

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	31.12.2024		PASSIVA	31.12.2024	
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gewinnrücklagen		
Lizenzen	<u>39.536,00</u>	<u>32.890,00</u>	1. Satzungsmäßige Rücklagen	7.190.423,79	7.190.423,79
	39.536,00	32.890,00	2. Andere Gewinnrücklagen	<u>1.229.804,09</u>	<u>1.229.804,09</u>
				8.420.227,88	8.420.227,88
II. Sachanlagen			II. Gewinnvortrag	2.057.200,08	1.226.411,83
1. Grundstücke und Bauten	125.058,92	131.670,92	III. Jahresüberschuss	<u>987.310,33</u>	<u>830.788,25</u>
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.427,53	66.280,53		11.464.738,29	10.477.427,96
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>2.380.449,38</u>	<u>952.453,82</u>	B. Rückstellungen		
	2.593.935,83	1.150.405,27	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.961.031,00	9.672.482,00
III. Finanzanlagen			2. Steuerrückstellungen	20.397,00	20.722,00
1. Beteiligungen	2.451.710,03	2.451.710,03	3. Sonstige Rückstellungen	<u>1.952.786,03</u>	<u>1.491.712,00</u>
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.485.656,72	5.578.456,72		10.934.214,03	11.184.916,00
3. Sonstige Ausleihungen	<u>100.000,00</u>	<u>100.000,00</u>	C. Verbindlichkeiten		
	7.037.366,75	8.130.166,75	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	535.057,32	170.217,60
	<u>9.670.838,58</u>	<u>9.313.462,02</u>	2. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	329,50	11.414,09
B. Umlaufvermögen			3. Sonstige Verbindlichkeiten	280.190,95	406.868,90
I. Vorräte			davon aus Steuern:		
Unfertige Leistungen	905.200,00	965.700,00	EUR 207.490,51 (Vorjahr: EUR 318.826,56)		
				815.577,77	588.500,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>3.243,93</u>	<u>3.320,58</u>
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.404.145,93	1.055.908,10			
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.105,04	0,00			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>352.050,35</u>	<u>302.217,80</u>			
	1.761.301,32	1.358.125,90			
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	10.752.490,41	10.532.695,30			
	<u>13.418.991,73</u>	<u>12.856.521,20</u>			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>127.943,71</u>	<u>84.181,91</u>			
	<u>23.217.774,02</u>	<u>22.254.165,13</u>		<u>23.217.774,02</u>	<u>22.254.165,13</u>

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
Gewinn- und Verlustrechnung für 2025

	EUR	EUR	EUR	2024 EUR
1. Umsatzerlöse				
a) Mitgliedsbeiträge				
aa) Vereinnahmte Mitgliedsbeiträge	4.936.177,42			4.766.431,32
ab) An den GdW und Regionalverbände weitergeleitete Beiträge	<u>-1.742.478,13</u>			<u>-1.701.297,36</u>
		3.193.699,29		3.065.133,96
b) Prüfung und Beratung		8.836.531,91		8.413.772,97
c) Steuerberatung		1.798.499,35		1.649.334,75
d) Andere Leistungen		<u>810.682,18</u>		<u>874.581,06</u>
			14.639.412,73	<u>14.002.822,74</u>
2. Erhöhung bzw. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen			-60.500,00	147.700,00
3. Sonstige betriebliche Erträge			<u>895.370,37</u>	<u>96.614,77</u>
			15.474.283,10	<u>14.247.137,51</u>
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen			853.890,21	<u>837.516,71</u>
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		8.727.202,91		8.374.961,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 1.326.460,92 (Vorjahr: EUR 895.350,43)		2.935.444,03		2.326.765,65
			<u>11.662.646,94</u>	<u>10.701.727,59</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			76.090,96	<u>156.709,66</u>
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen			2.694.924,12	<u>2.142.973,72</u>
8. Erträge aus Beteiligungen		702.340,11		350.000,00
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		47.233,86		38.390,18
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		116.701,34		217.683,47
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Zinsen aus der Aufzinsung: EUR 49.640,00 (Vorjahr: EUR 106.888,00)		49.640,00		106.888,00
			<u>816.635,31</u>	<u>499.185,65</u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			11.855,77	<u>132.068,91</u>
13. Ergebnis nach Steuern			<u>991.510,41</u>	<u>775.326,57</u>
14. Sonstige Steuern			4.200,08	-55.461,68
15. Jahresüberschuss			<u>987.310,33</u>	<u>830.788,25</u>

**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.,
Düsseldorf
Anhang für das Geschäftsjahr 2025**

A. Allgemeine Angaben

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, ist im Vereinsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter der Registernummer VR 3125 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem Gesamtkostenverfahren.

Die Positionen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind mit den Positionen des Vorjahres vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Immateriellen Vermögensgegenstände betreffen EDV-Software. Sie sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgen linear entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Die Sachanlagen betreffen Grundstück und Gebäude Goltsteinstraße 29, Düsseldorf, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geleistete Anzahlungen (Architektenleistungen, Leistungen von Fachplanern, Bauleistungen u.ä.) im Zusammenhang mit dem Umbau der Geschäftsstelle in Düsseldorf.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Abschreibungen werden linear mit 2,0 % für das Verbandshaus und für Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung linear entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden entsprechend den steuerlichen Vorschriften sofort abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind gemäß § 253 Abs. 3 HGB bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Zuschreibungen erfolgen gemäß § 253 Abs. 5 HGB, wenn die Gründe für in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen. Im Geschäftsjahr waren außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert nicht erforderlich.

Die Unfertigen Leistungen sind zu Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 und 2 HGB bewertet. Bewertungswahlrechte im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB wurden nicht in Anspruch genommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind gemäß § 253 Abs. 4 HGB bewertet (strenges Niederstwertprinzip).

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgt nach der projizierten Einmalbeitragsmethode auf der Grundlage der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Der Rechnungszins beträgt 2,06 % (Vorjahr: 1,90 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Gehaltssteigerungen wurden mit unverändert 3,0 % p.a. und Rentensteigerungen mit unverändert 2,0 % p.a. berücksichtigt. Der Rechnungszins wurde gemäß § 253 Abs. 2 HGB nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren ermittelt. Der gemäß § 253 Abs. 6 anzugebende Unterschiedsbetrag bei Bewertung der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren (2,21 %) beträgt bei ansonsten identischen Bewertungsgrundsätzen EUR 115.673. Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Die übrigen Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet und in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

Geschäftsjahr 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

Position	AK/HK 01.01.2025 Euro		Zugang		Abgang		AK/HK 31.12.2025 Euro		kumulierte Abschreibung 01.01.2025 Euro		Abgang		Abschreibung		kumulierte Abschreibung 31.12.2025 Euro		Buchwert			
	GJ	Euro	GJ	Euro	GJ	Euro	GJ	Euro	GJ	Euro	GJ	Euro	GJ	Euro	GJ	Euro	GJ	Euro		
Immaterielle Vermögensgegenstände																				
Lizenzen		343.435,09		26.399,20		0,00		369.834,29		310.545,09		0,00		19.753,20		330.298,29		39.536,00		32.890,00
Geleistete Anzahlungen		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände		343.435,09		26.399,20		0,00		369.834,29		310.545,09		0,00		19.753,20		330.298,29		39.536,00		32.890,00
Sachanlagen																				
Grundstücke und Bauten		341.014,42		0,00		0,00		341.014,42		209.343,50		0,00		6.612,00		215.955,50		125.058,92		131.670,92
Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.319.645,87		71.875,76		8.187,54		1.383.334,09		1.253.365,34		8.184,54		49.725,76		1.294.906,56		88.427,53		66.280,53
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		952.453,82		1.427.995,56		0,00		2.380.449,38		0,00		0,00		0,00		0,00		2.380.449,38		952.453,82
Summe Sachanlagen		2.613.114,11		1.499.871,32		8.187,54		4.104.797,89		1.462.708,84		8.184,54		56.337,76		1.510.862,06		2.593.935,83		1.150.405,27
Summe IVG/Sachanlagen		2.956.549,20		1.526.270,52		8.187,54		4.474.632,18		1.773.253,93		8.184,54		76.090,96		1.841.160,35		2.633.471,83		1.183.295,27
Finanzanlagen																				
Beteiligungen		3.325.796,73		0,00		0,00		3.325.796,73		874.086,70		0,00		0,00		874.086,70		2.451.710,03		2.451.710,03
Wertpapiere des Anlagevermögens		5.593.201,72		0,00		1.092.800,00		4.500.401,72		14.745,00		0,00		0,00		14.745,00		4.485.656,72		5.578.456,72
Sonstige Ausleihungen		100.000,00		0,00		0,00		100.000,00		0,00		0,00		0,00		0,00		100.000,00		100.000,00
Summe Finanzanlagen		9.018.998,45		0,00		1.092.800,00		7.926.198,45		888.831,70		0,00		0,00		888.831,70		7.037.366,75		8.130.166,75
Summe Anlagevermögen		11.975.547,65		1.526.270,52		1.100.987,54		12.400.830,63		2.662.085,63		8.184,54		76.090,96		2.729.992,05		9.670.838,58		9.313.462,02

Beteiligungen bestehen an den folgenden Unternehmen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital	Eigenkapital 2025	Ergebnis 2025
	%	TEUR	TEUR
VdW Treuhand GmbH Assekuranzmakler Betriebswirtschaft Finanzmanagement, Düsseldorf	100,0	2.704	702
EBZ Service GmbH, Bochum	26,89	7.419	-156

In der Position Unfertige Leistungen sind ausschließlich noch nicht abgeschlossene Prüfungs- und Beratungsleistungen enthalten.

In den Positionen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr ausschließlich Forderungen mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr enthalten.

In der Position Sonstige Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten:

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Rückstellung für		
Urlaubsverpflichtungen und Überstunden	1.503	1.353
Bauzeitverzögerung Umbau Goltsteinstraße 29	340	-
Geschäftsbericht/Jahresabschlussprüfung	25	35
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	44	44
Ausstehende Rechnungen u.a.	39	22
Beitrag Verwaltungsberufsgenossenschaft	2	2
Abfindungen	-	36
Gesamt	1.953	1.492

In den Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr ausschließlich Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Sonstige betriebliche Erträge“ enthält periodenfremden Beträge in Höhe von TEUR 749 aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2025 waren neben dem Vorstand durchschnittlich 104 (Vorjahr: 103) Mitarbeiter beschäftigt. Hiervon waren 84 (Vorjahr: 81) Mitarbeiter in Vollzeit und 20 (Vorjahr: 22) Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Insgesamt entfallen auf die Geschäftsbereiche:

Geschäftsbereich	Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	
	2025 Anzahl	2024 Anzahl
Interessenvertretung und Beratung	20	19
Wirtschaftsprüfung und -beratung	67	66
Steuerberatung	10	11
Verwaltung	7	7
Gesamt	104	103

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2025 die folgenden Personen an:

Rechtsanwalt Alexander Rychter, Verbandsdirektor

Wirtschaftsprüfer Dr. Daniel Ranker, Prüfungsdirektor

Den Mitarbeitern ohne unmittelbare Versorgungszusage wird eine Altersversorgung durch Mitgliedschaft des Verbandes in der Rheinischen Zusatzversorgungskasse Köln (RZVK) gewährt. Das Vermögen der RZVK reicht nicht aus, die bei den beteiligten Arbeitgebern bestehenden Versorgungsverpflichtungen abzudecken. Die daraus entstehende Unterdeckung umfasst einen nicht unwesentlichen Betrag, der als finanzielle Verpflichtung die Arbeitgeber treffen könnte.

Die Höhe des Umlagesatzes beträgt 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beläuft sich in 2025 auf TEUR 7.264. In 2025 wurde unverändert zum Vorjahr zusätzlich von der RZVK ein Sanierungsbeitrag in Höhe von 3,5 % des Zusatzversorgungspflichtigen Entgelts eingefordert. Die Höhe der Umlage und des Sanierungsgeldes werden auf der Basis gleitender Deckungsabschnitte regelmäßig entsprechend § 60 der Satzung der RZVK neu festgesetzt. Die Gesamtaufwendungen für die Zusatzversorgung betragen im Jahr 2025 TEUR 569.

Düsseldorf, den 3. März 2026

Der Vorstand

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Rychter'.

Alexander Rychter
- Verbandsdirektor -

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dr. Ranker'.

Dr. Daniel Ranker
- Prüfungsdirektor -