietbarkeit zu sichern. Hierzu hat die Genossenschaft in 2025 ein externes Beratungsunternehmen hinzugezogen und führt umfangreiche Bestandsbegehungen durch, sodass die Portfolioanalyse novelliert und auf die Erreichung der Treibhausgasneutralität unter Einbezug der Wirtschaftlichkeit ausgerichtet werden kann.

4.5 Risiken der zukünftigen Entwicklung

Der demografische Wandel zeigt sich in der Entwicklung der Altersstruktur unserer Mitglieder, Sparer und Bewohner. Aktuell sind bereits 43 % unserer Mitglieder 61 Jahre und älter, bzw. 75 % unserer Mitglieder 41 Jahre und älter. Ein Teil des Wohnungsbestandes soll daher seniorengerecht ausgerichtet werden, um nachfrageorientierten Wohnraum anzubieten. Zusätzlich soll der vorhandenen Altersstruktur der Mitglieder durch gezielte Ansprache junger Menschen entgegengewirkt werden.

Durch die überdurchschnittlich hohen Bestände mit Baujahren vor 1960 sind in der Finanzplanung umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen. Die Anforderungen an die Klimaneutralität der Wohnungsbestände bis 2045 erfordert eine weitreichende Analyse der Bausubstanz und der bauphysikalischen sowie technischen Möglichkeiten. Für künftige energetische Modernisierungen sind Sanierungsfahrpläne pro Objekt vorgesehen. Flankierend wird die Wärmeplanung der Stadt Solingen, die bis 30. Juni 2026 finalisiert vorliegen wird, eine entscheidende Rolle für die Umsetzung der Maßnahme spielen (siehe auch Chancen).

Neben dem Modernisierungs- und Sanierungsaufwand sind generell im Rahmen der Bauleistungen die rasanten Baupreissteigerungen als Risiko identifiziert worden. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich Material- und Lohnkosten auf dem heutigen Niveau stabilisieren. Bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen muss von einer negativen Auswirkung auf die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft ausgegangen werden. Allerdings würde eine zurückhaltende Umsetzung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mittelfristig zu einer noch größeren wirtschaftlichen Belastung führen.

Die Genossenschaft hat eine langfristige Klimastrategie erstellt und in das bestehende Risikomanagementsystem eingebunden. Die ambitionierten nationalen Klimaschutzziele sind nur mit erheblichen Anstrengungen und bei Verfügbarkeit der notwendigen finanziellen, materiellen und personellen Ressourcen umsetzbar. Zusätzlich sind die gesetzlichen Regularien im Bereich der CO₂-Kostenaufteilung bei der Betrachtung der wirtschaftlichen Entwicklung zu beachten. Durch die stetige, planmäßige Anpassung des CO₂-Preises und einer späteren CO₂-Börsenpreisbildung wird die Genossenschaft zusätzlich belastet. Die Unterlassung der energetischen Modernisierung hätte langfristig eine weitere überproportional steigende CO₂-Abgabe zur Folge. Parallel würde dies noch als Indikator für eine wertmindernde Immobilienbewertung gelten.

Die Veränderung des Zinsniveaus im Kapitalmarkt sorgt dafür, dass Darlehen zu einem höheren Zinssatz aufgenommen werden müssen. Auch auslaufende Festzinsvereinbarungen der kommenden Jahre werden nicht zu den bestehenden Konditionen fortgeführt werden können. Bei Neuaufnahmen von Darlehen für Neubau, Modernisierung oder zur Unternehmensfinanzierung wird sich das höhere Zinsniveau bemerkbar machen. Das veränderte Zinsniveau wirkt sich auch auf die Spareinrichtung aus. So konnte einem potenziellen Mittelabfluss durch eine Anpassung der Zinskonditionen und einer Neugestaltung der Sparprodukte entgegengewirkt werden und sogar ein deutlicher Mittelzufluss generiert werden. Allerdings hat dies wiederum Auswirkungen auf die Rentabilität der Spareinrichtung, welche aber im Vergleich zu Fremdmittelaufnahmen am Kapitalmarkt sich immer noch positiver darstellt. Maßnahmen zur Kostenreduzierung sind bereits durch die Umstellung auf eine bargeldlose Spareinrichtung ergriffen worden.

Den Anforderungen der ab Mai 2018 wirksam gewordenen EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) begegnet die SBV Solingen eG durch ein Datenschutz-Management-System zur Einhaltung relevanter gesetzlicher Vorgaben. Zudem wurde bereits seit 2009 eine Datenschutzbeauftragte bestellt und seit 2023 durch eine Stellvertretung begleitet. Ergänzend wurden 2023 ein IT-Sicherheitsbeauftragter und eine Stellvertreterin bestellt, deren Kompetenz in 2025 zur IKT-Risikokontrollfunktion ausgeweitet wurde. Im Fokus stehen die Abwehr von Datenschutzrisiken und die Sicherheit der EDV-Systeme.

Soweit die erkennbaren Risiken die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage belasten könnten, sind sie im Wirtschaftsplan entsprechend berücksichtigt. Wesentlich i. S. des § 289 Abs. 1 HGB sind diese Risiken für die Genossenschaft nicht. Berichtspflichtig i. S. des § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB stellen die aufgezeigten Risiken keine wesentliche Beeinträchtigung oder ein bestandsgefährdendes Risiko dar.

4.6 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Das Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Solingen zeigt auf, dass Solingen eine wachsende Stadt ist. Bezogen auf den Zeitraum 2012 bis 2018 sind wachsende Bevölkerungszahlen dokumentiert und ab 2019 kann die Bevölkerungszahl als konstant angesehen werden. Der Einwohnerboom entlang der Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf sorgt in diesem Gebiet für steigende Mietpreise, sodass sich Solingen zunehmend als zentral gelegene Wohnalternative etabliert. Vor diesem Hintergrund sind im gesamten Stadtgebiet, bei einer vorsichtigen Prognose, bis 2040 mindestens 2.500 Wohnungen neu zu bauen. Hierin sind auch zwingend notwendige öffentlich geförderte Wohnungen enthalten, um den sozialen Wohnungsbau zu unterstützen.

Die Unternehmensform der Genossenschaft grenzt sich durch ein mitgliederorientiertes Handeln von anderen Unternehmensformen ab. In Zeiten der Wohnraumverknappung und einer inflationären Wirtschaftslage steigt der finanzielle Druck auf Haushalte, sodass sich die Genossenschaft nicht nur durch monetäre Aspekte, sondern durch ihr mitgliederorientiertes Handeln (member-value) positiv von anderen Wohnraumanbietern abgrenzt. Unternehmensergebnisse bleiben bis auf die Dividendenausschüttung als Kapital im Unternehmen und fließen ausschließlich in den Werterhalt der genossenschaftlichen Immobilien.

Umfassende Wohnungs- und Siedlungsmodernisierungen bieten die Möglichkeit, dauerhaft nachfrageorientierte Wohnraumversorgung anzubieten. Dazu können energetische Maßnahmen umgesetzt werden, sodass im Hinblick auf die Attraktivität von klimaneutralem Wohnraum weitere Zielgruppen erschlossen werden können. Außerdem sorgen die Modernisierungen für einen Abbau der Leerstandsquote (von 5,1 % auf 4,7 %), als auch für eine vorausschauende Energiekostenreduzierung.

Des Weiteren bestehen durch unbebaute Grundstücke Reserven, um Wohnraum zu schaffen und damit einen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung zu leisten. Auch bestandersetzender Neubau bietet durch moderne Architektur und Flächenverwertung die Möglichkeit den Wohnungsbestand gemäß Förderauftrag mitgliederorientiert auszubauen.

Anforderungen zum klimaneutralen Wohnungsbestand werden zur wirtschaftlichen und technischen Herausforderung. Die enge Zusammenarbeit mit den kommunalen Stakeholdern (hier im Wesentlichen die Stadtwerke und die Stadtverwaltung mit ihren Eigenbetrieben) und der Kernkompetenz im eigenen Haus, verschafft der Genossenschaft Zugänge zu praktikablen Lösungsoptionen im Sinne des Förderauftrages. Im Wesentlichen wird auch die enge Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Solingen zur Wärmeplanung ein Erfolgsfaktor für eine zukunftsfähige Energieversorgung sein. Der aktuelle Zwischenbericht aus Februar 2025 zeigt, dass die Siedlung Hoffeld bereits als Fokusgebiet identifiziert ist, sodass dem Endbericht im Juni 2026 positiv entgegengeblickt wird.

Die Unternehmensform der Genossenschaft bietet eine breite Einbindung der Mitglieder in die Umsetzung der Klimaschutzmaßnahmen. Der zielorientierte Dialog mit den Vertretern und den Bewohnern vor Ort schafft Transparenz und eine hohe Akzeptanz der notwendigen Maßnahmen. Dies fördert die Umsetzungsgeschwindigkeit der auf die Zukunft ausgerichteten Klimastrategie die neben der ökologischen Ausrichtung auch die Energiekosten im Fokus hat.

Zur Abmilderung des Zinsänderungsrisikos ist bereits eine Novellierung der Sparordnung erfolgt und die sukzessive Umstellung der Sparbücher auf Loseblatt-Sparurkunden erfolgt. Durch die Nutzung dieser Urkundenform kann der Sparverkehr auch durch Unterstützung des CRM-Portals digitaler gestaltet werden, um damit auch eine jüngere Zielgruppe zu erschließen. Hierdurch können potenziell neue Spareinlagen generiert werden, welche die bankenunabhängige Finanzierung der Genossenschaft stärken.

5. Prognosebericht

Die Spar- und Bauverein Solingen eG wird auch in Zukunft den Wohnungsbestand modernisieren. Ziel ist es, moderne, energiesparende, zeitgemäße und bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen, den Genossenschaftsbestand angesichts der demografischen Entwicklungen zu bewahren und für breite Schichten der Bevölkerung sozialverträglich zu stabilisieren. Der bestandersetzende Neubau wird weiter eine wesentliche Rolle spielen. Wertverbesserungen und Instandhaltungen werden zur Erhaltung des Bestandes und zur Verminderung künftiger Mietausfälle durch Leerstände beitragen. Konkret geplante Maßnahmen sind bereits in Punkt 2 – Geschäftsverlauf dargestellt. Die Finanzierung dieser Maßnahmen wird mit Eigen- und Fremdkapital durchgeführt. Die Wirtschaftlichkeit des Gesamtwohnungsbestandes ist langfristig zu gewährleisten, damit die notwendigen finanziellen Mittel für Bestandsinvestitionen erbracht werden können.

Für die langfristige Unternehmens- und Finanzplanung gelten folgende Eckpunkte:

- Die Geschäftsguthaben werden, unter Berücksichtigung der Entwicklungstendenz der letzten Jahre, in den nächsten 5 Jahren konstant bleiben.
- Die Dividendenausschüttung in Höhe von 4 % ist auch in Zukunft grundsätzlich zu gewährleisten.
- Bestandsverbesserungen vor allem durch Modernisierung und Instandhaltung sind sicherzustellen, um den in die Jahre gekommenen Altbaubestand der Genossenschaft zu ertüchtigen, den Leerstand abzubauen und den Bestand nachhaltig vermietbar zu halten.
- Entwicklung der Mieteinnahmen durch Anpassung bestehender Mietverträge an die ortsübliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung von 8 % Abschlag vom Mietpreisspiegel.
- Investitionen für die Schaffung der Klimaneutralität für den Bestand.
- Ebenso sind ergänzende oder bestandersetzende Neubaumaßnahmen vorgesehen, insbesondere dort, wo die Modernisierung nicht mehr wirtschaftlich bzw. nachhaltig darstellbar ist. Im Sinne einer Quartiersentwicklung für eine generationenübergreifende Mieterschaft sollen weitere Konzepte für SeniorenWohnen und Kinderbetreuung als integrierte Quartierslösungen für alle Lebenslagen verfolgt werden. Bei den integrierten Quartierslösungen sollen auch die Zielgruppen junger Menschen und Familien berücksichtigt werden um die Struktur der Mitgliedschaft für einen langlebige Nutzung der Bestände zu sichern.
- Rückgang der Quote der Erlösschmälerungen (Mietausfall durch Leerstand) durch nachhaltige Modernisierung und bestandersetzenden Neubau bei gleichzeitiger Optimierung der Geschäftsprozesse und der Vermarktung.

Die Portfolio-Untersuchung, d. h. eine Analyse zur Bewertung des Bestandes, soll durch weitere Siedlungsanalysen und den Einbezug einer Klima-Roadmap ergänzt werden. Die 5-Jahresplanung für Bestandsverbesserung und Neubau wird regelmäßig fortgeschrieben.

Im folgenden Geschäftsjahr sind folgende Großmaßnahmen zur Umsetzung der Klimastrategie geplant:

- 5. BA Hoffeld

Diese fordern Investitionen von T€ 4.056. Die Umsetzung soll den Endenergieverbrauch und die Emissionen wesentlich reduzieren.

Auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes 2026 werden Erlöse von rund 56,8 Mio. Euro erwartet.

Das Planergebnis in Höhe von 2,3 Mio. Euro liegt bei Instandhaltungsaufwendungen von 13,8 Mio. Euro somit unter dem Ergebnis von 2025. Nach den Planannahmen wird auch für 2026 die Dividendenzahlung gesichert sein.

Dank

Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Leistungsbereitschaft Dank und Anerkennung aus. Ebenso dankt er den in der Bewohnerbeteiligung ehrenamtlich Tätigen, den Vertreterinnen und Vertretern, den Aufsichtsrats- und Ausschussmitgliedern, dem Betriebsrat und den zahlreichen Geschäftspartnern der Genossenschaft. Die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit aller ermöglicht und sichert das genossenschaftliche Wohnen auch in Zukunft in Solingen.

Solingen, 27. März 2026

Spar- und Bauverein Solingen eG
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft



Roland Bak



Uwe Asbach



Erwin Kohnke



Pascal Piqué

04

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva (in Euro)	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	211.427,02	7.418,02
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	211.427,02	7.418,02
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	272.428.077,71	274.893.931,47
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.952.191,42	7.256.289,45
3. Grundstücke ohne Bauten	2.590.342,80	2.453.851,74
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	143.489,62	143.489,62
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.085.799,30	1.273.937,63
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	627.576,16	755.758,16
7. Anlagen im Bau	3.801.395,79	0,00
8. Bauvorbereitung	26.254,48	315.734,74
Sachanlagen insgesamt	288.655.127,28	287.092.992,81
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	381.129,19	381.129,19
2. Beteiligungen	7.251,00	7.251,00
3. Andere Finanzanlagen	600,00	600,00
Finanzanlagen insgesamt	388.980,19	388.980,19
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	289.255.534,49	287.489.391,02
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	14.224.073,85	13.450.975,30
2. Andere Vorräte	327.632,13	223.370,85
Andere Vorräte insgesamt	14.551.705,98	13.674.346,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderung aus Vermietung	140.327,76	80.234,25
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	116.911,01	42.067,25
3. Sonstige Vermögensgegenstände	42.379,03	52.740,73
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände insgesamt	299.617,80	175.042,23
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	24.690.090,27	22.477.510,63
Flüssige Mittel insgesamt	24.690.090,27	22.477.510,63
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	39.541.414,05	36.326.899,01
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	466.921,12	495.640,68
BILANZSUMME	329.263.869,66	324.311.930,71

Passiva (in Euro)	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	292.214,46	271.106,24
2. der verbleibenden Mitglieder	17.740.763,85	17.819.662,71
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	19.000,00	4.000,00
Geschäftsguthaben insgesamt	18.051.978,31	18.094.768,95
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(9.577,80)	(9.577,80)
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	17.170.000,00	16.790.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	5.138.807,98	5.138.807,98
3. Andere Ergebnisrücklagen	105.904.378,90	100.546.359,01
Ergebnisrücklagen insgesamt	128.213.186,88	122.475.166,99
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuß	3.704.787,25	6.745.283,94
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	380.000,00	680.000,00
Bilanzgewinn insgesamt	3.324.787,25	6.065.283,94
Eigenkapital insgesamt	149.589.952,44	146.635.219,88
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.215.098,00	1.319.108,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.291.595,54	1.373.040,26
Rückstellungen insgesamt	2.506.693,54	2.692.148,26
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.350.094,92	50.552.897,84
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.267.849,30	5.172.311,58
3. Spareinlagen	108.689.194,85	97.702.945,85
4. Erhaltene Anzahlungen	15.868.904,52	16.222.808,70
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.210.732,15	1.363.292,04
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.184.939,35	1.367.052,92
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.574.957,11	1.005.841,54
davon aus Steuern:	(444.854,14)	(281.955,53)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	(1.105,64)	(1.452,65)
Verbindlichkeiten insgesamt	175.146.672,20	173.387.150,47
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.020.551,48	1.597.412,10
BILANZSUMME	329.263.869,66	324.311.930,71

05

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025 (in Euro)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	51.119.653,46		47.921.553,42
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	419.371,97	51.539.025,43	250.582,77
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	773.098,55	773.098,55	811.218,08
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.013.284,43	1.013.284,43	1.042.140,22
4. Sonstige betriebliche Erträge	495.915,37	495.915,37	1.497.327,45
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	24.505.372,31		20.225.467,88
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	256,77	24.505.629,08	252,00
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.564.145,44		7.541.387,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.243.127,06	9.807.272,50	2.044.226,94
davon für Altersversorgung:	(612.317,03)		(540.628,54)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände			
des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.802.107,66	8.802.107,66	8.602.998,01
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.884.908,43	2.884.908,43	2.764.228,85
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	216.940,41	216.940,41	343.574,07
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.003.728,24	3.003.728,24	2.403.718,11
davon aus Aufzinsung:	(23.365,00)		(28.652,00)
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00	0,00
12. Ergebnis nach Steuern		5.034.618,28	8.284.116,57
13. Sonstige Steuern		1.329.831,03	1.538.832,63
14. Jahresüberschuss		3.704.787,25	6.745.283,94
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		380.000,00	680.000,00
16. BILANZGEWINN		3.324.787,25	6.065.283,94

06

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Firma	Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft (SBV eG)
Sitz	Solingen
Anschrift	Kölner Straße 47, 42651 Solingen
Gründung	11.07.1897
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Wuppertal, Reg.-Nr. 252
Satzung	Fassung vom 10.06.2023, eingetragen am 13.01.2024
Geschäftsanteil	500,00 € je Anteil (2 Pflichtanteile je Mitglied)
Haftsumme je Mitglied	500,00 € je Anteil
Nachschusspflicht	Nachschusspflicht beschränkt auf die Haftsumme
Kündigungsfrist	2 Jahre zum Schluss des Geschäftsjahres
Gegenstand des Unternehmens	Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch die Errichtung von Wohnungen und deren Vermietung an die Mitglieder zu angemessenen Preisen. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, betreuen und veräußern. Zudem betreibt die Genossenschaft eine Spareinrichtung, in der von den Mitgliedern und deren Angehörigen Einlagen angenommen werden.
Geschäftsjahr	01. Januar bis 31. Dezember

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach dem HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und den Regeln der Satzung der Genossenschaft aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Bilanz zum 31.12.2025 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2025 wurden nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen herausgegebenen Anwendungsformblättern für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz ergaben sich gegenüber 2025 keine Veränderungen. Gegenüber 2024 ergaben sich in 2025 keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

I. Anlagevermögen

Die in 2025 und in den Vorjahren entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und mit 20 bis 33,3 % nach der linearen Methode planmäßig abgeschrieben.

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

Für Sachanlagenzugänge in 2025 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten aktiviert. Bei Neubauten, Umbauten und Modernisierungsmaßnahmen wurden zusätzlich Kosten in Höhe von T€ 1.013 (Vorjahr: T€ 1.042) für eigene Architekten-, Verwaltungs- und Projektsteuerungsleistungen sowie Leistungen des Regiebetriebes angesetzt. Die Eigenleistungen sind auf der Basis der Gebührensätze der HOAI und II.BV sowie den ermittelten Stundensätzen für den Regiebetrieb bewertet.

Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen wurden als Kosten für Erweiterung und wesentliche Verbesserung im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Objektbezogene Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Planmäßige lineare Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden bei Grundstücken mit Wohnbauten sowie mit Geschäfts- und anderen Bauten bei Objekten mit Herstellungsjahr ab 2000 (bis 2019: ab 1980) auf die Restnutzungsdauer der Gebäude vorgenommen. Dabei wird grundsätzlich von einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren ausgegangen. Ausnahme hiervon ist ein angekauftes Grundstück mit Geschäfts- und anderen Bauten, das vor einer geplanten Sanierung eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren aufweist. Vor 2000 (bis 2019: Vor 1980) errichtete Bauten werden mit 2 % der Herstellungskosten abgeschrieben. Bei separaten Garagen werden jährlich 5 % der Herstellungskosten planmäßig abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen werden planmäßig zwischen 5 % und 25 % linear abgeschrieben, soweit sie nicht mit Merkpunkten fortgeführt werden.

Andere Anlagen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Abschreibungssätzen zwischen 7,7 % und 33,3 % linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert zwischen € 150,00 und € 1.000,00 werden als Sammelposten im Zugangsjahr aktiviert und linear über 5 Jahre abgeschrieben und anschließend im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und andere Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt:

I. Bilanz: Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	AK/HK 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	AK/HK 31.12.2025
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Im- materielle Vermögensgegenstände	522.806,73	250.526,78	0,00	0,00	0,00	773.333,51
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	461.800.418,47	6.489.464,27	-735.022,16	-66.776,41	0,00	467.488.084,17
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.019.772,61	0,00	-134.852,14	-91.035,52	0,00	10.793.884,95
Grundstücke ohne Bauten	2.468.417,34	0,00	0,00	136.491,06	0,00	2.604.908,40
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	143.489,62	0,00	0,00	0,00	0,00	143.489,62
Technische Anlagen und Maschinen	3.841.428,50	915.876,34	0,00	0,00	0,00	4.757.304,84
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.703.476,10	148.667,60	-21.729,22	0,00	0,00	3.830.414,48
Anlagen im Bau	0,00	3.490.594,66	0,00	310.801,13	0,00	3.801.395,79
Bauvorbereitungskosten	315.734,74	0,00	0,00	-289.480,26	0,00	26.254,48
Sachanlagen insgesamt	483.292.737,38	11.044.602,87	-891.603,52	0,00	0,00	493.445.736,73
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	381.129,19	0,00	0,00	0,00	0,00	381.129,19
Beteiligungen	28.138,76	0,00	0,00	0,00	0,00	28.138,76
Andere Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00
Finanzanlagen insgesamt	409.867,95	0,00	0,00	0,00	0,00	409.867,95
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	484.225.412,06	11.295.129,65	-891.603,52	0,00	0,00	494.628.938,19

Abschreibungen					Buchwerte		
kumulierte Abschreibungen 01.01.2025	Abschreibungen GJ	Zugänge/ Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024
515.388,71	46.517,78	0,00	0,00	0,00	561.906,49	211.427,02	7.418,02
186.906.487,00	8.166.032,66	0,00	-12.513,20	0,00	195.060.006,46	272.428.077,71	274.893.931,47
3.763.483,16	213.062,00	0,00	-134.851,63	0,00	3.841.693,53	6.952.191,42	7.256.289,45
14.565,60	0,00	0,00	0,00	0,00	14.565,60	2.590.342,80	2.453.851,74
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	143.489,62	143.489,62
2.567.490,87	104.014,67	0,00	0,00	0,00	2.671.505,54	2.085.799,30	1.273.937,63
2.947.717,94	272.591,34	0,00	-17.470,96	0,00	3.202.838,32	627.576,16	755.758,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.801.395,79	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.254,48	315.734,74
196.199.744,57	8.755.700,67	0,00	-164.835,79	0,00	204.790.609,45	288.655.127,28	287.092.992,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	381.129,19	381.129,19
20.887,76	0,00	0,00	0,00	0,00	20.887,76	7.251,00	7.251,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
20.887,76	0,00	0,00	0,00	0,00	20.887,76	388.980,19	388.980,19
196.736.021,04	8.802.218,45	0,00	-164.835,79	0,00	205.373.403,70	289.255.534,49	287.489.391,02

II. Umlaufvermögen

Unter dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden ausschließlich die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Ausfallrisikozuschlag mit einem Abschlag für Leerstände ausgewiesen. Darin sind neben den bezogenen Lieferungen und Leistungen, die zu Anschaffungskosten bewertet sind, Leistungen der eigenen Regiebetriebe in Höhe von T€ 1.664 (Vorjahr: T€ 1.626) zu Herstellungskosten bewertet. Die auf die „unfertigen Leistungen“ von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen werden unter dem Posten „Erhaltene Anzahlungen“ gezeigt.

Heiz- und Reparaturmaterial sind unter Beachtung des Niederstwertprinzips entweder mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet, wobei die Verbrauchsermittlung bei Heizmaterial nach der FiFo-Methode und beim Reparaturmaterial nach der permanenten Durchschnittsmethode erfolgt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit ihren Nominalwerten bewertet. Erkennbare Ausfallrisiken wurden durch pauschalierte Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen Rechnung getragen. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt. In den Forderungen und den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

Forderungen	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: Geschäftsjahr €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	140.327,76	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	42.379,03	4.473,00	2.304,00
	182.706,79	4.473,00	2.304,00

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt. In den liquiden Mitteln sind verpfändete Sicherheitsleistungen für Ersatzpflanzungen zugunsten der Stadt Solingen in Höhe von T€ 26,8 (Vorjahr: T€ 13) enthalten.

Geleistete Baukostenzuschüsse, für errichtete Wärmeerzeugungsanlagen sowie die Kosten für einen Fernwärmeanschluss werden aktiv über die Vertragslaufzeit abgegrenzt. Die Abgrenzung wird anteilig für die jeweils in Betrieb genommenen Blöcke aufgelöst.

III. Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 78,9 verringert (Vorjahr + T€ 55,6). Die Haftsummen haben sich zum im Vorjahr ausgewiesenen Betrag um T€ 69 (Vorjahr + T€ 112) auf T€ 14.585 (Vorjahr T€ 14.516) erhöht.

IV. Ergebnismrücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen ist im folgenden Rücklagenspiegel dargestellt:

Rücklagen (in €)	Bestand am Ende des Vor- jahres	Einstellung aus Bilanz- gewinn des Vorjahres:	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Entnahmen	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres
Gesetzliche Rücklage	16.790.000,00	0,00	380.000,00	0,00	17.170.000,00
Bauerneuerungs- rücklage	5.138.807,98	0,00	0,00	0,00	5.138.807,98
Andere Ergebnis- rücklagen	100.546.359,01	5.358.019,89	0,00	0,00	105.904.378,90
	122.475.166,99	5.358.019,89	380.000,00	0,00	128.213.186,88

V. Rückstellungen

Pensionsverpflichtungen und Rentenansprüche sind vollständig durch Rückstellungen berücksichtigt. Rückstellungen für Pensionen sind mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren, unter Berücksichtigung der „Richttafeln 2018 G“ nach Prof. Dr. K. Heubeck ermittelt und in voller Höhe passiviert worden. Die bei der versicherungsmathematischen Bewertung zugrunde gelegten Rahmenbedingungen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

in %	Geschäftsjahr	Vorjahr
Rechnungszinsfuß	2,06	1,90
Rententrend	2,00	2,00

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz von 2,06 % und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 2,22 % beträgt T€ - 10 und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

Sonstige Rückstellungen wurden nach § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zum notwendigen Erfüllungsbetrag ausgewiesen. In den „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

	T€	(Vorjahr)
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	164,6	(185,1)
Urlaubsreste u. a.	176,3	(229,7)
Jubiläumsrückstellung	282,7	(289,2)
CO ₂ -Abgabenerstattung	668,0	(669,0)
	1.291,6	(1.373,0)

Verpflichtungen aus einer in 2010 abgeschlossenen vertraglichen Vereinbarung in Höhe von T€ 250 wurden zum 31. Dezember 2025 mit dem Zeitwert von T€ 259,3 angesetzt und mit an den Anspruchsberechtigten verpfändeten Ansprüchen aus einer Rückdeckungsversicherung in gleicher Höhe saldiert ausgewiesen.

VI. Verbindlichkeiten

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt zu Rückzahlungs-bzw. Erfüllungsbeträgen. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon					
		Restlaufzeit				gesichert	
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €	€	Art der Siche- rung*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.350.094,92 (50.552.897,84)	4.860.683,79 (5.289.964,21)	36.489.411,13 (45.262.933,63)	14.721.466,35 (16.763.058,79)	21.767.944,78 (28.499.874,84)	41.350.094,92 (50.552.897,84)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.267.849,30 (5.172.311,58)	772.179,24 (904.462,28)	3.495.670,06 (4.267.849,30)	2.923.909,03 (2.945.494,29)	571.761,03 (1.322.355,01)	4.267.849,30 (5.172.311,58)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	15.868.904,52 (16.222.808,70)	15.868.904,52 (16.222.808,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.210.732,15 (1.363.292,04)	1.210.732,15 (1.363.292,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.184.939,35 (1.367.052,92)	2.184.939,35 (1.367.052,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
sonstige Verbindlichkeiten	1.574.957,11 (1.005.841,5)	1.574.957,11 (1.005.841,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	66.457.477,35 (75.684.204,62)	26.472.396,16 (26.153.421,69)	39.985.081,19 (49.530.782,93)	17.645.375,38 (19.708.553,08)	22.339.705,81 (29.822.229,85)	45.617.944,22 (55.725.209,42)	

* GPR - Grundpfandrecht

Die Gliederung der Spareinlagen ergibt sich wie folgt:

Spareinlagen (in €)	Geschäftsjahr	Vorjahr
mit 3-monatiger Kündigungsfrist	108.689.194,85	97.702.945,85
- hiervon mit besonders vereinbarten Sperrfristen	84.829.028,38	72.155.402,42

Die Spareinlagen haben alle eine vereinbarte Kündigungsfrist von 3 Monaten. Zusätzlich sind für einige Spareinlagen Kündigungssperrfristen zwischen 9 und 81 Monaten vereinbart.

VII. Rechnungsabgrenzungsposten

Bei der Aufnahme von öffentlichen Mitteln gewährte Tilgungszuschüsse werden passiv abgegrenzt und über die Dauer der Belegungsbindung anteilig über die Umsatzerlöse aufgelöst.

VIII. Latente Steuersalden

Für den partiell steuerpflichtigen Bereich bestehen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen ausschließlich den Immobilienbestand. Auf die Ausübung des Wahlrechtes zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Erträge	Geschäftsjahr	Vorjahr
Auflösung von Rückstellungen	26,3	973,8
Auflösung von Wertberichtigungen	68,4	230,7
Vereinnahmen verjährter Guthaben	70,0	172,4
Anlagenverkäufe	217,4	0,3

Aufwendungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Abschreibungen auf Forderungen	222,4	230,7
Wertberichtigungen auf Forderungen	106,1	302,5

D. Sonstige Angaben

Zur Sicherung der Spareinlagen besteht ein Selbsthilfefond. Die Eventualverpflichtung gegenüber dem Sicherungsfond des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e. V. beträgt T€ 671 (Vorjahr: T€ 671).

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus KFZ-Leasingverträgen in Höhe von T€ 79 (Vorjahr: T€ 103) mit Vertragslaufzeiten von 3 bzw. 4 Jahren.

Eine zusätzliche Altersversorgung haben die Mitarbeiter durch Mitgliedschaft der Genossenschaft bei einer Zusatzversorgungskasse. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2025 insgesamt rd. T€ 7.101 (Vorjahr: T€ 6.869).

Das Bestellobligo für vergebene Neubau- und Modernisierungsaufträge beträgt zum Stichtag T€ 2.279 (Vorjahr: T€ 2.085).

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/innen betrug (Vorjahreswerte in Klammern):

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeitende	30 (41)	26 (24)
Technische Mitarbeitende	18 (18)	6 (6)
Mitarbeitende Regiebetrieb	51 (46)	7 (4)
	99 (105)	39 (34)

Außerdem wurden durchschnittlich 9 (Vorjahr: 5) Auszubildende beschäftigt.

Die Mitgliederbewegung stellt sich wie folgt dar:

	Mitgliederzahl	Anzahl Anteile
Anfangsbestand 2025	14.516	35.729
Zugänge 2025	554	1169
Abgänge 2025	485	1353
Endbestand 2025	14.585	35.545

Prüfungsverband

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

E. Beziehung zu verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an einer unternehmenseigenen Tochter, die 1989 gegründet wurde. Sie firmiert als SBV Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH in 42651 Solingen, Kölner Straße 47 und wird unter der Handelsregister Nr. B 15442 beim Amtsgericht Wuppertal geführt. Der letzte festgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2024 weist bei einem Jahresüberschuss von € 1.519,80 ein Eigenkapital in Höhe von € 332.907,72 aus.

F. Organe der Genossenschaft

Vorstand:

Jürgen Dingel	bis 30.04.2025	Vorsitzender bis 30.04.2025
Roland Bak		Vorsitzender ab 01.05.2025
Uwe Asbach		
Pascal Piqué		
Erwin Kohnke		

Aufsichtsrat:

Hans-Werner Bertl	bis 13.06.2025	Vorsitzender bis 13.06.2025
Hans-Peter Harbecke		stellvertretender Vorsitzender bis 13.06.2025
Jürgen Albermann		Vorsitzender ab 14.06.2025
Andreas Becker		stellvertretender Vorsitzender ab 14.06.2025
Heike Bensberg		
Reiner Birkendahl		
Marina Dobbert	ab 14.06.2025	
Dietmar Gaida		
Bernhard Müller		
Heike Neundörfer		
Claudia Rudolf	bis 13.06.2025	
Michael Schmiedel		
Angelika Witoch		

G. Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen § 28 Buchstabe r) in Verbindung mit § 39 Absatz 2 beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 3.324.787,25 wie folgt zu verwenden:

- 4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben per Stichtag 01.01.2025 auszuschütten
- und
- den verbleibenden Restbetrag den „Anderen Ergebnismrücklagen“ zuzuführen.

H. Nachtragsbericht

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

Solingen, 13. April 2026

Spar- und Bauverein Solingen eG

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft



Roland Bak



Uwe Asbach



Erwin Kohnke



Pascal Piqué

Bestätigungsvermerk

07

An die Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Spar- und Bauverein Solingen eG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Solingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Düsseldorf, 07. Mai 2026

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

Michael Ring
Wirtschaftsprüfer

Patrick Köhler
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Herausgeber:

Spar- und Bauverein Solingen eG
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Kölner Straße 47 · 42651 Solingen
Postfach 10 09 23 · 42609 Solingen
Tel.: 0212 2066-0
Internet: www.sbv-solingen.de

Redaktion:

Roland Bak (verantwortlich)
Pascal Piqué, Liane Rapp

Alle Informationen, Beiträge und Anregungen
fließen in die redaktionelle Arbeit ein.
Aus inhaltlichen und gestalterischen
Gründen behält sich die Redaktion eine
Bearbeitung des gelieferten Materials vor.

Fotos:

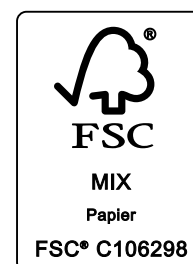
Spar- und Bauverein Solingen eG,
Christian Beier (Titel, Rückseite und andere)
Liane Rapp

Auflage:

1.000

Druck und Verarbeitung:

Blömeke Druck SRS GmbH
Resser Straße 59
44653 Herne



Spar- und Bauverein Solingen eG
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Kölner Straße 47 | 42651 Solingen



Fon: 0212 2066-0 | info@sbv-solingen.de
www.sbv-solingen.de

