



Beamten-Wohnungs-
Baugenossenschaft eG,
Düsseldorf



Bericht über das Geschäftsjahr 2018



Auf einen Blick

Zahlenspiegel der BWB	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Anzahl der Mitglieder	7.278	7.043	6.806	6.604	6.398	6.261	6.028	5.827	5.633	5.580
Wohnungsbestand	2.984	2.985	2.985	2.986	2.984	2.984	2.984	2.985	2.973	2.973

	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €
Bilanzsumme	96.277	95.255	96.906	95.470	95.487	94.051	92.665	90.670	90.483	89.924
Anlagevermögen	73.675	71.687	71.117	71.994	73.121	74.758	76.255	78.327	78.277	79.861
Umlaufvermögen	22.602	23.568	25.789	23.476	22.366	19.293	16.410	12.344	12.205	10.064
Eigenkapital (inkl. Geschäftsguthaben)	54.742	54.158	53.385	51.535	49.914	47.563	46.704	43.259	40.946	39.283
Rückstellungen	1.239	1.190	1.301	1.154	1.527	1.036	1.297	1.037	1.045	842
Fremdkapital	40.296	39.907	42.220	42.781	44.046	45.452	44.664	46.374	48.492	49.799
Geschäftsguthaben	15.398	15.156	14.794	14.069	13.298	12.446	11.507	9.701	8.828	8.307
Instandhaltung und Modernisierung	7.421	7.229	6.101	6.323	5.832	5.700	5.850	5.607	5.384	6.866
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	20.126	19.735	19.142	19.154	19.440	19.235	18.846	18.440	18.435	18.047
Jahresüberschuss	922	962	1.641	1.340	1.949	299	1.978	1.759	1.450	442
Dividende	593	580	551	516	489	450	378	339	319	308
Bauvolumen	1.986	446	736	914	722	793	212	2.198	628	836

Inhalt

I. Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018.....	4
1. Das Geschäft im Jahr 2018 und seine Rahmenbedingungen	4
1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses.....	4
1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren	20
2. Darstellung der Lage	21
2.1 Ertragslage	21
2.2 Finanzlage	22
2.3 Vermögenslage.....	23
3. Risikobericht	24
3.1 Risiko-Managementsystem.....	24
3.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.....	24
3.3 Finanzinstrumente.....	25
4. Ausblick und Prognosebericht.....	26
II. Bilanz zum 31.12.2018	28
III. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018.....	30
IV. Anhang des Jahresabschlusses 2018.....	31
A. Allgemeine Angaben.....	31
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	31
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	32
I. Bilanz.....	32
II. Gewinn- und Verlustrechnung	36
D. Sonstige Angaben.....	36
E. Weitere Angaben	37
V. Bericht des Aufsichtsrates.....	38

Titelbilder

Größere Sanierungs- und Bauprojekte der BWB im Geschäftsjahr 2018
in Düsseldorf: Emil-Barth-Straße in Garath, Flur- und Degerstraße in
Flingern, Rathenower Straße in Hassels und Neuenhof-Gärten in Rath

I. Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018

1. Das Geschäft im Jahr 2018 und seine Rahmenbedingungen

1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

Die BWB hat 2018 das 120. Jahr ihres Bestehens erfolgreich zum Abschluss gebracht. Auch nach über einem Jahrhundert hat das zentrale Anliegen unserer Genossenschaft nichts von seiner Aktualität eingebüßt. Im Gegenteil: Die Frage, wie wir unter Berücksichtigung der Interessen unserer aktuell rund 7.300 Mitglieder gerade in Düsseldorf bezahlbaren Wohnraum mit hoher Lebensqualität zur Verfügung stellen können, hat nichts an ihrer Bedeutung verloren und treibt uns immer noch an.

Sicher. Sozial. Serviceorientiert.

Düsseldorf zur Kaiserzeit: Die Stadt entwickelt sich in rasantem Tempo zur Metropole. Verstädterung und Industrialisierung haben das ehemalige „Dorf“ an der Düsselmündung in den Rhein voll im Griff. Die Düsseldorfer Bevölkerung wächst spürbar und anhaltend.

Schnell wird klar, dass der Wohnungsbau mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten kann. Wohnraum für die vielen in der Stadt lebenden und in die Stadt strebenden Menschen ist knapp und teuer. Profitgierige Geschäftsleute versuchen ihrerseits, aus der Wohnungsnot Kapital zu schlagen. Diese Umstände geben 1898 den Anstoß zur Gründung unserer Baugenossenschaft, die es unter dem Motto „Einigkeit macht stark!“ zum satzungsmäßigen Ziel erklärt, für ihre Mitglieder eine „gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“ sicherzustellen.

Haben die Gründungsväter geahnt, dass selbst 120 Jahre später die Menschen noch und wieder für bezahlbaren Wohnraum auf die Straße gehen würden? Dass sie etwas schufen, was im 21. Jahrhundert rund 3.000 Mietern und ihren Familien die Sicherheit geben würde, die Debatte um unerschwingliche Utopie-Mieten, die aktuell Schlagwörter wie Mietpreisbremse und Enteignung in die Presse bringt, als weitgehend Unbeteiligte verfolgen zu können? Klar ist: Der ungebrochene Zulauf neuer Mitglieder zeigt, wie gut das Konzept einer Genossenschaft, die zu moderaten Mieten ein

lebenslanges Wohnrecht einräumt und sich im Sinne des sozialen Miteinanders um alle Mitglieder kümmert und sorgt, funktioniert.

Eine Wohnung zu haben, die einem sicher ist und auch auf lange Sicht bezahlbar bleibt, ist heute schon für viele Argument genug, Mitglied unserer Genossenschaft zu werden – gerade in einem Oberzentrum wie Düsseldorf. Dabei umfasst unsere strategische Zielsetzung viel mehr als das. Wir wollen unseren Mitgliedern ein verlässlicher Partner in vielerlei Lebenslagen sein.

Mit unseren hoch qualifizierten und engagierten Mitarbeitern stellen wir bei der BWB nicht nur Wohnraum zur Verfügung, engagieren uns im Bereich des bezahlbaren Wohnens und Lebens und investieren in neue Wohnprojekte. Wir sorgen auch über die Jahre hinweg dafür, dass Wohnungen und Umfeld in einem optisch und baulich einwandfreien Zustand erhalten bleiben. Wir modernisieren und sanieren. Wir setzen uns durch gemeinsame Aktivitäten, Beratungsleistungen und spezielle Angebote für Familien mit Kindern, Alleinerziehende und ältere Menschen für lebendige und bereichernde Nachbarschaften ein. Mit unserer soliden Finanzstrategie und dem Wirtschaftsprinzip der Kostendeckung sorgen wir dafür, dass unsere Mieten deutlich unterhalb des Mietspiegels liegen. In Zeiten steigender Energiepreise legen wir ein besonderes Augenmerk darauf, die Heiz- und Betriebskosten zu optimieren. Und wie seit jeher nimmt die BWB kein Kündigungsrecht für sich in Anspruch. Die Mieter können darauf vertrauen, dass sie auf Lebenszeit ein Dach über dem Kopf haben – ein heutzutage unschätzbar wertvoller Garant für die Sicherheit und Zufriedenheit der Menschen, die in unseren Wohnungen leben.

Es ist kein Geheimnis, dass unsere neuen Mitglieder häufig mehrere Jahre auf eine Wohnung warten müssen. Das entmutigt uns aber nicht, sondern treibt uns viel mehr an, markt- und wachstumsorientiert in innovative Wohnprojekte zu investieren, die technisch und energetisch auf dem neuesten Stand sind und gleichzeitig den gesellschaftlichen Zusammenhalt ihrer zukünftigen Bewohner fördern werden. Damit zeigen wir seit über 120 Jahren: Soziale Sicherheit funktioniert – kostendeckend – wenn alle an einem Strang ziehen.



*Links: Flurstraße 4–6, um 1920 – die Straße wurde nach der bebauten Feldflur Flingern benannt;
Unten: Flurstraße 4–6 und Degerstraße 71–73, nach der Sanierung im Geschäftsjahr*



Das wirtschaftliche Umfeld der BWB

Während die Konjunktur trotz diverser Turbulenzen weltweit mit 4,3% expandierte, verlangsamte sich das Wachstum der europäischen Wirtschaft mit einer Zuwachsrate von nur noch 2,2%. Das bundesrepublikanische Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr lediglich um 1,5% (2017: 2,2%). Die Bruttoinvestitionen legten um 4,8% (Ausrüstungen +4,5%, Bauinvestitionen +3%) zu. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen kräftig um 4,7%. Mit +2,4% leicht abgeschwächt wuchsen die deutschen Ausfuhren; stärker mit +3,4% die Importe. Der Außenbeitrag erhöhte sich leicht und wirkte konjunkturbremsend. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte mit 44,8 Millionen einen neuen Höchststand. Die Arbeitslosenquote sank auf 5,2% (2017: 5,7%). In NRW sank die Quote auf 6,4%, in Düsseldorf auf 6,5%.

Die Inflationsquote im Bund fiel auf 1,7% (2017: 1,8%). Die Wohnungsmieten zogen um 1,5% an, die Mietnebenkosten um 1,8%. Vor dem Hintergrund der stark anziehenden Baukonjunktur stiegen außerdem die Kosten für Bauleistungen. Der Baupreisindex für Neubau erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 4,8%.

Die fundamentalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die zu den beschriebenen Veränderungen im Wirtschaftsjahr geführt haben, bestehen fort. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen daher von einer Expansion des Arbeitsmarktes, steigenden Löhnen, weiteren Ausgabensteigerungen des Staates und der privaten Haushalte, einem Anstieg der Exporte um 3,2% nebst einem erhöhten Import und einer verringerten Arbeitslosenquote von 4,8% aus. Die Inflationsrate dürfte in etwa das Niveau des Vorjahres halten. Im Verbund mit einer andauernden Zuwanderung wird mit einer weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum gerechnet. Die Bauinvestitionen und die Wohnungsbauinvestitionen werden voraussichtlich um 3 bzw. 4% zulegen. Kumuliert wird mit einem Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes von 1,5% gerechnet.

Die Nachfrage nach Wohnraum hält unvermittelt an. Mit einer Zuwachsrate von 1,2% wurden Baugenehmigungen für 352.000 neue Wohnungen erteilt, davon 182.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Kräftig dabei der Zuwachs für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 5,6%. Ein ähnlicher Trend wie auf Bundesebene war bei den Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen zu erkennen. Im bevölkerungsreichsten Bundesland wurden Baugenehmigungen für 55.500 Wohnungen (2017: 52.500) erteilt – 5,8% mehr als im Vorjahr. Auch in NRW war der zahlenmäßig größte Zuwachs bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohnungen zu verzeichnen.

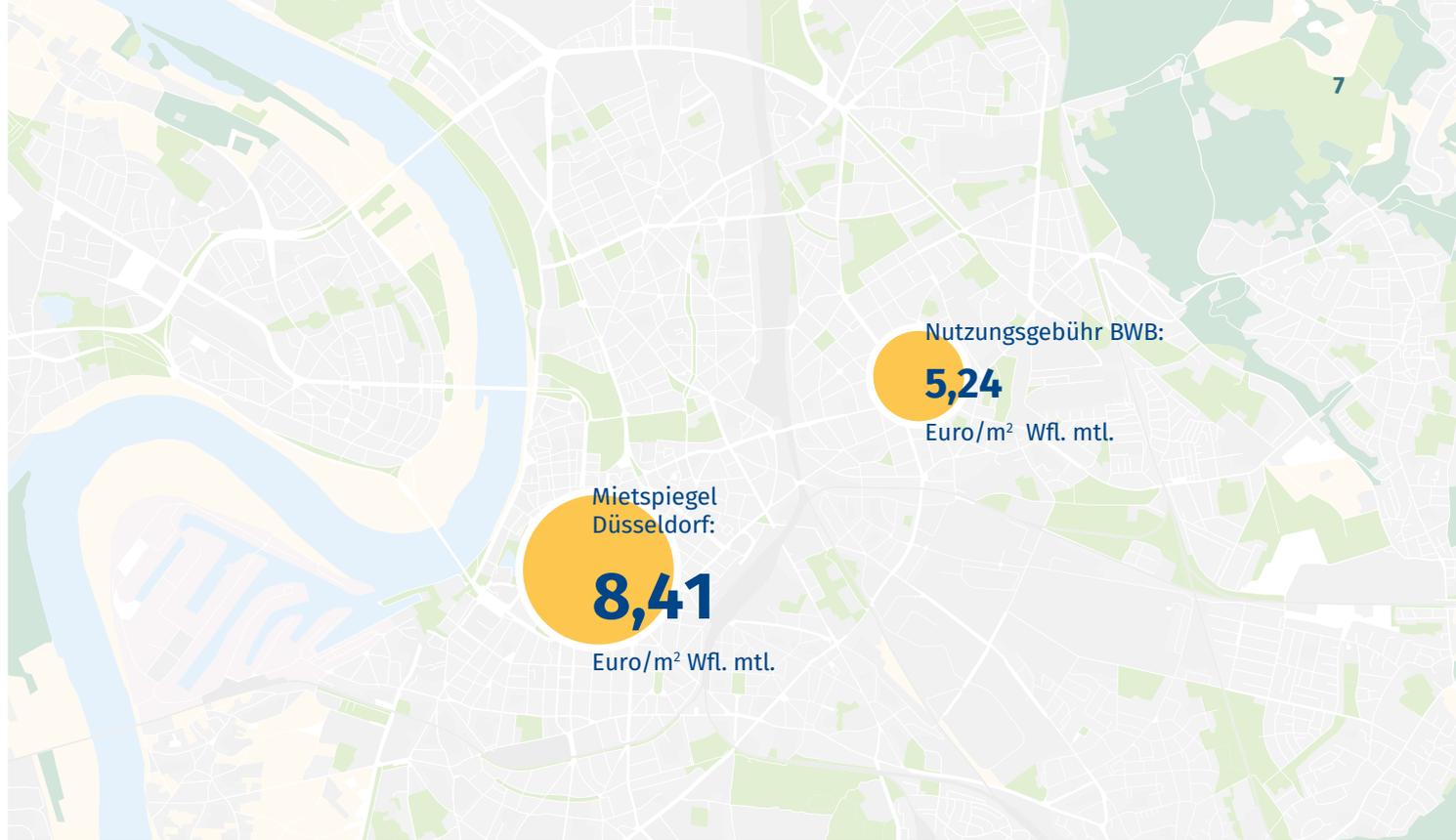
Trotz eines jährlichen Wohnungsneubaubedarfs von bundesweit 400.000 Wohnungen können im Jahr 2019 die zunehmende Auslastung der Bauwirtschaft und steigende Preise zu einer verringerten Zunahme der Genehmigungen auf 2,3% führen. Im Jahr 2018 konnten 300.000 Wohnungen (+5%) fertiggestellt werden. Aufgrund der nachlassenden Dynamik wird 2019 mit einem Zuwachs von rund 310.000 Wohnungen gerechnet. Auch dabei dürfte der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern überwiegen.

Die Baukonjunktur wird durch die gegenüber dem Vorjahr sich nicht veränderte Situation auf den Kapitalmärkten weiter gestützt. Festgeldzinsen sind fast nicht mehr zu erzielen. Ab gewissen Anlagevolumina sind mittlerweile Verwarentgelte zu entrichten. Die Zinsen hypothekarisch zu sichernden Darlehen weisen nach wie vor ein Niedrigniveau auf und liegen zwischen 1–1,5%. Tendenzen einer grundlegenden Änderung sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Die Stadt Düsseldorf mit ihrer lebendigen Mode-, Lifestyle- und Kulturszene sowie mit einem attraktiven Angebot an lukrativen Arbeits- und Ausbildungsplätzen übt nach wie vor eine hohe Anziehungskraft aus. Dies belegt einmal mehr eine Studie des Beratungsunternehmens Mercer, das weltweit 231 Großstädte nach 39 Kriterien untersuchte. Bereits zum dritten Mal erreichte Düsseldorf den sechsten Platz. Die Befragten hoben die Düsseldorfer Infrastruktur, das Kultur- und Freizeitangebot mit seinen zahlreichen Museen, Kinos und Bühnen und die Nähe zum Rhein als besonders positiv hervor.

Die Landeshauptstadt wird als Topwirtschaftsstandort eingeschätzt. Kennzeichen dafür sind u.a. das deutlich über dem Landesdurchschnitt liegende Bruttoinlandsprodukt je Einwohner von rund 80.000,00 Euro sowie ein überdurchschnittliches Einkommen. Das Fachmagazin für ausländische Direktinvestitionen, fDi-Market, kommt zu dem Ergebnis, dass in den vergangenen fünf Jahren 37% aller ausländischen Direktinvestitionen in Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf getätigt wurden. Die Attraktivität der Stadt zeigt sich auch darin, dass immer mehr international tätige Unternehmen mit Topmarken im Vertrieb, hier Geschäfte oder Stores eröffnen wollen. 2018 waren es 25 Unternehmen – damit landete Düsseldorf in einem weltweiten Vergleich auf Rang 14.

Der Wunsch, in Düsseldorf zu arbeiten und zudem in der Stadt zu wohnen, wird immer häufiger nicht nur geäußert, sondern auch in die Tat umgesetzt. Mehrere tausend Menschen leben in Flüchtlingsunterkünften und müssen noch in



den Arbeits- und Wohnungsmarkt integriert werden. Gleichzeitig wollen viele der vor 30 oder 40 Jahren in das Umland verzogenen Düsseldorfer wieder zurück in das Stadtgebiet, die Einwohnerzahl wächst weiter. So erhöhte sich die Düsseldorfer Bevölkerung binnen Jahresfrist um 2.897 Bürger. Am 31.12.2018 lebten 642.304 Menschen in Düsseldorf. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Zuwachs von 0,45%. Im Verbund mit einer zu geringen Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren erhöht der Nachfrageschub den Druck auf den Düsseldorfer Wohnungsmarkt erheblich. Die Stadt Düsseldorf geht in ihren eigenen Berechnungen davon aus, dass bis zum Jahr 2030 die Bevölkerung auf 660.000 Einwohner anwachsen wird. Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt ist der Umsatz unbebauter und bebaubarer Grundstücke um 9% gestiegen. Die Kaufpreisspanne für ein Mehrfamilienhausgrundstück lag zwischen 390,00 und 2.001,00 Euro/m². Während bundesweit der durchschnittliche Preis für baureifes Land in Wohngebieten um 3,8% auf 212,93 Euro/m² stieg, lag dieser Wert in Düsseldorf bei 1.605,00 Euro/m².

Steigende Grundstückspreise, erhöhte energetische Anforderungen an das Bauen und eine an der Kapazitätsgrenze agierende Bauwirtschaft führen zu steigenden Baukosten. Das Wohnen wird immer teurer. Die Spanne der Angebotsmieten lag 2018 stadtweit zwischen 7,40 und 16,10 Euro/m² Wfl. mtl. und erhöhte sich um rund 1%. Auch die Mieten von Bestandswohnungen verteuerten sich. Das Institut F&B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH untersuchte die Mietspiegel von 350 Städten und fasst diese zu einem Mietspiegelindex zusammen. Danach erhöhten sich die ortsüblichen Vergleichsmieten gegenüber dem Vorjahr um 2,2%, die durchschnittliche Vergleichsmiete stieg auf 6,92 Euro/m² Wfl. mtl. (2017: 6,72 Euro/m² Wfl. mtl.)

Die Mieten des Düsseldorfer Mietspiegels liegen mit 8,41 Euro/m² Wfl. mtl. 22% über dem Bundesdurchschnitt. Damit nimmt die Kommune Düsseldorf bundesweit den 19. Rang (Vorjahr: 16. Rang) im Ranking der teuersten Städte ein.

Laut Wohnungsmarktbericht 2018 der Landeshauptstadt Düsseldorf wurden im Jahr 2017 2.875 Baugenehmigungen für Wohnungen in 320 neu zu errichtenden Wohngebäuden erteilt. Nachdem 2017 2.072 Wohnungen fertiggestellt wurden, stieg die Zahl im Berichtsjahr auf 2.375 Wohnungen. Die Zahlen belegen einen Zuwachs gegenüber den Vorjahren; gleichzeitig stagnieren die Zuwachsraten und werden nicht beliebig erweiterbar sein. Es ist festzustellen, dass der derzeit betriebene Neubau unter Berücksichtigung des weiteren Zuzugs und des Abgangs von Wohnraum nicht ausreicht.

Das von der Landeshauptstadt Düsseldorf 2013 aufgelegte Handlungskonzept Wohnen soll dazu beitragen, die Wohnungsknappheit zu verringern. In dieselbe Richtung zielt das mit der Landeshauptstadt Düsseldorf vereinbarte genossenschaftliche Bündnis der fünf Wohnungsbaugenossenschaften in Düsseldorf. Die Grundstücke in Düsseldorf sind rar und es ist davon auszugehen, dass die Preise weiter steigen. Diese Entwicklung wird allein schon durch jene Akteure gefördert, deren Fokus eine möglichst hohe Eigenkapitalrendite ist – und gerade nicht das Erreichen von Mieten, die für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar sind. In diesem Kontext wäre es hilfreich, wenn die Landeshauptstadt Düsseldorf zumindest jenen Akteuren, die sich zum genossenschaftlichen Bündnis zusammengeschlossen haben, Grundstücke zu Preisen anbieten würde, die unterhalb des Marktwertes liegen – denn die Genossenschaften haben sich ihrerseits verpflichtet, Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten anzubieten.

Der Geschäftsverlauf der BWB

Der genossenschaftliche Grundbesitz

Durch Zusammenlegung zweier Wohnungen im Hause Markgrafenstraße 17 verringerte sich der Wohnungsbestand per 31.12.2018 um eine Wohnung auf 2.984 Wohnungen.

Der Gesamtbesitz der BWB

Bestand am 31.12.2017	2.985
Abgang (Zusammenlegung Markgrafenstr. 17)	1
Bestand am 31.12.2018	2.984
Gesamtwohnfläche	216.425,84 m²

Zum Bestand gehören ferner unverändert:

Gewerbliche Einheiten	9
Garagen	221
Einstellplätze in Tiefgaragen	951
Abstellplätze	118
Bestand am 31.12.2018	1.299 Einheiten

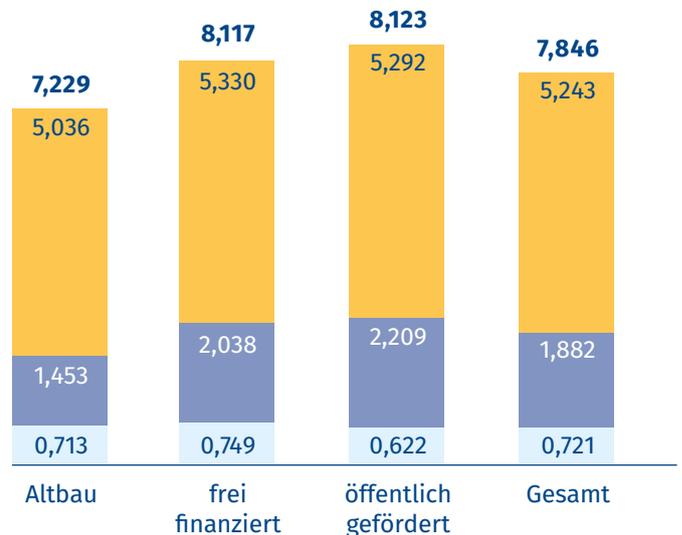
Das Portfolio ist wie folgt finanziert:

Aufteilung nach Fertigstellungszeitpunkt und Finanzierung	Anzahl	Anteil am Bestand in %
Errichtet vor dem 21.06.1948		
Altbauwohnungen	770	25,80
Errichtet nach dem 21.06.1948		
frei finanzierte Wohnungen	1.801	60,36
öffentlich geförderte Wohnungen	413	13,84
Bestand am 31.12.2018	2.984	100

In den Jahren 2011 bis 2013 wurden für neun Objekte die seinerzeit gewährten öffentlichen Darlehen vorzeitig zurückgezahlt. Damit sinkt der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen am Gesamtportfolio ab dem 01.01.2024 auf 6,26 %. Die genossenschaftlichen Wohnanlagen der BWB sind über 21 Stadtteile der Landeshauptstadt Düsseldorf verteilt. Der größte zusammenhängende Bestand liegt in Düsseldorf-Stockum mit 338 Wohnungen in 84 Häusern. Daneben verfügt die Genossenschaft über Objekte in den Stadtteilen Bilk, Derendorf, Flingern, Garath, Gerresheim, Golzheim, Grafenberg, Hassels, Friedrichstadt, Lörick, Oberkassel und Pempelfort.

Das Wohnungsangebot ist hinsichtlich der Kriterien Lage, Ausstattung, Größe und Nutzungsgebühr ausreichend differenziert und kann so die bestehende Nachfrage decken. Die kleineren bis mittleren Wohnanlagen verfügen in aller Regel über einen angemessenen Grünflächenanteil sowie eine vernünftige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

a. Durchschnittsmiete je m²/Wfl.
Gesamtbestand nach Finanzierungsarten
(in €)



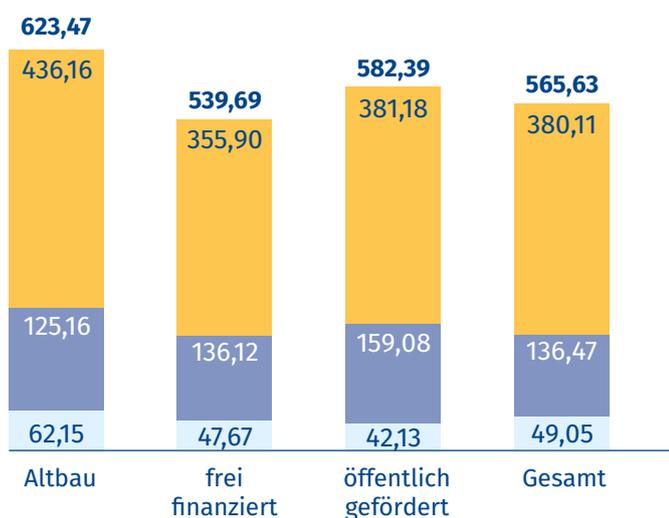
Im Geschäftsjahr 2018 wurde keine generelle Mieterhöhung durchgeführt. Wegen Erhöhungen der Pauschalen der Zweiten Berechnungsverordnung und Mietanpassungen im Rahmen einer Neuvermietung stiegen die Durchschnittsmieten um 5 Cent/m² Wfl. mtl. Einschließlich der Veränderungen bei den Nebenkostenvorauszahlungen stieg die durchschnittliche Gesamtnutzungsgebühr um 9 Cent auf 7,84 Euro/m² Wfl. mtl.

Die durchschnittliche monatliche Belastung für die Anmietung einer Genossenschaftswohnung nahm einschließlich Nebenkosten um 6,56 Euro zu und stieg damit auf 565,63 Euro. Die monatliche Gesamtbelastung können Sie der Grafik b entnehmen.

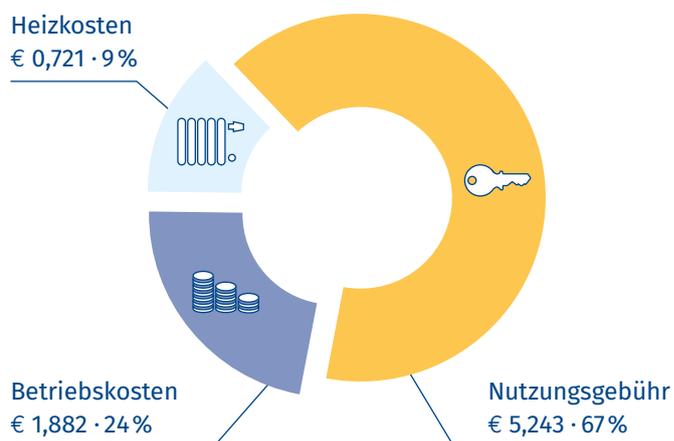
Eine Genossenschaftswohnung ist durchschnittlich 72,50 m² groß.

Neben dem Nutzungsentgelt in Höhe von 5,24 Euro/m² Wfl. mtl. mussten weitere 49,6% (Vorjahr: 49,3%) an Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten gezahlt werden. Die Grafik c zeigt die Gewichtung der Teilmieten.

b. Monatliche Belastung
Gesamtbestand nach Finanzierung je WE
(in €)



c. Durchschnittshöhe der Teilmieten
je m²/Wfl. | Gesamtbestand



Gesamtmiete

-  Nutzungsgebühren
-  Betriebskosten
-  Heizkosten

Die von der BWB erhobenen Nutzungsentgelte liegen deutlich unterhalb der ortsüblichen Miete in Düsseldorf. Dies stärkt die Wettbewerbsposition der Genossenschaft. Für 82% aller Genossenschaftswohnungen ist eine Miete unter 6,00 Euro/m² Wfl. mtl. zu zahlen. Bei 38% aller Wohnungen liegt das Nutzungsentgelt unter 5,00 Euro/m² Wfl. mtl.

Der nachfolgenden Tabelle ist die Verteilung der Preissegmente zu entnehmen:

ab € 1,90 – 3,00	22 Wohnungen	1%
ab € 3,01 – 4,00	338 Wohnungen	11%
ab € 4,01 – 5,00	815 Wohnungen	27%
ab € 5,01 – 6,00	1.296 Wohnungen	44%
> € 6,00	513 Wohnungen	17%

Für 63% aller Genossenschaftswohnungen ist eine Grundnutzungsgebühr von unter 400,00 Euro zu zahlen, bei 5% aller Wohnungen beträgt sie weniger als 200,00 Euro. Dieses günstige Mietniveau sichert eine beständige Nachfrage nach unseren Wohnungen.

Hausbewirtschaftung

Die Anzahl der gekündigten Wohnungen ist abermals gesunken und erreichte mit 157 (Vorjahr: 186) Wohnungswechseln einen Niedrigstand im vergangenen Vierteljahrhundert. Die Kündigungsquote sank auf 5,26% (Vorjahr: 6,23%). Die nachfolgende Tabelle differenziert die ausgesprochenen Wohnungskündigungen nach dem Kündigungsgrund:

Alter/Todesfall	51	
Erwerb Eigentum	3	
Bezug einer größeren/kleineren Wohnung	48	
davon innerhalb der BWB	35	
Arbeitsplatzwechsel	7	
Vertragsumschreibung	10	
Sonstige Gründe	36	
Kündigung der BWB	2	

Hinsichtlich Anzahl und Kündigungsgrund hat sich die Struktur der Wohnungskündigungen in den vergangenen zehn Jahren wie folgt entwickelt:

Wohnungskündigungen	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Alter/Todesfall	51	62	49	40	52	63	56	51	63	62
Erwerb eines Eigentums	3	5	5	12	9	4	4	4	4	5
Bezug größere/kleinere Wohnung	48	56	55	59	75	49	37	71	52	61
davon innerhalb der BWB	35	42	42	45	57	36	21	46	27	42
Arbeitsplatzwechsel	7	0	10	6	7	6	4	4	4	3
Vertragsumschreibung	10	7	9	29	18	15	8	13	23	12
Sonstige Gründe	36	53	31	24	26	43	47	27	72	56
Kündigung der Genossenschaft	2	3	6	6	4	4	4	1	7	4
Zwischensumme	157	186	165	176	193	184	160	173	225	203
Neubelegungen	0	0	0	3	0	0	0	12	0	13
Gesamt	157	186	165	179	193	184	160	185	225	216
Garageneinstellplätze	69	68	66	87	90	66	77	74	86	93
Gewerberaumvermietungen	0	0	0	0	0	1	0	2	1	2

Auch im Jahr 2018 war das Vermietungsgeschäft von einer positiven Entwicklung gekennzeichnet. In 72 Fällen (Vorjahr: 88) ist ein Leerstand entstanden. Davon war mit 66,67% (Vorjahr: 59,09%) der weit überwiegende Anteil auf Wohnungsmodernisierungen zurückzuführen. Am 31.12.2018 standen fünf Wohnungen (Vorjahr: 12), mithin rund 0,17% leer. Drei davon aufgrund von Modernisierungsarbeiten. Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen gingen leicht zurück auf 0,16% (2017: 0,2%) der Umsatzerlöse aus den Nettonutzungsgebühren.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaftsmitglieder ist nach wie vor gegeben. Die Forderungen aus der Vermietung einschließlich Schönheitsreparaturen für gekündigte Wohnungen verringerten sich auf 0,47% (2017: 0,57%) der gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Nachdem die gebildeten Wertberichtigungen in den Jahren 2016 und 2017 rückläufig waren, lagen diese zum Jahresultimo 2018 auf dem Vorjahresniveau von 0,04% der gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Wie im Vorjahr gingen die Forderungen aus Schönheitsreparaturen zurück; der Abschreibungsbedarf verharrte auf Vorjahresniveau.

Ungebrochen ist die Nachfrage der Mitglieder nach genossenschaftlichem Wohnraum. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der wohnungssuchenden Mitglieder auf 1.481 (Vorjahr 1.517) leicht gesunken. Die Struktur der Wohnungsnachfrage hat sich nicht grundlegend verändert; bestätigt hat sich auch der Trend hin zu größeren Wohnungen. 17,9% der wohnungssuchenden Mitglieder sind an einer Wohnung mit ein bis zwei Zimmern interessiert, 82,1% der Mitglieder suchen eine Wohnung mit drei und mehr Zimmern. 64,8% gaben an, eine Wohnung zu suchen, die größer als 76 m² ist. Die gewünschte Zielmiete geben die Mitglieder mit 8,05 Euro/m² Wfl. mtl. an. Die Struktur der Wohnungsnachfrage ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Vergleich Miete/m²/Zimmeranzahl | gesamt

keine Angabe zur Zimmeranzahl	0	
8 Zimmer	3	
7 Zimmer	2	
6 Zimmer	64	
5 Zimmer	199	
4 Zimmer	377	
3 Zimmer	571	
2 Zimmer	263	
1 Zimmer	2	
keine Angabe zur Größe	0	
Größe mehr als 90 m ²	631	
Größe 76 bis 90 m ²	329	
Größe 61 bis 75 m ²	307	
Größe 46 bis 60 m ²	207	
Größe bis 45 m ²	7	
keine Angabe zur Miete	8	
Miete mehr als € 1.000	133	
Miete € 901 bis 1.000	140	
Miete € 801 bis 900	114	
Miete € 701 bis 800	199	
Miete € 601 bis 700	233	
Miete € 501 bis 600	276	
Miete € 401 bis 500	249	
Miete € 301 bis 400	112	
Miete € 201 bis 300	17	
Miete € 101 bis 200	0	
Miete bis € 100	0	

Neben der Bautätigkeit wird nach wie vor der zukunftsgerichteten Bestandsunterhaltung und -entwicklung eine sehr große Bedeutung beigemessen. Ziele sind die Sicherstellung der dauerhaften Vermietbarkeit der Bestandswohnungen im Verbund mit energetischen Maßnahmen, um den Energieverbrauch vor dem Hintergrund weiter steigender Energiepreise auf ein möglichst niedriges Niveau zu reduzieren. Hierfür hat die BWB im vergangenen Geschäftsjahr 7.706.081,13 Euro aufgewandt. Hierin enthalten sind Kosten in Höhe von 284.762,70 Euro für aktivierungspflichtige Maßnahmen. Damit wurde das zweithöchste Investitionsvolumen der vergangenen 24 Jahre umgesetzt. Größte Einzelmaßnahme war die energetische Sanierung des Genossenschaftsobjektes Emil-Barth-Straße 115-137. Nach dem Projektstart im Jahr 2016 erfolgte 2018 die Fertigstellung. Die Maßnahme umfasste die komplette Erneuerung der Dachkonstruktion und insbesondere weitere Arbeiten zur Energieeinsparung. Hierzu wurden u.a. die Fassade und die Kellergeschossdecken gedämmt und dreifach verglaste Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut, ferner wurden die Balkone und die Eingangsbereiche überarbeitet. Im Nachgang zur Sanierung werden die Außenanlagen im Geschäftsjahr 2019 erneuert.

Eine weitere große energetische Sanierungsmaßnahme brachte die BWB im Berichtsjahr mit einem ersten Bauabschnitt in den genossenschaftlichen Häusern Degerstraße 73-77 und Flurstraße 4-6 ins Rollen. Neben dem Einbau wärmedämmender Fenster wird auch die bisher dezentrale Beheizung der Wohnungen auf eine zentrale Beheizung über Fernwärme umgestellt. Weitere begleitende Maßnahmen,

wie Elektroarbeiten und Arbeiten an den Lüftungsanlagen, runden das gesamte Projekt ab, welches in zwei Bauphasen realisiert wird.

Nachdem im Jahre 2017 in einem ersten Abschnitt mit der energetischen Sanierung des Objektes Rathenower Straße 29-31 begonnen wurde, setzte die Genossenschaft mit dem zweiten Bauabschnitt die Arbeiten im Berichtsjahr fort. Diese umfassten den Einbau von wärmedämmenden Fenstern und die Verbesserung der Fassadendämmung. Notwendige Betonsanierungen und Dachdeckerarbeiten runden das Gesamtpaket dieser Modernisierungsmaßnahme ab.

Die Gesamtinvestitionen für technische Maßnahmen am Bestand sind für folgende Teilbereiche entstanden:

	in €
Periodische Instandhaltung	4.474.436,75
Einzelmodernisierung	1.067.524,72
Laufende Instandhaltung und kleine Reparaturen	1.879.356,96
Zwischensumme	7.421.318,43
Umbau/Ausbau/Aufstockung	284.762,70
Gesamtausgaben	7.706.081,13

Wie im Vorjahr lag das Hauptaugenmerk der technischen Bestandsunterhaltung auf der energetischen Modernisierung mit einem Anteil von rund 3,5 Millionen Euro.



Größere Maßnahmen wurden in folgenden Objekten realisiert:

Emil-Barth-Straße 115-137, Düsseldorf-Garath:

Energetische Sanierung mit Einbau neuer energetisch verbesserter Fenster, Dämmung der Fassade, Dachsanierung, Erneuerung respektive Überarbeitung der Balkone, Dämmung der Kellerdecke, Außenanlagen

Kosten 2018: 2.722.800,00 Euro

Degerstraße 73-77, Flurstraße 4-6, Düsseldorf-Flingern:

Energetische Sanierung mit Einbau neuer energetisch verbesserter Fenster und Anschluss der dezentral beheizten Wohnungen an das Fernwärmenetz

Kosten 2018: 733.700,00 Euro

Rathenower Straße 29-31, Düsseldorf-Hassels:

Energetische Sanierung mit Einbau wärmedämmender Fenster, Dämmung der Fassade und Dachsanierung

Kosten 2018: 656.500,00 Euro

Luisenstraße 52-62a, Düsseldorf-Bilk:

Erneuerung von Aufzugsanlagen

Kosten 2018: 45.800,00 Euro

Am Binnenwasser 10-12 und Xantener Straße 1-11, Düsseldorf-Golzheim:

Abschluss der energetischen Sanierung aus den beiden Vorjahren, insbesondere Arbeiten an den Außenanlagen

Kosten 2018: 76.900,00 Euro

Größere aktivierungspflichtige Maßnahmen wurden in folgenden Objekten fertiggestellt:

Am Binnenwasser 7-11, Düsseldorf-Golzheim:

Erstellung zweiter Rettungsweg

Kosten 2018: 89.800,00 Euro

Emil-Barth-Straße 115-137, Düsseldorf-Garath:

Einbau von Markisen

Kosten 2018: 133.500,00 Euro

Im Berichtsjahr führte die BWB das Programm zur Modernisierung von Einzelwohnungen fort. Jede Wohnung wird im Rahmen eines Mieterwechsels darauf hin untersucht, ob sie den heutigen Wohnvorstellungen der Mitglieder entspricht.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 39 Einzelmodernisierungen realisiert. Die Arbeiten umfassten die Gewerke Sanitär, Maurer, Heizung, Fußboden, Fliesen, Elektro und Schreiner. Falls notwendig, wurden auch entsprechende Grundrissveränderungen zur Verbesserung der Wohnabläufe realisiert. Obwohl die Gesamtanzahl der modernisierten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr rückläufig war, erreichten die Modernisierungskosten mit rund 1.067.000,00 Euro fast das Niveau des Vorjahres – ein Ausdruck gestiegener Baukosten. Die Durchschnittskosten erreichten einen Wert von 30.260,50 Euro je Wohnung respektive bei einer modernisierten Fläche von 2.738,34 m² einen Wert von 430,98 Euro/m².

Die Inanspruchnahme des Förderprogramms zur senioren-gerechten Badezimmermodernisierung war rückläufig. Lediglich ein Mitglied hat sich im Berichtsjahr dazu entschlossen, im bewohnten Zustand das Badezimmer altersgerecht anpassen zu lassen. In drei weiteren Wohnungen hat die BWB die Badezimmer im Rahmen einer Neuvermietung senioren-gerecht modernisiert. Das Förderprogramm soll es insbesondere den älteren Mitgliedern ermöglichen, bei überschaubaren Mieterhöhungen ihre Badezimmer auf die Anforderungen im Alter umrüsten zu lassen. Diese Anpassungen reichen vom Austausch einer Badewanne gegen eine Dusche bis hin zur kompletten Neugestaltung eines Badezimmers. Altersabhängig subventioniert die BWB unter korrespondierender Inanspruchnahme von Finanzierungsmitteln von Krankenkasse und Pflegekasse die Modernisierung, um die Mieterhöhung zu reduzieren. Gesamtkosten Im Wirtschaftsjahr 2018: 50.400,00 Euro. Dies entspricht durchschnittlichen Kosten in Höhe von 12.600,00 Euro je Wohnung respektive 193,75 Euro/m² Wohnfläche.

*Emil-Barth-Straße 115-137:
größte Sanierungsmaßnahme der
BWB in 2018*





Oben:
Emil-Barth-Straße 115–137,
Düsseldorf-Garath

Mitte: Blick von der Flurstraße in
die Degerstraße
Unten: Gebäudeansicht
Degerstraße 71–73,
Düsseldorf-Flingern



Bei stetig wachsendem Anteil für die energetische Sanierung respektive Modernisierung investierte die Genossenschaft in den vergangenen zehn Jahren 60,35 Millionen Euro; damit stieg der durchschnittliche Instandhaltungskostensatz für die vergangenen zehn Jahre von 27,61 Euro/m² Wfl. auf 27,95 Euro/m² Wfl. Der Instandhaltungskostensatz für das Berichtsjahr beläuft sich auf 34,30 Euro/m² Wfl. Die nachfolgende Aufstellung zeigt die Entwicklung der vergangenen zehn Jahre:

Jahr	T €	€/m ² Wfl.
2009	6.773	31,52
2010	5.119	23,83
2011	3.996	18,50
2012	5.794	26,82
2013	5.798	26,84
2014	5.806	26,87
2015	6.225	28,77
2016	6.101	28,19
2017	7.229	33,40
2018	7.421	34,30

In den vergangenen zehn Jahren hat die Genossenschaft einschließlich bestandserweiternder Maßnahmen 69,34 Millionen Euro investiert, dies entspricht einem durchschnittlichen Instandhaltungskostensatz von 32,11 Euro/m² Wfl. Seit dem Jahr 2000 wurden 117,3 Millionen Euro investiert. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von 28,72 Euro/m² Wfl.

Bautätigkeit

Für Erweiterungen an Bestandsgebäuden sowie die hiermit verbundenen Planungsleistungen und weitere Planungsleistungen zur Genehmigung von Dachausbauten sind Fremdkosten entstanden:

Kosten 2018: 284.762,70 Euro



Rathenower Straße 29–31,
Düsseldorf-Hassels

Projektentwicklung/Neubau

Neuenhof-Gärten

In Düsseldorf-Rath errichtet die BWB gemeinsam mit dem Caritasverband Düsseldorf e.V. in einem wegweisenden Projekt ein Quartier für das Mehrgenerationen-Wohnen. Von dem insgesamt 6.500 m² großen Areal erwarb die Genossenschaft vom Caritasverband eine Teilfläche von rund 3.500 m². Auf diesem Grundstück errichtet die BWB eine viergruppige Kindertagesstätte (Kita) sowie ein Familienzentrum. Die beiden Einrichtungen sollen nach der Fertigstellung von der Diakonie betrieben werden. Ferner baut die BWB 37 Wohnungen für die unterschiedlichsten Nachfragegruppen – insbesondere für Familien mit Kindern, Wohnungen für Seniorinnen und Senioren, für Singles und für alleinerziehende Elternteile mit Kind.

Folgender Wohnungsmix ist vorgesehen:

Zweiraumwohnungen	9
Dreiraumwohnungen	17
Vierraumwohnungen	10
Fünfraumwohnung	1

Sämtliche Wohnungen werden barrierefrei gebaut und über einen Aufzug erschlossen.

Auf dem Grundstück des Caritasverbandes errichtet die BWB zudem in der Form einer Baubetreuung das Caritas Pflegezentrum St. Elisabeth. In diesem Pflegezentrum werden 126 Plätze der Tages-, Kurzzeit-, vollstationären und Intensivpflege für Seniorinnen und Senioren geschaffen. Hierin sind 110 mit einem Badezimmer ausgestattete Bewohnerzimmer enthalten. 19 Zimmer sind für die Kurzzeitpflege und 11 für die Intensivpflege vorgesehen. Ergänzt wird das Angebot



von einer Tagespflegeeinrichtung mit 16 Tagespflegeplätzen sowie einem Speisebereich samt Café im Erdgeschoss, dessen Angebote sich auch an die Nachbarschaft richten.

Im Innenhof baut die BWB außerdem eine Tiefgarage mit 66 Einstellplätzen, die aus den Wohnhäusern direkt erreichbar sind. Die Kita und das Familienzentrum haben eine Nutzfläche von 900 m²; ähnlich groß ist die gestaltete Außenfläche für die Kita, die auch für Kinder mit körperlichen Beeinträchtigungen geeignet ist. Die weitere Außenanlagenplanung sieht Grünflächenanteile für die beiden Häuser an der Gelsenkirchener Straße sowie einen Aufenthaltsbereich einschließlich Außencafé für das Pflegezentrum vor. Erweitert wird das Angebot um Azubi-Wohnungen, einem Konvent sowie einer Kapelle.

Mit diesem zukunftsweisenden Projekt gestaltet die Genossenschaft ein Quartier für Menschen aller Altersgruppen, das ein lebendiges Miteinander fördert. Ein Betreuungsver-

trag mit dem Caritasverband soll das Serviceangebot für die Bewohner, insbesondere für die Seniorinnen und Senioren, abrunden.

Die Gebäude der BWB werden als Energieeffizienzhäuser nach dem KfW-Standard 55 errichtet.

Die Kosten für das Gesamtprojekt belaufen sich voraussichtlich auf 30 Millionen Euro. Auf die BWB entfällt ein Teil von rund 15,7 Millionen Euro.

Projektkosten 2018: 1.701.300,00 Euro

Mit den Neuenhof-Gärten bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern ein breit gefächertes Angebot für Jung und Alt, das einen lebendigen Austausch zwischen den Generationen ermöglicht.



Im Bau: das zukunftsweisende Quartier für alle Altersgruppen: Neuenhof-Gärten

Schlösser-Areal I Düsseldorf-Derendorf

Düsseldorf ist eine prosperierende Stadt und übt auf das Umland eine große Anziehungskraft aus. Immer mehr Menschen wollen in Düsseldorf leben. Das Problem: der begrenzte Wohnraum.

Die fünf großen Genossenschaften in Düsseldorf stehen für Schaffung und Erhalt von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung mit hoher städtebaulicher Qualität – und insbesondere stehen sie auch für bezahlbare Mieten respektive Nutzungsgebühren. Diesem Selbstverständnis folgend und in der Erkenntnis, dass ein Schulterchluss gleichartig Interessierter zu durchaus beachtlichen Erfolgen führen kann, haben fünf Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaften gemeinsam mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. mit der Landeshauptstadt Düsseldorf, vertreten durch den Oberbürgermeister Thomas Geisel, das „Bündnis für genossenschaftliches Wohnen in Düsseldorf“ geschlossen. Die beteiligten Genossenschaften sind die BWB, die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS), die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG), der Eisenbahner-Bauverein eG (EBV) und die Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO).

In konkreter Ausgestaltung dieses lokalen Bündnisses bot die Stadt den Genossenschaften (BWB, DWG und WOGEDO) ein Grundstück in Düsseldorf-Derendorf zum Kauf an, auf dem früher die Schlösser Brauerei und der Schlachthof ihre Produktionsstätten hatten. Das zwischen der Rather Straße und der Toulouser Allee gelegene Grundstück mit einer Fläche von rund 5.900 m² wird nun von den drei Wohnungsgenossenschaften bebaut. Es entstehen 134 Wohnungen

mit einer Wohnfläche von rund 12.100 m², eine Tiefgarage mit 82 Stellplätzen sowie ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Im Berichtsjahr wurde der Kaufvertrag mit der Stadt Düsseldorf beurkundet und mit der Planung begonnen. Ende des Jahres 2018 reichten die drei Genossenschaften den gemeinsamen Bauantrag bei der Stadt Düsseldorf ein. Dem Bauantrag liegt der Siegerentwurf des Architekturbüros Tor 5 zugrunde, das sich im Rahmen eines vorgeschalteten Architektenwettbewerbs durchsetzen konnte. Kriterien wie urbane Qualität, eine ressourcenschonende Bauweise und die Einhaltung der angestrebten Schallschutz- und Klimaschutzziele schienen bei diesem Entwurf am besten umgesetzt. Die Wohnungen werden im sogenannten mietpreisgedämpften Wohnungsbau errichtet. Das Angebot richtet sich an Familien, Alleinerziehende, Single- und Partnerhaushalte sowie an Senioren und Seniorinnen. Sämtliche Wohnungen werden barrierefrei errichtet.

Von den 134 Wohnungen entfällt auf die BWB ein Anteil von 46 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 4.150 m² mit folgendem Wohnungsmix:

Zweiraumwohnungen	15
Dreiraumwohnungen	17
Vier- und Fünfraumwohnungen	14

Die Baugenehmigung wird für Mitte des Jahres 2019 erwartet. Sodann kann der Generalunternehmer, mit dem bereits die abschließenden Vertragsgespräche geführt wurden, direkt im Anschluss mit dem Bau beginnen. Voraussichtliche Bauzeit: 2 Jahre. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 37 Millionen Euro. Der Anteil der BWB liegt bei rund 12,8 Millionen Euro.

Projektkosten 2018: 554.300,00 Euro

Schlösser-Areal II Düsseldorf-Derendorf

In direkter Nachbarschaft des Projekts Schlösser-Areal I liegt ein weiteres Grundstück der Landeshauptstadt Düsseldorf. Vor dem Hintergrund, dass der zukünftige Baukörper quasi als Schallschutzriegel für die weitere innenliegende Bebauung fungiert, lag es auf der Hand, hier noch ein weiteres Grundstück zu erwerben. Erfreulicherweise stimmte die Stadt Düsseldorf dem Kaufwunsch der drei Genossenschaften zu. Im Berichtsjahr begannen daher die Kaufvertragsverhandlungen, die sich aufgrund unterschiedlicher Vorstellungen der Ratsfraktionen in die Länge zogen. Diskutiert wurde insbesondere hinsichtlich des Finanzierungsmodells – öffentlich gefördert, mietpreisgedämpft oder frei finanziert. Mit einem Kaufvertragsabschluss wird daher erst im Jahr 2019 gerechnet.

Auf dem 3.600 m² großen Grundstück können nach Stand der gegenwärtigen Planung insgesamt 84 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 6.200 m² sowie eine gemeinsame Tiefgarage mit 46 Stellplätzen errichtet werden.

Auf die BWB entfällt ein Anteil von 32 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 2.350 m². Es sind geplant:

Zweiraumwohnungen	16
Dreiraumwohnungen	15
Vierraumwohnung	1

Mit der Planung wurde bereits im Jahr 2018 begonnen, um nach Möglichkeit Synergieeffekte aus der phasenverschiebenen Realisierung mit dem Projektteil I nutzen zu können. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 17,2 Millionen Euro. Der Anteil der BWB liegt bei rund 5,7 Millionen Euro.

Projektkosten 2018: 75.200,00 Euro

*Schlösser-Areal, Düsseldorf-Derendorf:
zwei Grundstücke für genossenschaftliches Wohnen
im Herzen Düsseldorfs*



Personalwesen

Am 31.12.2018 bestand das Team der BWB neben dem Vorstand gegenüber dem Vorjahr unverändert aus 56 Mitarbeiterinnen, Mitarbeitern und Auszubildenden. Das Team setzte sich wie folgt zusammen:

21 Angestellte, davon 5 Teilzeitkräfte
4 Gärtner
27 Hausmeister und Hausverwalter, davon 16 Teilzeitkräfte
4 Auszubildende

Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich keine grundlegenden Veränderungen in der Beschäftigungsstruktur. Wechsel entstanden insbesondere, weil Beschäftigte die Altersgrenze erreichten respektive in die Elternzeit wechselten. Die Stellen konnten jeweils neu besetzt werden, teilweise wurden wegen krankheitsbedingten Ausfällen Dienstleistungen von Personalvermittlern in Anspruch genommen.

Mit Wirkung zum 01.07.2018 vereinbarten die Tarifvertragsparteien eine Erhöhung der Löhne und Gehälter um 2,2%. Einschließlich der ganzjährigen Auswirkung von Einstellungen im Jahr 2017 erhöhte sich der Aufwand für Löhne und Gehälter um 7,6%.

Der Vorstand unterstützt die Beschäftigten der BWB beim Aufbau einer zusätzlichen betrieblichen Altersversorgung über eine Pensionskasse. Mitarbeiter zahlen eigene Mindestbeiträge in Form einer Gehaltsumwandlung ein; die BWB verdoppelt nachfolgend den festgelegten Grundbeitrag. Abhängig von der Beschäftigungsdauer bei der Genossenschaft erhöht die BWB den arbeitgeberfinanzierten Beitrag bis maximal 4% der Beitragsbemessungsgrenze.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte der Vorstand auf ein hochmotiviertes und engagiertes Team zurückgreifen. Nur so war es möglich, das ambitionierte Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauprogramm zu realisieren sowie gleichzeitig den Mitgliedern der BWB ein kompetenter Ansprechpartner in allen Bereichen des miteinander Wohnens und Lebens zu sein.

Der Vorstand dankt daher seinem Team ausdrücklich für die erbrachte gute Leistung. In diesen Dank bindet der Vorstand ausdrücklich die gute Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat ein.

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die BWB zeichnet eine gute Leistungsfähigkeit aus; dies zeigt die nachfolgende Aufstellung betriebswirtschaftlicher Kennzahlen im Zweijahresvergleich auf:

Kennzahl	Einheit	2018	2017
Cashflow (nach DVFA)	T €	3.422	3.439
Eigenkapitalquote	%	56,86	56,86
Anlagendeckungsgrad	%	120,01	122,27
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	%	1,67	1,78
Gesamtkapitalrentabilität vor Ertragsteuern	%	1,86	1,95
Gesamtkapitalrentabilität nach Ertragsteuern	%	1,87	1,95
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	5,54	5,10
Ø Sollmiete der Wohnungen	€/m ² mtl.	5,22	5,07
Ø Erlösschmälerungen	€/m ² mtl.	0,03	0,03
Ø abgerechnete kalte Betriebskosten	€/m ² mtl.	1,46	1,46
Ø Instandhaltungskosten	€/m ² mtl.	2,82	2,74
Fluktuationsquote Wohnungen	%	5,30	6,23
Leerstandsquote Mietwohnungen	%	2,40	2,90
Leerstandsquote wegen Modernisierung	%	1,60	1,70
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,17	0,40

2. Darstellung der Lage

2.1 Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.-31.12.2018 weist einen gegenüber dem Vorjahr kaum veränderten Jahresüberschuss in Höhe von 921.879,39 Euro aus. Nach Einstellung von 92.187,94 Euro in die gesetzliche Rücklage und weiteren 236.276,17 Euro in die anderen Ergebnis-

rücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 593.415,28 Euro, der zur Ausschüttung einer vierprozentigen Dividende auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2018 verwendet werden soll. Die Ertragslage hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt verändert:

Ertragslage	2018		2017		Veränderung T €
	T €	%	T €	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	20.046	98,6	19.825	98,9	221
Andere aktivierte Eigenleistungen	41	0,2	31	0,2	10
Gesamtleistung	20.087	98,8	19.856	99,1	231
Andere betriebliche Erträge	246	1,2	194	0,9	52
Betriebsleistung	20.333	100	20.050	100	283
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	12.056	59,3	11.988	59,8	68
Personalaufwand	2.561	12,6	2.386	11,9	175
Abschreibungen	2.460	12,1	2.429	12,1	31
Andere betriebliche Aufwendungen	934	4,6	998	5,0	-64
Zinsaufwand	838	4,1	850	4,2	-12
Gewinnunabhängige Steuern	479	2,4	479	2,4	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	19.328	95,1	19.130	95,4	198
Betriebsergebnis	1.005	4,9	920	4,6	85
Finanzergebnis	-34		-13		-21
Neutrales Ergebnis	-49		55		-104
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	922		962		-40
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	922		962		-40

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich der Jahresüberschuss um rund 4,18%. Das Ergebnis ist insbesondere auf gestiegene Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung bei einer Steigerung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung zurückzuführen. Die Betriebskosten verringerten sich um rund 2%, wobei ein Rückgang der Heizkosten um 9,8% am deutlichsten zu dieser Entwicklung beitrug. Gegenüber dem Vorjahr wurden die Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Grundbesitzes um rd. 192.400,00 Euro, resp. 2,66% angehoben; in der Summe stiegen die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um 0,56%. Dieser Steigerung stand eine Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 391.100,00

Euro resp. 1,98% gegenüber – insbesondere wegen der ganzjährigen Auswirkung der im Jahre 2017 durchgeführten Mieterhöhung – und überkompensierte die Mehraufwendungen für die Hausbewirtschaftung.

Ergebnisbelastend wirkte sich mit rd. 169.800,00 Euro eine Verringerung der unfertigen Leistungen aus, nachdem im Vorjahr noch eine Erhöhung zu verzeichnen war. Weitere Ergebnisbelastungen stellten sich infolge einer Erhöhung des Personalaufwandes um 175.500,00 Euro und der Abschreibungen ein. Ergebnisverbessernd wirkten der Rückgang der sonstigen Zinsen und der ähnlichen Aufwendungen sowie der Rückgang der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

2.2 Finanzlage

Die Hausbewirtschaftung ist wie in den Vorjahren der Hauptleistungsbereich der BWB, während die Bau- und Betreuungstätigkeit und der sonstige respektive neutrale Bereich einschließlich Steuern ebenfalls wie in den Vorjahren von untergeordneter Bedeutung sind. Die Hausbewirtschaftung trug mit rund 98% zum Jahresergebnis bei.

Ein Vergleich der Analyse der Gewinn- und Verlustrechnungen 2018 und 2017, differenziert nach den Leistungsbereichen, ergibt folgendes Bild:

Leistungsbereich	2018	2017	Veränderung
	T €	T €	T €
Hausbewirtschaftung	906	857	49
Bau- und Betreuungstätigkeit	-12	-13	1
Sonstiger/neutraler Bereich	28	118	-90
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
Ergebnis	922	962	-40

Das am 31.12.2018 im Unternehmen gebundene Vermögen war ausreichend mit Finanzierungsmitteln gedeckt. Das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm wurde vollständig aus eigenen Mitteln finanziert. Für das Folgegeschäftsjahr ist dieselbe Vorgehensweise vorgesehen. Neubauvorhaben wurden branchenüblich sowohl mit Eigen-

Kapitalflussrechnung

Jahresüberschuss

Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens

Zunahme der langfristigen Rückstellungen

Cashflow

Ab-/Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva

Zu-/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Einzahlungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens

Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Einzahlungen auf Bausparguthaben

Einzahlung aus Valutierungen von Darlehen

Rückzahlung von Darlehen

Planmäßige Tilgungen von Darlehen

Zu-/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben

Auszahlungen für Dividenden

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes

Finanzmittelbestand am Anfang der Periode

Finanzmittelbestand am Ende der Periode

kapital als auch mit Fremdkapital finanziert. Der Finanzplan für das Jahr 2019 stellt den jederzeitigen Fortgang der Geschäfte der Genossenschaft sicher. Am 31.12.2018 hat sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr – insbesondere für Investitionen in die Neubauvorhaben – um rund 1,2 Millionen Euro verringert und wie folgt verändert:

	2018	2017
	T €	T €
	922	962
	2.460	2.428
	40	47
	3.422	3.437
	15	-198
	239	-380
	3.676	2.859
Anlagevermögens	44	0
	-4.493	-2.999
	-4.449	-2.999
	-288	-288
	1.700	0
	-492	-948
	-1.065	-1.116
	259	328
	-580	-551
	-466	-2.575
	-1.239	-2.715
	15.150	17.865
	13.911	15.150

2.3 Vermögenslage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Vermögenslage zugunsten des Anlagevermögens positiv verändert. Grund sind die Investitionen in die Neubauvorhaben, die teilweise aus eigenen Mitteln finanziert wurden. Dies führte zu einem Rückgang der liquiden Mittel. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Vermögensstruktur wie folgt verändert:

Vermögensstruktur	2018		2017	
	T €	%	T €	%
Anlagevermögen	73.675	76,50	71.687	75,30
Umlaufvermögen	22.602	23,50	23.568	24,70
Vermögenssumme	96.277	100,00	95.255	100,00

Insbesondere die Einzahlungen von Geschäftsanteilen neu aufgenommenen Mitglieder sowie die Dotierung der Ergebnisrücklagen führten zu einer Erhöhung des Eigenkapitals. Gegenüber dem Vorjahr blieb der Anteil unverändert bei 56,86% am Gesamtkapital. Die Struktur des Kapitals zeigt nachfolgende Tabelle auf:

Kapitalstruktur	2018		2017	
	T €	%	T €	%
Eigenkapital	54.742	56,86	54.158	56,86
Rückstellungen	1.239	1,29	1.190	1,25
Fremdkapital	40.296	41,85	39.907	41,89
Kapitalsumme	96.277	100,00	95.255	100,00

Wie in den Vorjahren waren die regelmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen höher als der Anstieg der Sollmieten. Als Ergebnis verringerte sich das Verhältnis der Sachanlagewerte zu den Sollmieten per 31.12.2018 auf 4,60 (2017: 4,89).

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

3. Risikobericht

3.1 Risiko-Managementsystem

Um bestandsgefährdende Risiken, die negative Auswirkungen auf die Ertrags- und Vermögenslage der Genossenschaft nach sich ziehen könnten, frühzeitig zu erkennen, ist bei der BWB ein Risikomanagementsystem mit den Bestandteilen zeitnahes Controlling, Frühwarnsystem und internes Kontrollsystem implementiert.

In einem Organisationshandbuch, auf das alle Mitarbeiter Zugriff haben, sind die Systeme dargestellt. Der Vorstand lässt sich regelmäßig aus allen Unternehmensteilen Berichte vorlegen, um Risiken möglichst früh zu erkennen und rechtzeitig Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Untersuchungsbereiche mit entsprechenden Gefährdungspotenzialen sind das Vermietungsgeschäft, die Entwicklung der Mietforderungen, ein notwendiger Abschreibungsbedarf auf Forderungen und sonstige Vermögensverluste aus Mietausfällen, aus nicht bezahlten Schönheitsreparaturen sowie die Baupreise. Ein weiterer Beobachtungsbereich ist der Kapitalmarkt nebst Zinsentwicklung. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig durch Vorlage entsprechender Berichte über die Entwicklung im Unternehmen und die ggf. zu treffenden Maßnahmen informiert.

3.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt ist nach wie vor ein Wachstumsmarkt und geprägt von einem fortschreitenden Zuzug neuer Einwohner. Bis 2030 wird damit gerechnet, dass die Bevölkerung auf 660.000 Einwohner anwachsen wird. Zudem wird die Landeshauptstadt als Oberzentrum mit einem vielfältigen Kultur-, Lifestyle- und Modeangebot wahrgenommen, was den Wachstumstrend weiter anheizt. Aufgrund einer überdurchschnittlichen Gehaltsentwicklung steigt auch die Attraktivität des Düsseldorfer Arbeitsmarktes. In den vergangenen Jahren wurde zwar die Bautätigkeit ausgeweitet, jedoch reicht dieses Engagement bei weitem nicht, um die zunehmende Wohnungsnachfrage zu befriedigen. Gleichzeitig geht mit zunehmendem Nachfragedruck auf dem Düsseldorfer Grundstücksmarkt auch der Preis für Baugrundstücke für den Mietwohnungsbau in die Höhe. Ferner ziehen die Baupreise an und die Anforderungen an energetisch optimiertes Bauen wurden erhöht; beide Faktoren verteuern das Bauen, was wiederum weiter steigende Mieten zur Folge hat. Diese Entwicklung kann bei den Neubauvorhaben dazu führen, dass die Neubauwohnungen, die im Segment des mietpreisgedämpften Wohnungsbaus errichtet werden, von den Mitgliedern nicht so stark nachgefragt werden. Aufgrund des bestehenden Nachfrageüberhangs wird jedoch damit gerechnet, dass die Vermietung der Neubauwohnungen nach ihrer Fertigstellung keine Probleme bereiten wird.

Bei der Vermietung der Bestandswohnungen werden grundsätzlich keine Ausfallrisiken gesehen. Leerstandsrisiken bestehen dort, wo insbesondere lagebedingt die Nachfrage nach diesen Wohnungen schwach ist und demzufolge geringe Mietausfälle entstehen können. Ein weiteres Risikopotenzial birgt das Alter des genossenschaftlichen Grundbesitzes. Rund 60% der BWB-Wohnungen sind 50 Jahre und älter. Es besteht das Risiko, dass diese Wohnungen nicht vermietet werden können. Diesem Risiko setzt die Genossenschaft ein gezieltes Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm entgegen, um die Wohnungen auch in der Zukunft weiterhin vermieten zu können. Einen besonderen Investitions-

schwerpunkt bilden die energetischen Sanierungen, um den voraussichtlich künftig weiter steigenden Energiepreisen durch verbesserte Technik entgegen zu wirken. Die Bedeutung dieses strategischen Langfristzieles zeigt die Höhe der Investitionen in die Bestandsunterhaltung und -weiterentwicklung auf. Seit 1995 wurden 138,8 Millionen Euro in den Bestand investiert. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von 27,02 Euro/m² Wfl. Der Durchschnitt der letzten 11 Jahre liegt deutlich darüber. Parallel dazu hält der Vorstand an seiner Strategie fest, den Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Die von der BWB erhobenen Mieten liegen erheblich unterhalb dessen, was für vergleichbaren Wohnraum in Düsseldorf gezahlt werden muss. Dies erhöht die Attraktivität des Wohnens bei der BWB und sichert somit die als positiv einzuschätzende Wettbewerbsposition unserer Genossenschaft auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt.

Die Zinsen verharren nach wie vor auf einem historisch niedrigen Niveau. Langfristig können die Zinsen wieder steigen und das Ergebnis belasten. Die Genossenschaft hat sich rechtzeitig auf diese mögliche Entwicklung mit einem fortlaufenden Darlehensmanagement eingestellt. So wurden Darlehen bereits vorzeitig zurückgezahlt. Die Refinanzierung erfolgte anschließend zu niedrigeren Zinsen als vorher, das Portfolio der Verbindlichkeiten wurde stark reduziert. Risiken bestehen nicht. Die Genossenschaft und ihre Bauvorhaben sind solide finanziert. Im Rahmen der Überprüfung der BWB durch die Kreditinstitute nach den Eigenkapitalrichtlinien II oder III erreicht die Genossenschaft aufgrund ihrer Wirtschaftsstärke regelmäßig beste Rankings. Besondere Risiken werden daher in diesem Bereich gegenwärtig nicht gesehen.

Der drohende Handelskrieg zwischen den USA, die besondere Rolle, die China mittlerweile auf dem Weltmarkt einnimmt, und die ungelösten Probleme des EU-Austritts von Großbritannien bergen das Risiko, dass die stark exportorientierte Industrie Rückschläge erleiden könnte. Das gilt insbesondere für Industrieunternehmen in Nordrhein-

Westfalen, die intensive Handelsbeziehungen zu diesen drei Ländern unterhalten. Dies kann naturgemäß auch negative Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt haben, verbunden mit dem weiteren Risiko, dass in die Arbeitslosigkeit rutschende BWB-Mitglieder ihre Mieten nicht zahlen können. Aufgrund der aktuellen positiven wirtschaftlichen Entwicklung wird das Risiko jedoch als gering eingeschätzt.

Die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft wird insgesamt als weiterhin positiv eingeschätzt. Dabei überwiegen die Chancen die Risiken. Diese werden nach dem gegenwärtigen Stand der Dinge kein Niveau erreichen, das für die Genossenschaft bestandsgefährdende Wirkung entfalten könnte. Vor dem Hintergrund einer guten Wettbewerbsposition auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt wird insgesamt mit einer weiterhin positiven Geschäftsentwicklung gerechnet.

3.3 Finanzinstrumente

Das Darlehensportfolio der BWB ist klassisch finanziert. Finanzderivate und Darlehen, denen ein Finanztermingeschäft zugrunde liegt, existieren nicht. Die Darlehen der BWB sind entweder als Volltilger ausgelegt oder haben eine mehr als zehnjährige Zinsbindungsfrist. Sämtliche Darlehen lauten auf Euro; Währungsrisiken bestehen daher nicht.

4. Ausblick und Prognosebericht

Die Kündigungsneigung der BWB-Mitglieder ist gegenwärtig sehr gering und erreichte 2018 einen Niedrigststand im letzten Vierteljahrhundert; die Kündigungsquote fiel auf 5,26%. Das Durchschnittsalter der Mitglieder ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken – ein Ergebnis des wachsenden Interesses junger Menschen an einer Mitgliedschaft in der BWB. Gleichzeitig steigt das Lebensalter unserer älteren Mitglieder und die Genossenschaft muss sich darauf einstellen, dass die Zahl der von Seniorinnen und Senioren ausgesprochenen Wohnungskündigungen zunehmen wird: Und dies, obwohl die Genossenschaft versucht, ihren älteren Mitgliedern mit dem Förderprogramm zur seniorenge-rechten Badezimmermodernisierung, mit verschiedenen Freizeitangeboten sowie mit gezielten Betreuungsangeboten von Kooperationspartnern wie den Alten Löwen, dem Caritasverband, der Diakonie und dem DRK das Leben in der angestammten Genossenschaftswohnung auch im hohen Alter zu ermöglichen bzw. zu erleichtern.

Dem natürlichen Alterungsprozess des genossenschaftlichen Grundbesitzes setzt die BWB eine konsequente Fortführung des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms, die energetische Sanierung und die Anpassung von Wohnraum an die heutigen und zukünftigen Wohnwünsche der Mitglieder der BWB entgegen, um den genossenschaftlichen Grundbesitz nachhaltig vermietbar zu halten. Mit der Wiederaufnahme der Neubautätigkeit soll darüber hinaus die Attraktivität des genossenschaftlichen Grundbesitzes gesteigert werden – wenn auch zu höheren Konditionen als sie für die jetzigen Bestandswohnungen der BWB zu zahlen sind.

Für das Geschäftsjahr 2019 ist gegenüber 2018 ein ausgeweitetes Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm mit einem Volumen von 7,726 Millionen Euro aufgestellt worden. Folgende Ausgaben sind vorgesehen:

Ungeplante Instandhaltung	1.750.000,00 €
Projekte	3.385.005,00 €
davon energetische Sanierung	2.322.200,00 €
davon aktivierungspflichtig	397.005,00 €
Energetische Einzelsanierung	189.000,00 €
Geplante Instandhaltung	902.000,00 €
Einzelmodernisierung	1.500.000,00 €
Programmvolumen 2019	7.726.005,00 €

Bei den aktivierungspflichtigen Kosten handelt es sich um nachträglich eingebrachte Bauteile wie z.B. Entrauchungsanlagen, den Umbau von Mansarden zu Wohnungen und die Installation von Fernwärmestationen.

Folgende größere Maßnahmen sind im Geschäftsjahr 2019 geplant:

Kopernikusstraße 79-83, Düsseldorf-Bilk:

Einbau isolierverglaster Fenster, Umstellung der Beheizung von dezentralen Anlagen auf eine zentrale Anlage mit Fernwärme, Sanierung der Fassade, Einbau einer Lüftungsanlage, Genehmigung einer Maisonette-Wohnung

Plankosten 2019: 1.285.300,00 Euro

Degerstraße 77, Flurstraße 4-6, Düsseldorf-Flingern:

Zweiter Bauabschnitt zur energetischen Sanierung mit Einbau wärmedämmender Fenster, Einbau einer fernwärmeunterstützten zentralen Heizungsanlage, Erneuerung der Zählerplätze und Niederspannungsanlagen

Plankosten 2019: 1.191.900,00 Euro

Emil-Barth-Straße 125-129 und 131-135, Düsseldorf-Garath:

Neugestaltung der Außenanlagen

Plankosten 2019: 220.000,00 Euro

Fritz-von-Wille-Straße 1-17, Düsseldorf-Rath:

Energetische Sanierung

Plankosten 2019: 294.000,00 Euro

Harleßstraße 7-11, Windscheidstraße 25-31, Düsseldorf-Düsseltal:

Fassadensanierung und Fenstererneuerung

Plankosten 2019: 144.000,00 Euro

Am Binnenwasser 7-11, Düsseldorf-Golzheim:

Umstellung der Beheizung auf Sammelheizung

Plankosten 2019: 150.000,00 Euro

Bunsenstraße 18, Gustav-Poensgen-Straße 17-25, Düsseldorf-Bilk:

Bestandsaufnahme der Balkone und Fassaden

Plankosten 2019: 20.000,00 Euro

Kopernikusstraße 10-18, Düsseldorf-Bilk:

Umstellung der Beheizung

Plankosten 2019: 40.000,00 Euro

Schwerinstraße 43-45, Zietenstraße 30, Düsseldorf-Derendorf

Umstellung der Beheizung, Balkonsanierung

Plankosten 2019: 40.000,00 Euro

Projekte in Planung: 908.000,00 Euro

Energetische Einzelmaßnahmen

Werstener Feld, Ganghoferstraße 16-20, Sternstraße 29-33 und diverse Liegenschaften:

Anpassung der Heizungsanlagen an den heutigen technischen Standard, Umstellung der Beleuchtung auf LED-Leuchten

Plankosten 2019: 189.000,00 Euro

Geplante Instandsetzungen
in verschiedenen Liegenschaften

Sanierung von Grundleitungen, Erneuerung von Aufzugsanlagen, Umsetzung der Gefährdungsanalysen für Aufzugsanlagen, Baumrückschnitt, Einbau von Filteranlagen und Erneuerung von Oberböden

Plankosten 2019: 370.000,00 Euro

Weitere Maßnahmen der geplanten
Instandhaltung in konkreten Objekten in
Lörick, Oberkassel, Bilk und Hassels

Sanierung von Fassaden und Balkonen, Einbau einer Fluchttreppe, Installation von Fahrradunterstellplätzen u.a.

Plankosten 2019: 523.000,00 Euro

Die 2018 begonnenen Arbeiten für die Neubauprojekte der BWB sollen im Jahr 2019 fortgeführt werden. Zu erwähnen sind hier insbesondere folgende Objekte:

Neuenhof-Gärten, Düsseldorf-Rath:

Mit den Bauarbeiten für die 37 Wohnungen, die viergruppige Kindertagesstätte, das Familienzentrum und die Tiefgarage mit 66 Einstellplätzen wurde im Jahr 2018 begonnen und sie werden 2019 fortgeführt.

Plankosten 2019: 7.604.000,00 Euro

Schlösser-Areal I, Düsseldorf-Derendorf

2018 wurde die Bauantragsplanung erstellt und der Bauantrag Ende des Jahres 2018 eingereicht. 2019 folgt die Entwicklung der Ausführungsplanung in Abhängigkeit vom Eingang der Baugenehmigung, Baubeginn im Jahr 2019.

Plankosten 2019: 1.206.000,00 Euro

Schlösser-Areal II, Düsseldorf-Derendorf

Erwerb des Grundstücks, Fortführung der Genehmigungsplanung.

Plankosten 2019: 1.719.000,00 Euro

Da die beiden Neubauprojekte Neuenhof-Gärten und Schlösser-Areal I im Segment des mietpreisgedämpften Wohnungsbaus errichtet werden, sollen die Wohnungen zu Mieten zwischen 8,20 und 9,60 Euro/m² Wfl. mtl. vermietet werden; das Projekt Schlösser-Areal II wird komplett frei finanziert, soll aber zu ähnlichen Konditionen wie die Wohnungen des mietpreisgedämpften Wohnungsbaus vermietet werden.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung bilden auf der Basis der beschlossenen Pläne eine solide Grundlage zur Weiterführung der Geschäfte auf hohem Niveau, die Ertrags- und Finanzlage ist gesichert. Der Wirtschaftsplan 2019 weist einen Gewinn von 760.000,00 Euro aus. In diesem und in den nächsten Jahren sind bestandsgefährdende Risiken nicht zu erkennen. Das ambitionierte Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm wird aus eigenen Mitteln finanziert, während die Neubauprojekte branchenüblich aus Eigen- und Fremdmitteln finanziert werden sollen. Die Genossenschaft ist jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

II. Bilanz zum 31.12.2018

Aktiva			
		Geschäftsjahr	Vorjahr
	in €	in €	in €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		13.190,00	20.342,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.125.362,03		67.217.232,03
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	799.825,96		822.105,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.919.980,58		1.970.837,92
Technische Anlagen und Maschinen	4.878,00		6.238,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.211,00		151.437,00
Anlagen im Bau	5.038.270,86		0,00
Bauvorbereitungskosten	649.427,50	73.661.955,93	1.498.956,44
Anlagevermögen insgesamt		73.675.145,93	71.687.149,35
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.657.999,35		5.737.680,35
Andere Vorräte	11.854,80	5.669.854,15	10.834,91
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	96.062,14		114.205,45
Sonstige Vermögensgegenstände	258.375,94	354.438,08	129.115,18
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	13.911.202,74		15.150.305,15
Bausparguthaben	2.650.123,20	16.561.325,94	2.418.150,20
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		15.826,25	7.686,63
Bilanzsumme		96.276.590,35	95.255.127,22
Treuhandvermögen		2.612.395,85	2.560.617,57

Passiva			
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital	in €	in €	in €
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres (GJ) ausgeschiedenen Mitglieder	275.181,61		257.995,57
der verbleibenden Mitglieder	15.109.808,68		14.851.111,59
aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.900,00	15.397.890,29	46.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	€ 231.591,32		(160.888,41)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.734.196,76		4.642.008,82
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt: € 92.187,94			(96.206,56)
Bauerneuerungsrücklage	4.939.284,92		4.939.284,92
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt: € 0,00			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	29.077.083,46		28.840.807,29
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt: € 236.276,17		38.750.565,14	(285.456,13)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	921.879,39		962.065,62
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	328.464,11	593.415,28	381.662,69
Eigenkapital insgesamt		54.741.870,71	54.158.111,12
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.146.268,00		1.106.288,00
Sonstige Rückstellungen	92.270,11	1.238.538,11	84.092,14
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.276.445,10		29.575.384,98
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.251.932,67		2.810.398,38
Erhaltene Anzahlungen	6.202.686,34		6.074.199,78
Verbindlichkeiten aus Vermietung	109.564,23		123.174,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.297.105,79		1.114.225,45
Sonstige Verbindlichkeiten	106.161,41	40.243.895,54	155.473,61
davon aus Steuern: € 28.762,72			(72.850,71)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.524,71			(1.451,05)
Rechnungsabgrenzungsposten		52.285,99	53.779,75
Bilanzsumme		96.276.590,35	95.255.127,22
Treuhandverbindlichkeiten		2.612.395,85	2.560.617,57

III. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018

	in €	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		20.125.574,95	19.734.516,32
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten und unfertigen Leistungen		-79.681,00	90.093,55
Andere aktivierte Eigenleistungen		40.677,71	31.323,40
Sonstige betriebliche Erträge		258.820,16	255.199,66
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.055.810,89	11.988.436,59
Rohergebnis		8.289.580,93	8.122.696,34
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.072.928,90		1.926.199,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	488.260,51	2.561.189,41	459.530,14
davon für Altersversorgung: € 91.204,67			(92.420,95)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.460.274,83	2.429.317,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.003.650,52	1.003.870,48
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.265,62	27.658,55
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		877.013,09	891.151,71
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 39.468,00			41.194,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-8.650,77	-322,27
Ergebnis nach Steuern		1.401.369,47	1.440.607,77
Sonstige Steuern		479.490,08	478.542,15
Jahresüberschuss		921.879,39	962.065,62
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		328.464,11	381.662,69
Bilanzgewinn		593.415,28	580.402,93

IV. Anhang des Jahresabschlusses 2018

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die Bilanz zum 31.12.2018 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2018 wurden nach den aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft herausgegebenen Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Es handelt sich um EDV-Anwender-Programme. Sie wurden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 25% bewertet.

Sachanlagevermögen

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

Kosten des Um- und Ausbaus wurden als Erweiterungen und wesentliche Verbesserungen im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert und mieterhöhend berücksichtigt. Modernisierungen und modernisierungsbegleitende Instandhaltungskosten sind in „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ erfasst.

Planmäßige Abschreibungen

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

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

Aktivierbare nachträgliche Herstellungskosten werden mit den gleichen Prozentsätzen abgeschrieben. Soweit die buchmäßige Restnutzungsdauer den tatsächlichen Verhältnissen nach umfangreichen Modernisierungen und bei Aus- und Umbauten nicht mehr entspricht, wird die Restnutzungsdauer unter Abwägung aller Umstände auf einen wirtschaftlich vertretbaren Zeitraum neu festgesetzt.

Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit Prozentsätzen von 10 % bis 25 % linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert bis 800,- Euro (zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer) wurden im Zugangsjahr abgeschrieben.

Unfertige Leistungen

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

Andere Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt wurden Ausgaben, die die Zeit nach dem Bilanzstichtag betreffen.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Rückstellungen haben eine Restlaufzeit von unter 1 Jahr.

Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein von der Deutschen Bundesbank veröffentlichter durchschnittlicher Abzinsungssatz von 3,21 % für die vergangenen zehn Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,75 % bzw. 1,5 % zugrunde gelegt.

Verbindlichkeiten

Diese sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

2.

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr.

Es gab keine Abweichungen in den Bilanzierungsmethoden gegenüber dem Vorjahr.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 5.657.999,35 Euro (Vorjahr 5.737.680,35 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

2.

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

3.

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

Prüfungskosten30.000,00 Euro

4.

Für Verpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen im vollen Umfang gebildet. Die Rückstellungen wurden unter Berücksichtigung der neuen RT 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck bewertet.

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 125.716,00 Euro.

5.

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

6.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte u.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	31.12.2018 (Vorjahr) €	Restlaufzeit				gesichert €	Art der Siche- rung
		< 1 Jahr (Vorjahr) €	> 1 Jahr (Vorjahr) €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon > 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.276.445,10 (29.575.384,98)	1.026.212,99 (998.941,99)	29.250.232,11 (28.576.442,99)	4.393.951,78	24.856.280,33	30.276.445,10	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.251.932,34 (2.810.398,38)	66.308,39 (96.980,88)	2.185.624,28 (2.713.417,50)	128.248,45	2.057.375,83	2.251.932,67	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.202.686,34 (6.074.199,78)	6.202.686,34 (6.074.199,78)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	109.564,23 (123.174,01)	109.564,23 (123.174,01)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.297.105,79 (1.114.225,45)	1.297.105,79 (1.114.225,45)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	106.161,41 (155.473,61)	106.161,41 (155.473,61)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
Gesamtbetrag	40.243.895,54	8.808.039,15	31.435.856,39	4.522.200,23	26.913.656,16	32.528.377,77	GPR
	(39.852.856,21)	(8.562.995,72)	(31.289.860,49)				

GPR = Grundpfandrecht

7. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						01.01.2018 €
	01.01.2018 €	Zugang des Geschäfts- jahres €	Abgang des Geschäfts- jahres €	Umbu- chungen des Geschäfts- jahres €	Zu- schrei- bungen €	31.12.2018 €	
Immaterielle Vermögensgegenstände	140.227,91	0,00	0,00	0,00	0,00	140.227,91	119.885,91
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	145.417.045,13	284.762,70	0,00	0,00	0,00	145.701.807,83	78.199.813,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.424.453,31	0,00	0,00	0,00	0,00	1.424.453,31	602.347,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.970.837,92	1.919.980,58	-43.945,00	-1.926.892,92	0,00	1.919.980,58	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	40.485,66	0,00	0,00	0,00	0,00	40.485,66	34.247,66
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	856.463,39	26.358,19	-22.873,25	0,00	0,00	859.948,33	705.026,39
Anlagen im Bau	0,00	1.701.327,47	0,00	3.336.943,39	0,00	5.038.270,86	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.498.956,44	560.521,53	0,00	-1.410.050,47	0,00	649.427,50	0,00
Sachanlagen gesamt	151.208.241,85	4.492.950,47	-66.818,25	0,00	0,00	155.634.374,07	79.541.434,50
Finanzanlagen							
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46	2.556,46
Finanzanlagen gesamt	2.556,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46	2.556,46
Anlagevermögen gesamt	151.351.026,22	4.492.950,47	-66.818,25	0,00	0,00	155.777.158,44	79.663.876,87

kumulierte Abschreibungen							
Zugang des Geschäftsjahres €	Änderungen im Zusammenhang mit Zugängen €	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen €	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen €	Zuschreibungen €	31.12.2018 €	Buchwert am 31.12.2018 €	Buchwert am 31.12.2017 €
7152,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127.037,91	13.190,00	20.342,00
2.376.632,70	0,00	0,00	0,00	0,00	80.576.445,80	65.125.362,03	67.217.232,03
22.280,00	0,00	0,00	0,00	0,00	624.627,35	799.825,96	822.105,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.919.980,58	1.970.837,92
1.360,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.607,66	4.878,00	6.238,00
52.850,13	0,00	-22.139,19	0,00	0,00	735.737,33	124.211,00	151.437,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.038.270,86	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	649.427,50	1.498.956,44
2.453.122,83	0,00	-22.139,19	0,00	0,00	81.972.418,14	73.661.955,93	71.666.807,35
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46	0,00	0,00
2.460.274,83	0,00	-22.139,19	0,00	0,00	82.102.012,51	73.675.145,93	71.687.149,35

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 39.468,00 Euro Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

1.

Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, ist folgendes zu bemerken:

Erbbauszinsverpflichtungen sind aus den Mieten gedeckt.

Am 31.12.2018 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt T€ 9.650 aus einem abgeschlossenen Bauvertrag für die Neubaumaßnahme Neuenhof-Gärten. Voraussichtliche Fertigstellung in 2020. Es ist beabsichtigt, die bestehenden finanziellen Verpflichtungen durch die Aufnahme langfristiger Darlehen und im Übrigen mit Eigenmitteln zu finanzieren.

Finanzielle Belastungen aus nicht passivierter unterlassener Instandhaltung bestehen nicht. Zukünftige Bauinstandhaltung kann mit Eigenmitteln aus den jeweiligen Jahresergebnissen finanziert werden. Zukünftige Modernisierungen werden eigen- oder branchenüblich fremdfinanziert.

In den Restschulden der Darlehen des Anlagevermögens sind keine Finanzderivate enthalten.

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

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

2.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	6
Technische Mitarbeiter	4	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	15	16
	31	22

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

3.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang 2018	7.043
Zugang 2018	391
Abgang 2018	156
Ende 2018	7.278

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 258.697,09 Euro erhöht.

4.

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

5.

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

6.

Mitglieder des Vorstandes:
 Stephan Grey, Sprecher
 Helmut Dippold

7.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Hermann Brandenburg Leitender Ministerialrat a.D.	Vorsitzender
Joachim Hoffmüller Geschäftsführer i.R.	stellv. Vorsitzender
Isolde Ehrenstein Verw.-Oberrätin	1. Schriftführerin
Petra Bienemann Dipl.-Verw.-Wirtin FH	2. Schriftführerin
Inge Becker Bankkauffrau	
Dr. Marc Jülicher Rechtsanwalt	
Daniel Gürich Diplom-Ingenieur/Stadtplaner	
Marcus Dinslage Architekt	
Christian Steinwachs Architekt	(ab 13.06.2018)

E. Weitere Angaben

1.**Nachtragsbericht**

Nach dem 31.12.2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung aufgetreten, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten. Wesentliche und insbesondere bestandsgefährdende Risiken sind in diesem und auch in den Folgejahren gegenwärtig nicht erkennbar.

2.**Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes**

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss 92.187,94 Euro in die gesetzliche Rücklage und weitere 236.276,17 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Unter Billigung der Vorwegzuweisung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

4% Dividende auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2018:
 593.415,28 Euro

Düsseldorf, den 06.05.2019

Der Vorstand
 Stephan Grey

Helmut Dippold

V. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2018 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Insbesondere hat er sich laufend über die Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichtet. Die Berichte des Vorstandes wurden in gemeinsamen Sitzungen eingehend erörtert. Neben den laufenden Geschäften galt das Hauptaugenmerk den künftigen Entwicklungen, insbesondere auf dem Grundstücks-, Bau- und Wohnungsmarkt, und deren Bedeutung für die Geschäftspolitik.

Das Neubau- sowie das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm sowie vorgesehene Um- und Ausbauten wurden nach eingehender Erörterung beschlossen.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den Jahresabschluss für 2018 nebst dem vorgelegten Lagebericht sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes.

Er schlägt der Vertreterversammlung vor:

- a) den Lagebericht des Vorstandes und
- b) den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen,
- c) den Jahresabschluss festzustellen,
- d) die Verteilung des Bilanzgewinnes wie vorgeschlagen zu beschließen,
- e) dem Vorstand Entlastung zu erteilen,
- f) dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Düsseldorf, den 06.05.2019

Hermann Brandenburg
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Beamten-Wohnungs-
Baugenossenschaft eG
Kaiserstraße 46
40479 Düsseldorf

Telefon: 0211-4975-0
Telefax: 0211-4975-92
bwb@bwb-eg.de
www.bwb-eg.de