



Beamten-Wohnungs-
Baugenossenschaft eG,
Düsseldorf



Bericht über das Geschäftsjahr 2019



Auf einen Blick

Zahlenspiegel der BWB	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Anzahl der Mitglieder	7.624	7.278	7.043	6.806	6.604	6.398	6.261	6.028	5.827	5.633
Wohnungsbestand	2.985	2.984	2.985	2.985	2.986	2.984	2.984	2.984	2.985	2.973

	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €	Tsd €
Bilanzsumme	99.864	96.277	95.255	96.906	95.470	95.487	94.051	92.665	90.670	90.483
Anlagevermögen	81.400	73.675	71.687	71.117	71.994	73.121	74.758	76.255	78.327	78.277
Umlaufvermögen	18.464	22.602	23.568	25.789	23.476	22.366	19.293	16.410	12.344	12.205
Eigenkapital (inkl. Geschäftsguthaben)	56.457	54.742	54.158	53.385	51.535	49.914	47.563	46.704	43.259	40.946
Rückstellungen	1.743	1.239	1.190	1.301	1.154	1.527	1.036	1.297	1.037	1.045
Fremdkapital	41.614	40.296	39.907	42.220	42.781	44.046	45.452	44.664	46.374	48.492
Geschäftsguthaben	15.850	15.398	15.156	14.794	14.069	13.298	12.446	11.507	9.701	8.828
Instandhaltung und Modernisierung	6.641	7.421	7.229	6.101	6.323	5.832	5.700	5.850	5.607	5.384
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	20.250	20.126	19.735	19.142	19.154	19.440	19.235	18.846	18.440	18.435
Jahresüberschuss	1.856	922	962	1.641	1.340	1.949	299	1.978	1.759	1.450
Dividende	604	593	580	551	516	489	450	378	339	319
Bauvolumen	8.393	1.986	446	736	914	722	793	212	2.198	628

Inhalt

I. Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019	7
1. Gegenstand der Genossenschaft.....	7
1.1 Die Geschäftstätigkeit der BWB	7
1.2 Ziele und Strategie der Genossenschaft.....	7
2. Geschäftsverlauf.....	8
2.1 Wirtschaftsbericht.....	8
2.1.1 Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen.....	8
2.1.2 Regionale Rahmenbedingungen.....	9
2.1.3 Bestandsbewirtschaftung.....	10
3. Darstellung der Lage	19
3.1 Ertragslage.....	19
3.2 Vermögenslage.....	20
3.3 Finanzlage.....	21
3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren.....	23
4. Risikobericht	24
4.1 Risiko-Managementsystem	24
4.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.....	24
4.3 Finanzinstrumente	25
5. Ausblick und Prognosebericht.....	26
II. Bilanz zum 31.12.2019	28
III. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019	30
IV. Anhang des Jahresabschlusses 2019	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	35
D. Sonstige Angaben.....	35
E. Weitere Angaben	36
V. Bericht des Aufsichtsrates.....	36

Titelbilder

Größere Sanierungs- und Bauprojekte der BWB im Geschäftsjahr 2019
in Düsseldorf: Emil-Barth-Straße in Garath, Kopernikusstraße in
Bilk, Rathenower Straße in Hassels und Neuenhof-Gärten in Rath
sowie Schlösser-Areale I und II

Unsere Mitglieder
und unsere Gemeinschaft

Ein Fels in der Krise

Für viele Menschen bedroht das Coronavirus nicht nur die Gesundheit, sondern auch die wirtschaftliche Existenz. Auch wir bei der BWB erleben aktuell, dass ein Teil unserer Mitglieder durch Arbeitsplatzverlust, Umsatzeinbußen oder Kurzarbeit in finanzielle Schwierigkeiten gerät. Als Gemeinschaft unserer Mitglieder stehen wir diesen natürlich mit Rat und Tat zur Seite. Wir zeigen auf, welche staatlichen Hilfen in Anspruch genommen werden können, helfen dabei, einen Antrag auf Mietstundung zu stellen, und versuchen, in intensiven Gesprächen eine gemeinsame Lösung zu erarbeiten.

Dieser Ansatz ist für die BWB indes nicht neu, entspricht es doch unserem Selbstverständnis als Genossenschaft, Hilfs- und Beratungsangebote unseren Mitgliedern als Mit-eigentümer des Unternehmens anzubieten und unsere Mitglieder zu unterstützen. Getreu dem Grundsatz: Keiner verliert seine Wohnung.

Darüber hinaus kümmern wir uns mit zahlreichen Beratungs- und Betreuungsangeboten um unsere Mitglieder und bieten damit viel mehr als das klassische Dach über dem Kopf. Gemeinsam mit Kooperationspartnern wie dem Caritasverband, der Diakonie, dem Deutschen Roten Kreuz und den alten Löwen unterstützen wir vor allem unsere älteren Mitglieder dabei, möglichst lange selbstbestimmt in ihren Wohnungen leben zu können, sorgen aber auch dafür, dass Mieter die richtigen Ansprechpartner für ihre Sorgen und Bedürfnisse finden. Das gilt für die jungen Familien genauso wie für alleinstehende Senioren und Seniorinnen – und ist natürlich in Zeiten der Krise, die viele Menschen vor ungewohnte Probleme stellt und mit existenziellen Sorgen konfrontiert, wichtiger denn je.

Wie sehr das Leben in kürzester Zeit auf den Kopf gestellt werden kann, haben uns die vergangenen Monate gezeigt. In der Krise kann deutlich werden, was ein verlässlicher Partner wert ist. Auf Lebenszeit ein bezahlbares Dach über dem Kopf – dafür steht die BWB, und bietet ihren Mitgliedern einiges mehr als das.

Für alle ist es in diesen Zeiten gut zu wissen, dass sich unsere Mitglieder auch gegenseitig unterstützen. Jetzt zahlen sich die Bemühungen und das Selbstverständnis in einer Genossenschaft als Selbsthilfeeinrichtung, das Gemeinsame, das Verbindende zu fördern und zu leben, aus. Eine wichtige Rolle spielen dabei sowohl die Vertreter und Vertreterinnen als auch die Hausvertrauenspersonen, die als Bindeglied zwischen der Hausgemeinschaft und dem Vorstand der Genossenschaft fungieren. Wir möchten uns bei allen dafür bedanken, dass sie diese wichtige Aufgabe übernehmen und sich tagtäglich für ihre Nachbarn und für die Genossenschaft insgesamt einsetzen.

Die BWB ist nicht nur ein an den Interessen ihrer Mitglieder orientierte Selbsthilfeeinrichtung, sondern auch ein Wirtschaftsunternehmen. Eine vernünftige Finanz- und Wirtschaftsstrategie ermöglicht es der BWB, uns den unterschiedlichsten (Wohn-)Bedürfnissen unserer Mitglieder anzunehmen. Wir schaffen und erhalten attraktiven, ökologisch optimierten Wohnraum mit einem guten baulichen und technischen Niveau – und bieten gleichzeitig unseren Mitgliedern bezahlbare Mieten. Mit einer Grundnutzungsgebühr von durchschnittlich 5,30 Euro und einer Warmmiete von 7,88 Euro pro Quadratmeter, liegt die BWB deutlich unterhalb des Mietspiegels. Unsere geringen Mieten wollen wir auch in Zukunft durch unsere solide Finanzstrategie mit einer Eigenkapitaldecke von über 50 Prozent und dem Wirtschaftsprinzip der Kostendeckung gewährleisten.

Für unsere Mitglieder heißt das, dass wir die Nutzungsgebühr im vergangenen Jahrzehnt einschließlich Wertverbesserungszuschlägen nach Modernisierungen, Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung um nur 0,64 € je m² Wohnfläche resp. 8,8% auf 7,88 € je m² Wohnfläche erhöht haben – das dürfte beispiellos sein. Und dennoch geschieht dies nicht auf Kosten der Wohnqualität. Bei unseren Bestandsimmobilien sorgen wir mit Modernisierungen dafür, dass sie technisch, energetisch und baulich auf dem neuesten Stand bleiben und berücksichtigen dabei im Bereich des Machbaren die individuellen Wohnvorstellungen jedes einzelnen Mitglieds. Darüber hinaus erschließen wir neuen Wohnraum, um auch denjenigen unter unseren mehr als 7.600 Mitgliedern, die noch auf eine Wohnung warten, ein angemessenes Angebot machen zu können.

Aktuell werden drei Neubauvorhaben mit 115 Wohnungen (Neuenhof-Gärten in Düsseldorf Rath sowie die Projekte Schlösser-Areal I und II) realisiert.

Wir schaffen also den Spagat zwischen günstigen Nutzungsgebühren auf der einen und nachhaltigen Investitionen auf der anderen Seite. Wir investieren in Wohnraum, wir investieren in Dienstleistungen, die dafür sorgen, dass unsere Mitglieder sich wohlfühlen, und wir investieren in die Zukunft der Menschen, der Städte, der Umwelt und der Gesellschaft.

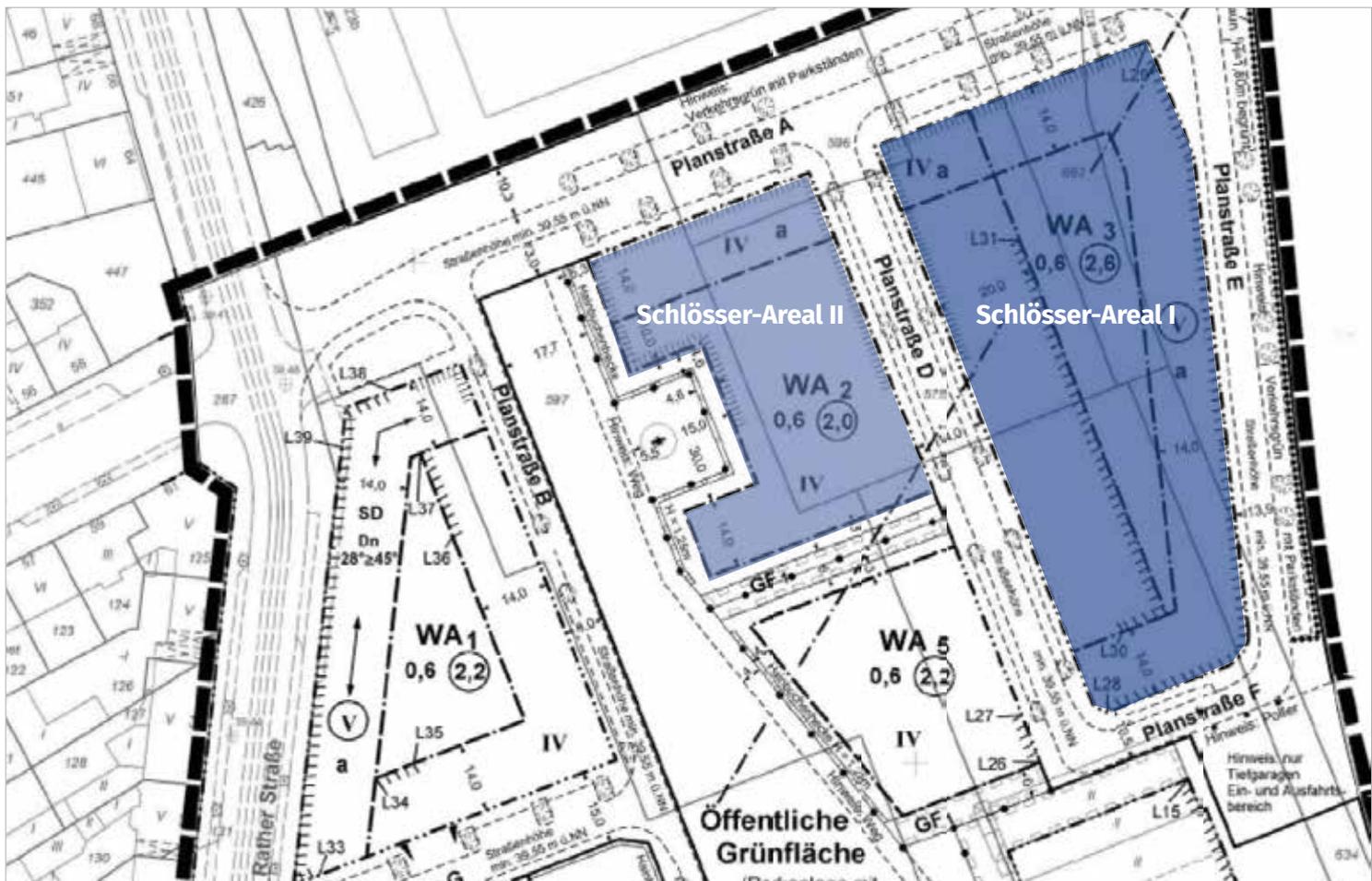




Bild oben: Planungsansicht
Schlösser-Areal I,
Düsseldorf-Derendorf
Bild unten: Planungsgebiet
der Schlösser-Areale I und II,
Düsseldorf-Derendorf

I. Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019

1. Gegenstand der Genossenschaft

1.1 Die Geschäftstätigkeit der BWB

Die BWB Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG wurde am 15.06.1898 in das Genossenschaftsregister der Stadt Düsseldorf unter der Nummer 425 eingetragen. Satzungsgemäß ist Zweck der Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. § 2 der BWB-Satzung bestimmt den Gegenstand der Genossenschaft: „Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.“ Haupttätigkeit der BWB ist die Bewirtschaftung des eigenen Grundbesitzes, dazu zählen insbesondere die Vermietung und Instandsetzung, die Modernisierung und energetische Sanierung, seit geraumer Zeit ergänzt um die Errichtung von Neubauten. Mit Ausnahme einer Wohnanlage in Langenfeld liegt der genossenschaftliche Grundbesitz im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf.

1.2 Ziele und Strategie der Genossenschaft

Die BWB verfolgt das Ziel, Wohnungen anzubieten, die unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Erfordernisse nachhaltig vermietbar sind. Um den Wohnraum auch an sich verändernde Wohnvorstellungen der Mitglieder anzupassen, setzt die Genossenschaft auf eine planmäßige Instandhaltung und Modernisierung ihres Grundbesitzes. Dabei ist die Mietpolitik des Vorstandes darauf ausgerichtet, den Genossenschaftsmitgliedern bezahlbaren Wohnraum anzubieten und zielt bewusst nicht darauf, den größtmöglichen Gewinn zu erwirtschaften. Entsprechend der steigenden Wohnungsnachfrage soll der Grundbesitz außerdem durch Aus- und Umbaumaßnahmen im Bestand und durch Neubauten erweitert werden.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Wirtschaftsbericht

2.1.1

Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Mit nachlassender Dynamik wuchs das globale Bruttoinlandsprodukt in 2019 um 3,6%, während für den Euroraum ein Zuwachs von 3,8% zu verzeichnen war. Insgesamt schwächer, aber immer noch mit einer positiven Wachstumsrate, erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt als Ausdruck der wirtschaftlichen Leistung der Bundesrepublik Deutschland gegenüber dem Vorjahr um 0,6% (2018: 1,5%). Die Entwicklung der deutschen Konjunktur war von einer kräftigen Expansion der Bauwirtschaft und einer Ausweitung der konsumnahen Dienstleistungen geprägt. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte legten gegenüber dem Vorjahr um 1,4% zu, der Staat erhöhte seine Ausgaben um 2,5%. Vor dem Hintergrund eines schwierigeren wirtschaftlichen Umfeldes wuchsen die Exporte im Vergleich zum Vorjahr lediglich um 0,9%, während die Importe mit 1,9% etwas stärker stiegen.

Daten der konjunkturellen Entwicklung in Deutschland (Veränderung in Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr):

Reales Bruttoinlandsprodukt	+0,6%
Private Konsumausgaben	+1,4%
Ausrüstungsinvestitionen	+0,7%
Bauinvestitionen	+3,7%
Wohnungsbauinvestitionen	+4,0%

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4% gegenüber 2018 mit 1,8%.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich stabil und die Statistik verzeichnete erstmals mehr als 45 Millionen Erwerbstätige. Die bundesweite Arbeitslosenquote sank auf 5,0% nach 5,2% ein Jahr zuvor.

Im Berichtsjahr nahmen die Investitionen in Bauten mit einer Wachstumsrate von +3,7% zu. Überdurchschnittlich erhöhten sich die Investitionen in den Wohnungsbau mit +4,0%, während die Investitionen in den Mietwohnbau um 3,5% anzogen. Die größeren Bauinvestitionen führten zu ho-

hen Kapazitätsauslastungen nicht nur bei den Architekten und Fachplanern, sondern auch im Baugewerbe – hier ergab sich für die Unternehmen des Baugewerbes die Möglichkeit, höhere Preise zu fordern. Im Verbund mit steigenden Lohnkosten verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden um 3,8%.

Gegenüber dem Jahr 2018 erhöhte sich die Anzahl der Baugenehmigungen um +4%. Von den 360.600 erteilten Genehmigungen entfielen 311.200 Genehmigungen auf Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden (+3,0%). Dies ist insbesondere auf die Entwicklung bei den Mehrfamilienhäusern mit einer Steigerungsrate von +4,6% zurückzuführen. In Nordrhein-Westfalen wurden im Berichtsjahr für 57.298 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt, was einem Anstieg von 3,3% entspricht. Wie das Statistische Landesamt mitteilte, betrifft dieser Anstieg sowohl den Neubau (+2,1% bzw. +1.049 genehmigte Wohnungen) als auch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (+12,5% bzw. +757 Wohnungen). Der Anteil der erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verharrte nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr bei 56,63%.

Die Nettokaltmieten stiegen im Vorjahresvergleich um +1,4%. Unter Berücksichtigung der Nebenkosten verteuerte sich das Wohnen gegenüber dem Vorjahr um +1,8%.

Aktuelle Schätzungen gehen davon aus, dass 2019 deutschlandweit rund 300.000 Wohnungen fertiggestellt wurden. Dies entspräche im Vorjahresvergleich einem Anstieg bei den neu errichteten Wohnungen von 4,1%. Vor dem Hintergrund der größeren Anzahl erteilter Baugenehmigungen im Jahr 2019 prognostizieren Experten für 2020 einen weiteren Zuwachs bei den Fertigstellungen um 3%.

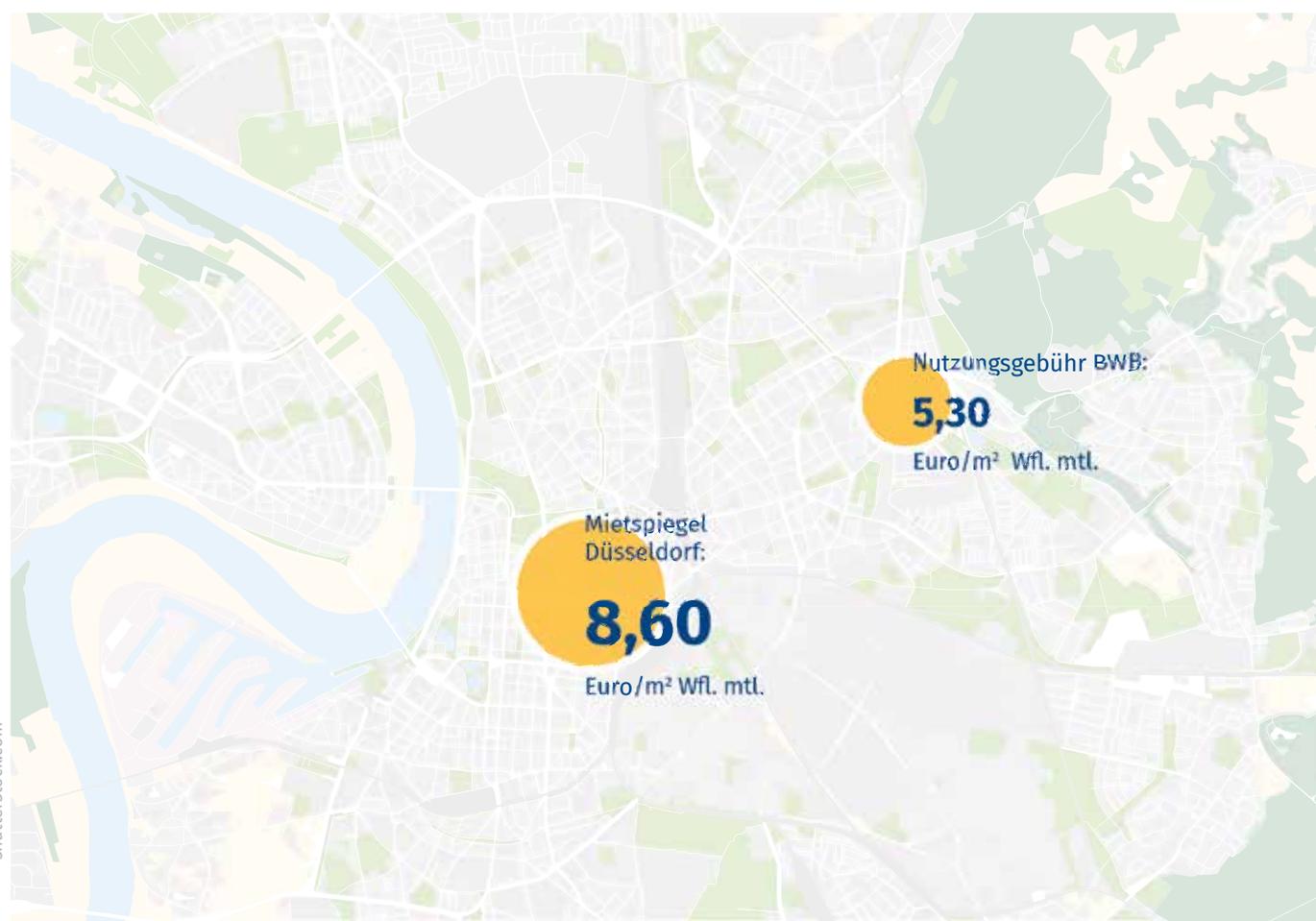
Die Situation auf dem Kapitalmarkt hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Die Zinssätze für hypothekarisch gesicherte Darlehen verharrten nach wie vor auf niedrigem Niveau zwischen 1-1,5%.

2.1.2 Regionale Rahmenbedingungen

Die Unternehmensberatung Mercer erstellt jährlich in einer weltweit angelegten Studie für rund 230 Städte ein Ranking hinsichtlich der urbanen Lebensqualität. Untersuchungsfaktoren sind zum Beispiel die Gesundheitsversorgung, die Infrastruktur und das Freizeitangebot. Zum wiederholten Male belegte Düsseldorf den sechsten Rang. Die Landeshauptstadt scheint über eine gewisse Anziehungskraft zu verfügen, was auch das stetige Anwachsen der Düsseldorfer Bevölkerung zusätzlich unterstreicht. Der Landesbetrieb IT.NRW – Statistik und IT-Dienstleistungen prognostizierte in seiner Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2008 bis 2030 für Düsseldorf einen Bevölkerungszuwachs um 11,1% auf 645.601 Einwohner. Damit soll gleichzeitig die Zahl der Haushalte wachsen, was die Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet weiter forcieren wird. Die steigende Nachfrage stößt in Düsseldorf auf ein begrenztes Grundstücks- und Wohnungsangebot, welches nicht beliebig erweiterbar ist. Dies findet seinen Ausdruck in steigenden Grundstückspreisen. So errechnete der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf in seinem Grundstücksmarktbericht für 2019 einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 1.850,00 Euro für Bauland, das für

den mehrgeschossigen Mietwohnungsbau geeignet ist. Die Kaufpreisspanne für solche Grundstücke bewegte sich im Berichtsjahr zwischen 220,00 und 2.100,00 Euro/m² Wfl.

Die starke Nachfrage nach Wohnraum führte zu weiter anziehenden Mieten. Das Institut F&B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH stellt in seinem Mietspiegelindex 2019, der die Mietspiegel von 403 Gemeinden untersucht hat, fest, dass die bundesweite Mietspiegeldurchschnittsmiete bei 7,04 € je m² Wohnfläche liege. Die Landeshauptstadt Düsseldorf erzielt einen Wert von 8,60 € je m² Wohnfläche monatlich und liegt somit 22,1% oberhalb des Durchschnittes und nimmt damit bundesweit Rang 19 ein. Das Institut stellte weiter fest, dass die Wiedervermietungsmieten in Düsseldorf um +2,9% gegenüber dem Vorjahr auf 10,10 € je m² Wohnfläche monatlich zulegen. Der Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Düsseldorf ist ein nachfragestarker Wohnungsmarkt, für den ein geringes Leerstandsrisiko gesehen wird. Es sind gegenwärtig keine Kennzeichen erkennbar, dass die Attraktivität der Landeshauptstadt Düsseldorf abnimmt, sodass der hiesige Wohnungsmarkt auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleibt.



2.1.3 Bestandsbewirtschaftung

Der genossenschaftliche Grundbesitz

Mit dem Ausbau des Dachgeschosses im Hause Flurstraße 6 wurde eine zusätzliche Wohnung im Berichtsjahr geschaffen. Dadurch erhöhte sich der Wohnungsbestand der BWB per 31.12.2019 auf 2.985 Wohnungen.

Der Gesamtbesitz der BWB

Bestand am 31.12.2019	2.984
Zugang (Flurstr. 6)	1
Bestand am 31.12.2019	2.985
Gesamtwohnfläche	216.451,77 m²

Zum Bestand gehören ferner unverändert:

Gewerbliche Einheiten	9
Garagen	221
Einstellplätze in Tiefgaragen	951
Abstellplätze	118
Bestand am 31.12.2019	1.299 Einheiten

Das Portfolio ist gegenüber dem Vorjahr unverändert 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	1.802	60,36
öffentlich geförderte Wohnungen	413	13,84
Bestand am 31.12.2019	2.985	100

Die genossenschaftlichen Objekte sind über 21 Stadtteile im Düsseldorfer Stadtgebiet verteilt. Abgesehen von einer kleineren Anlage in Langenfeld und einem größeren zusammenhängenden Grundbesitz in Düsseldorf-Stockum mit 338 Wohnungen in 84 Häusern, liegt der größte Teil der Genossenschaftswohnungen in den Stadtteilen Bilk, Derendorf, Flingern, Garath, Gerresheim, Golzheim, Grafenberg, Hassels, Innenstadt, Lörick, Oberkassel und Pempelfort. Überwiegend handelt es sich um kleinere bis mittlere Wohnanlagen mit einem angemessenen Grünflächenanteil und einer relativ guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

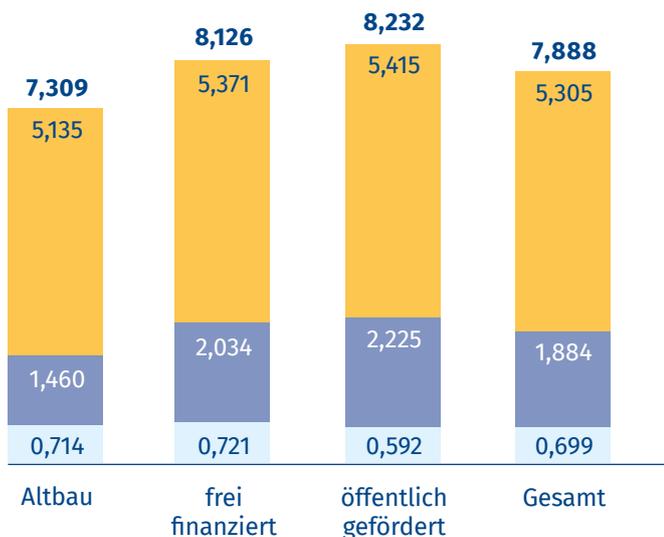
Mieten

Im Berichtsjahr wurde keine generelle Mieterhöhung durchgeführt. Anpassungen erfolgten lediglich im Zuge der Wiedervermietung von Wohnungen sowie aufgrund gestiegener Aufwendungsbeihilfen und erhöhter Pauschalen in der Zweiten Berechnungsverordnung. Gegenüber dem Vorjahr stieg damit die Durchschnittsmiete um 6 Cent auf 5,30 Euro/m² Wfl. mtl. Einschließlich der zu leistenden Vorauszahlungen auf Betriebskosten in Höhe von 1,88 Euro/m² Wfl. mtl. und der Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser in Höhe von 0,70 Euro/m² Wfl. mtl. erhöhte sich die Bruttowarmmiete auf 7,88 Euro/m² Wfl. mtl.

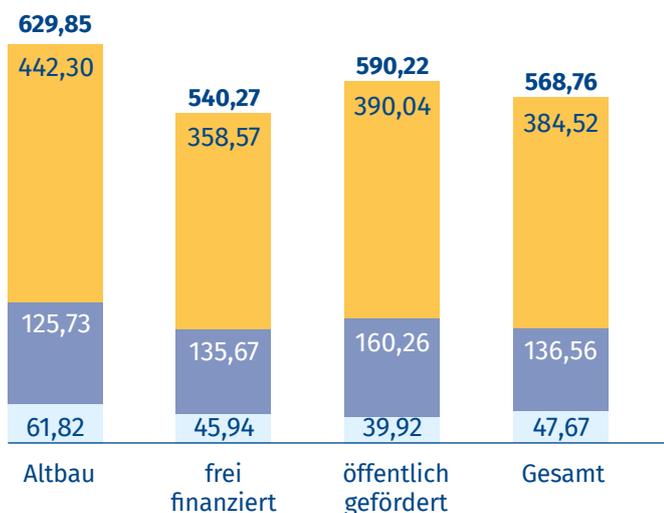
Gesamtmiete

-  Nutzungsgebühren
-  Betriebskosten
-  Heizkosten

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



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



Im Durchschnitt ist in der Genossenschaft eine Gesamtnutzungsgebühr in Höhe von 568,76 Euro pro Monat zu zahlen – 3,13 Euro mehr als vor einem Jahr. Die monatliche Gesamtbelastung ist der Grafik b. (links unten) zu entnehmen.

Eine Genossenschaftswohnung ist gegenüber dem Vorjahr unverändert durchschnittlich 72,50 m² groß. Neben einem durchschnittlichen Nutzungsentgelt in Höhe von 5,30 Euro/m² Wfl. mtl. mussten weitere 48,61% (Vorjahr: 49,6%) an Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten gezahlt werden.

Für 79,43% der Genossenschaftswohnungen liegt die Durchschnittsmiete unterhalb von 6,00 Euro/m² Wfl. mtl. Für 36,25% liegt diese unterhalb von 5,00 Euro/m² Wfl. mtl. Die Verteilung der Preissegmente ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

ab € 1,90 – 3,00	20 Wohnungen	0,67 %
ab € 3,01 – 4,00	321 Wohnungen	10,75 %
ab € 4,01 – 5,00	741 Wohnungen	24,83 %
ab € 5,01 – 6,00	1.289 Wohnungen	43,18 %
> € 6,00	614 Wohnungen	20,57 %

Für 61,17% der BWB-Wohnungen liegt die monatliche Miete unter 400,00 Euro, bei 4,8% liegt sie unterhalb von 200,00 Euro.

Vermietung

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Wohnungskündigungen leicht auf 178 (2018: 157) gestiegen. Dadurch erhöhte sich die Kündigungsquote auf 5,96% gegenüber 5,26% im Vorjahr.

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

Wohnungskündigungen	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Alter/Todesfall	64	51	62	49	40	52	63	56	51	63
Erwerb eines Eigentums	2	3	5	5	12	9	4	4	4	4
Bezug größere/kleinere Wohnung	51	48	56	55	59	75	49	37	71	52
davon innerhalb der BWB	45	35	42	42	45	57	36	21	46	27
Arbeitsplatzwechsel	5	7	0	10	6	7	6	4	4	4
Vertragsumschreibung	5	10	7	9	29	18	15	8	13	23
Sonstige Gründe	48	36	53	31	24	28	43	47	29	72
Kündigung der Genossenschaft	3	2	3	6	6	4	4	4	1	7
Zwischensumme	178	157	186	165	176	193	184	160	173	225
Neubelegungen	1	0	0	0	3	0	0	0	12	0
Gesamt	179	157	186	165	179	193	184	160	185	225
Garageneinstellplätze	62	69	68	66	87	90	66	77	74	86
Gewerberaumvermietungen	0	0	0	0	0	0	1	0	2	1

Im Laufe des Berichtsjahres standen 93 (Vorjahr: 72) Wohnungen leer. Der weit überwiegende Teil mit 56 Wohnungen, entsprechend 60,22% (Vorjahr: 48 Wohnungen – 66,67%), stand modernisierungsbedingt leer. Zum Jahresultimo war ein Leerstand von 11 Wohnungen (2018: 5) zu verzeichnen. Mit einem Anteil von 54,55% war auch hier der häufigste Grund eine Modernisierungsmaßnahme. Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen stiegen leicht auf 0,22% (2018: 0,16%) der Umsatzerlöse aus den Nettonutzungsgebühren.

Die Forderungen aus der Vermietung einschließlich Schönheitsreparaturen für gekündigte Wohnungen blieben gegenüber dem Vorjahr mit 0,47% der gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konstant. Die Wertberichtigungen fielen auf 0,02% (2018: 0,04%) der gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Wohnungsnachfrage

Die Zahl der bei der BWB registrierten wohnungssuchenden Mitglieder erhöhte sich auf 1.555 (2018: 1.481). Wie im Vorjahr hat sich die grundlegende Struktur der Wohnungsnachfrage kaum verändert: 17,56% der registrierten wohnungssuchenden Mitglieder interessierten sich im Berichtsjahr für eine Ein- respektive Zweiraumwohnung (2018: 17,9%), während 82,44% (Vorjahr: 82,1%) eine Wohnung mit drei und mehr Zimmern suchten. Damit bestätigte sich bei der Wohnungsnachfrage der Trend nach größeren Wohnungen – außerdem erhöhte sich die präferierte Zielmiete der wohnungssuchenden Mitglieder um 0,10 Euro/m² Wfl. mtl. auf 8,15 Euro/m² Wfl. mtl. Die Struktur der Wohnungsnachfrage ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:



Vergleich Miete/m²/Zimmeranzahl | gesamt

keine Angabe zur Zimmeranzahl	0
8 Zimmer	2
7 Zimmer	2
6 Zimmer	82
5 Zimmer	214
4 Zimmer	392
3 Zimmer	590
2 Zimmer	271
1 Zimmer	2
keine Angabe zur Größe	0
Größe mehr als 90 m ²	689
Größe 76 bis 90 m ²	342
Größe 61 bis 75 m ²	314
Größe 46 bis 60 m ²	202
Größe bis 45 m ²	8
keine Angabe zur Miete	0
Miete mehr als € 1.000	164
Miete € 901 bis 1.000	165
Miete € 801 bis 900	124
Miete € 701 bis 800	214
Miete € 601 bis 700	244
Miete € 501 bis 600	272
Miete € 401 bis 500	253
Miete € 301 bis 400	105
Miete € 201 bis 300	14
Miete € 101 bis 200	0
Miete bis € 100	0

Bilder oben und unten:
Kopernikusstraße 79-83



Instandhaltung und Modernisierung

Im Berichtsjahr setzte die BWB planmäßig die Instandhaltung, Modernisierung und energetische Sanierung ihres Grundbesitzes fort. Das Gesamtinvest belief sich im Jahr 2019 auf 6.902.772,46 Euro. Hierin enthalten sind Kosten in Höhe von 261.443,02 Euro für aktivierungspflichtige Maßnahmen. Eine Zusammenstellung nach Teilbereichen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	in €
Periodische Instandhaltung	3.521.970,09
Einzelmodernisierung	1.087.819,59
Laufende Instandhaltung und kleine Reparaturen	2.031.539,76
Zwischensumme	6.641.329,44
Umbau/Ausbau/Aufstockung	261.443,02
Gesamtausgaben	6.902.772,46

Größere Maßnahmen wurden in folgenden Objekten realisiert:

Degerstraße 73-77, Flurstraße 4-6, Düsseldorf-Flingern:
Energetische Sanierung mit Einbau neuer energetisch verbesserter Fenster und Anschluss der Wohnungen an das Fernwärmenetz, Garten- und Landschaftsarbeiten
Kosten 2019: 1.057.633,23 Euro

Kopernikusstraße 79-83, Düsseldorf-Bilk:
Einbau einer zentralen Heizungsanlage, Erneuerung der Fensteranlagen, Einbau von Lüftungsanlagen, Wärmedämmarbeiten an Fassadenflächen, einschließlich korrespondierender Elektro- und Dachdeckerarbeiten
Kosten 2019: 934.723,21 Euro

Ganghoferstraße 16-20, Düsseldorf-Stockum:
Sanierung der vorhandenen Heizungsanlage
Kosten 2019: 212.427,78 Euro

Emil-Barth-Straße 115-137, Düsseldorf-Garath:
Garten- und Landschaftsbauarbeiten nach Abschluss der energetischen Sanierungsmaßnahmen in den beiden Vorjahren
Kosten 2019: 221.235,72 Euro

Rathenower Straße 29-31, Düsseldorf-Hassels:
Abschluss der energetischen Sanierungsmaßnahmen des Vorjahres: u.a. Malerarbeiten, Schlosserarbeiten, korrespondierende Planungsleistungen und Maßnahmen des Gartens- und Landschaftsbaus
Kosten 2019: 135.561,36 Euro



Bild links:
Rathenower Straße 29-31

Bild rechts:
Emil-Barth-Straße 115-137

In den vergangenen zehn Jahren hat die Genossenschaft für die energetische Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung ihres Grundbesitzes rund 60,13 Millionen Euro verauslagt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Satz von 27,82 Euro/m² Wfl. Die Entwicklung der vergangenen zehn Jahre ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Größere aktivierungspflichtige Maßnahmen wurden in folgenden Objekten fertiggestellt:

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

Ausbau des Dachgeschosses und Schaffung neuen Wohnraums

Kosten 2019: 198.822,20 Euro

Im Geschäftsjahr 2019 modernisierte die BWB 38 Wohnungen. Die Arbeiten umfassten die Gewerke Sanitär, Maurer, Heizung, Fußboden, Fliesen, Elektro und Schreiner. In einzelnen Wohnungen wurden darüber hinaus Grundrissveränderungen vorgenommen. Hierfür entstanden Kosten in Höhe von 1.087.819,95 Euro. Davon entfielen 59.589,60 Euro auf das Programm der seniorengerechten Badezimmermodernisierung. Bei diesem Programm subventioniert die BWB abhängig vom Alter des Mitgliedes und des Badezimmers unter korrespondierender Inanspruchnahme von Finanzierungsmitteln der Kranken- und Pflegekasse die Modernisierung, um so die modernisierungsbedingte Mieterhöhung zu reduzieren. Die durchschnittlichen Kosten je Wohnung beliefen sich auf 14.897,40 Euro respektive 266,45 Euro/m² Wfl.

Die Durchschnittskosten der im Jahr 2019 im Rahmen einer Einzelmodernisierung überarbeiteten Wohnungen erreichten einen Wert von 28.626,83 Euro.

Jahr	T €	€/m ² Wfl.
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
2019	6.641	30,68

Einschließlich bestandserweiternder Maßnahmen wurden in den vergangenen zehn Jahren 69.335.907,15 Euro investiert; dies entspricht einem durchschnittlichen Satz von 32,08 Euro/m² Wfl. Seit dem Jahr 2000 steckte die Genossenschaft 124.858.750,60 Euro in ihren Gebäudebestand. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von 29,03 Euro/m² Wfl.

Bautätigkeit

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

Kosten 2019: 261.443,02 Euro

*Bild oben und unten:
Die Bauarbeiten an den Neuenhof-Gärten
in Düsseldorf-Rath*



Neubau

Neuenhof-Gärten, Düsseldorf-Rath

Planmäßig fortgeführt wurde das Gemeinschaftsprojekt mit dem Caritasverband Düsseldorf e.V.

In einem Gemeinschaftsprojekt mit dem Caritasverband Düsseldorf e.V. errichtet die BWB auf einem vom Caritasverband erworbenen Teilgrundstück drei Gebäude mit insgesamt 37 Wohnungen, einer Kindertagesstätte und einem Familienzentrum. Auf dem angrenzenden Grundstück, das im Besitz des Caritasverbandes verblieben ist, entsteht ein Pflegezentrum für Seniorinnen und Senioren mit 126 Plätzen in der Tages-, Kurzzeit-, vollstationären und Intensivpflege. 19 Zimmer sind für die Kurzzeitpflege und 11 für die Intensivpflege vorgesehen. Eine weitere Tagespflegeeinrichtung mit 16 Pflegeplätzen ergänzt das Angebot – zudem ist dort im Erdgeschoss ein Café vorgesehen, das auch als Nachbarschaftscafé fungieren soll. Das Pflegezentrum wird von der BWB für den Caritasverband in Form einer Baubetreuung errichtet.

In den Gebäuden der BWB sollen Wohnungen folgender Größenordnung entstehen:

Zweiraumwohnungen	9
Dreiraumwohnungen	17
Vierraumwohnungen	10
Fünfraumwohnung	1

Ferner errichtet die BWB eine Tiefgarage mit 66 Einstellplätzen. Sämtliche Häuser sind mit Aufzügen ausgestattet und alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen.

Projektkosten 2019: 7.938.773,14 Euro

Schlösser-Areal I, Düsseldorf-Derendorf

Zusammen mit der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG) und der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf Ost eG (WOGEDO) baut die BWB ein gemeinsames Wohnquartier. Es sollen 134 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 12.091,07 m² und eine Tiefgarage mit 82 Stellplätzen entstehen. Der Projektteil der BWB umfasst eine Gesamtwohnfläche von 4.153,30 m² für 46 Wohnungen, davon:

Zweiraumwohnungen	15
Dreiraumwohnungen	17
Vier- und Fünfraumwohnungen	14

Die Bauausführung startete im Oktober 2019 mit dem Beginn der Erdarbeiten.

Projektkosten 2019: 899.462,61 Euro

Schlösser-Areal II, Düsseldorf-Derendorf

In Fortsetzung der bestehenden Kooperation mit der DWG und der WOGEDO wurde 2019 in unmittelbarer Nähe des Grundstückes Schlösser-Areal I ein weiteres Grundstück von der Landeshauptstadt Düsseldorf erworben. Dort sollen weitere 81 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 6.192 m² und eine Tiefgarage mit 46 Stellplätzen errichtet werden. Für den Projektteil der BWB sind 32 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.336 m² geplant. Folgender Wohnungsmix ist vorgesehen:

Zweiraumwohnungen	16
Dreiraumwohnungen	15
Vierraumwohnung	1

Projektkosten 2019: 1.285.994,08 Euro

Personalwesen

Neben dem Vorstand bestand das Team der BWB per 31.12.2019 aus insgesamt 56 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Auszubildenden in folgender Zusammensetzung:

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

Entsprechend den zwischen den Tarifvertragsparteien ausgehandelten Ergebnissen erhöhten sich die Löhne und Gehälter mit Wirkung zum 01.07.2019 um 2,70%. Der Gesamtaufwand für Löhne und Gehälter stieg im Geschäftsjahr saldiert um 1,45%.

Auch im vergangenen Jahr konnte der Vorstand sich jederzeit auf sein qualifiziertes und hochengagiertes Team verlassen. Der Vorstand bedankt sich beim Team und dem Betriebsrat für die gute und erfolgreiche Zusammenarbeit im Interesse und im Sinne unserer Mitglieder.

*Bild oben und unten:
Bauarbeiten Schlösser-Areale I und II
im August 2020*



3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

Ertragslage	2019		2018		Veränderung T €
	T €	%	T €	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	20.378	98,1	20.046	98,6	332
Andere aktivierte Eigenleistungen	50	0,2	41	0,2	9
Gesamtleistung	20.428	98,3	20.087	98,8	341
Andere betriebliche Erträge	355	1,7	246	1,2	109
Betriebsleistung	20.783	100	20.333	100	450
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11.359	54,7	12.056	59,3	-697
Personalaufwand	2.598	12,5	2.561	12,6	37
Abschreibungen	2.478	11,9	2.460	12,1	18
Andere betriebliche Aufwendungen	972	4,7	934	4,6	38
Zinsaufwand	850	4,1	838	4,1	12
Gewinnunabhängige Steuern	480	2,3	479	2,4	1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	18.737	90,2	19.328	95,1	-591
Betriebsergebnis	2.046	9,8	1.005	4,9	1.041
Finanzergebnis	-31		-34		3
Neutrales Ergebnis	4		-49		53
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	2.019		922		1.097
Steuern vom Einkommen und Ertrag	163		0		163
Jahresüberschuss	1.856		922		934

Für das Geschäftsjahr vom 01.01.-31.12.2019 weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.856.494,71 Euro (2018: 921.879,39 €) aus. Das Ergebnis wird maßgeblich vom Hauptleistungsbereich der Genossenschaft, der Hausbewirtschaftung, bestimmt.

Die Ergebnisverbesserung ist maßgeblich auf einen Rückgang der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, insbesondere der Instandhaltungsaufwendungen, zurückzuführen. Ein moderater Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, sowie erhöhte sonstige betriebliche Erträge führten zu einer weiteren Verbesserung des Ergebnisses. Ergebnisbelastend wirkten eine leichte Erhöhung der Aufwendungen für Löhne und Gehälter sowie zu leistende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

Das Kerngeschäft der BWB, die Hausbewirtschaftung, trug vor Steuern 95,2% zum Jahresergebnis im Berichtsjahr bei, während die Bau- und Betreuungstätigkeit und der sonstige respektive neutrale Bereich wie in den Vorjahren von untergeordneter Bedeutung blieben.

Die nachfolgende Analyse der Gewinn- und Verlustrechnungen, differenziert nach den Leistungsbereichen, ergibt im Vergleich der Jahre 2019 und 2018 folgendes Bild:

Leistungsbereich	2019	2018	Veränderung T €
	T €	T €	
Hausbewirtschaftung	1.923	906	1.017
Bau- und Betreuungstätigkeit	-19	-12	-7
Sonstiger/neutraler Bereich	115	28	87
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-163	0	-163
Ergebnis	1.856	922	934

3.2 Vermögenslage

Die grundlegende Struktur der Vermögenslage hat sich nur unwesentlich verändert. Insbesondere mit dem Grundstückskauf für das Projekt Schlösser-Areal I und der weiteren

Neubautätigkeit verringerte sich der Bestand an liquiden Mitteln. Die Vermögensstruktur hat sich im Zweijahresvergleich wie folgt verändert:

Vermögensstruktur	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung zum Vorjahr %
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	35	13	169,23
Sachanlagen	81.365	73.662	10,46
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
<i>Kurzfristig</i>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	5.803	5.670	2,35
Flüssige Mittel	12.396	16.561	-25,15
Übrige Aktiva	265	371	-28,57
Bilanzsumme ./ . Gesamtvermögen	99.864	96.277	3,73

Die Struktur des Kapitals zeigt folgende Tabelle auf:

Kapitalstruktur	2019 TEUR	2018 TEUR	Veränderung zum Vorjahr %
Eigenkapital			
<i>Langfristig</i>			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	15.647	15.110	3,55
Rücklagen	40.003	38.751	3,23
<i>Kurzfristig</i>			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	807	881	-8,40
Fremdkapital			
<i>Langfristig</i>			
Pensionsrückstellung	1.146	1.146	0,00
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	33.405	32.528	2,70
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	152	158	-4,40
<i>Kurzfristig</i>			
Übrige Rückstellung	597	93	541,93
Erhaltene Anzahlungen	6.258	6.203	0,89
Übrige Verbindlichkeiten	1.849	1.407	31,41
Bilanzsumme ./ . Gesamtkapital	99.864	96.277	3,73

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.587 TEUR auf einen Wert von 99.864 TEUR erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 10.171 TEUR Abgänge von 157 TEUR sowie planmäßige Abschreibungen von 2.467 TEUR gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen mit 5.786 TEUR werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Die Verminderung der flüssigen Mittel ist insbesondere auf die Neubautätigkeit zurückzuführen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.789 TEUR auf 55.650 TEUR.

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die Eigenkapitalquote auf 56,53% (Vorjahr 56,86%).

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung vermehrten sich im Vergleich zum Vorjahr um 877 TEUR. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 2.000 TEUR im Rahmen von Unternehmensfinanzierungen und den planmäßigen Tilgungen von 1.143 TEUR verbunden.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 1.731 TEUR um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und mit 118 TEUR um Verbindlichkeiten aus Vermietung.

3.3 Finanzlage

Das langfristig gebundene Vermögen der Genossenschaft war am 31.12.2019 ausreichend mit Finanzierungsmitteln gedeckt. Das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm wurde vollständig aus eigenen Mitteln finanziert. Für das Folgegeschäftsjahr ist dieselbe Vorgehensweise vorgesehen. Die laufenden Neubauvorhaben wurden sowohl mit Eigen- als auch mit Fremdkapital finanziert. Die Genossenschaft ist in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Auch der Finanzplan für das Jahr 2020 stellt den jederzeitigen Fortgang der Geschäfte der Genossenschaft sicher. Zum 31.12.2019 hat sich der Finanzmittelbestand, insbesondere für Investitionen in die Neubauvorhaben und den Erwerb des Grundstücks für das Projekt Schlösser-Areal II, um 4,45 Millionen Euro verringert und wie folgt entwickelt:

Kapitalflussrechnung	2019	2018
	T €	T €
Jahresüberschuss	1.856	922
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.478	2.460
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	0	40
Cashflow	4.334	3.422
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	0
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	505	0
Ab-/Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-29	15
Zu-/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	510	239
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.321	3.676
Einzahlungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	0	44
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-10.204	-4.493
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.204	-4.449
Einzahlungen auf Bausparguthaben	-288	-288
Einzahlung aus Valutierungen von Darlehen	2.000	1.700
Rückzahlung von Darlehen	0	-492
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.143	-1.065
Zu-/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	452	259
Auszahlungen für Dividenden	-593	-580
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	428	-466
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-4.455	-1.239
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	13.911	15.150
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	9.456	13.911

Die Kapital- und Vermögensverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die Liquidität und die Ertragskraft der BWB sind stabil. Die Genossenschaft ist in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen weiter nachzukommen. Mit bestandsgefährdenden Veränderungen wird nicht gerechnet.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen haben sich im Zweijahresvergleich wie folgt verändert:

Kennzahl	Einheit	2019	2018
Cashflow (nach DVFA)	T €	4.334	3.422
Eigenkapitalquote	%	56,53	56,86
Anlagendeckungsgrad	%	111,80	120,01
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	%	3,58	1,67
Gesamtkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	%	2,91	1,86
Gesamtkapitalrentabilität nach Ertragssteuern	%	2,75	1,87
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	5,76	5,54
Durchschnittliche Sollmiete der Wohnungen	€/m ² monatlich	5,22	5,22
Durchschnittliche Erlösschmälerungen	€/m ² monatlich	0,03	0,03
Durchschnittliche abgerechnete kalte Betriebskosten	€/m ² monatlich	1,46	1,46
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ² monatlich	2,52	2,82
Fluktuationsquote Wohnungen	%	6,00	5,30
Leerstandsquote Mietwohnungen	%	3,10	2,40
Leerstandsquote wegen Modernisierung	%	1,90	1,60
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,37	0,17
Tilgungskraft	x-fach	3,79	3,21
Kapitaldienstdeckung	%	13,47	12,95
Mietenmultiplikator	x-fach	4,43	4,60

4. Risikobericht

4.1 Risiko-Managementsystem

Bei der BWB ist ein Risikomanagementsystem mit den Bestandteilen zeitnahes Controlling, Frühwarnsystem und internes Kontrollsystem implementiert. Dies versetzt den Vorstand in die Lage, bestandsgefährdende Risiken, die negative Auswirkungen auf die Ertrags- und Vermögenslage der Genossenschaft nach sich ziehen können, frühzeitig zu erkennen und Maßnahmen zur Gegensteuerung einzuleiten.

Der Vorstand lässt sich regelmäßig aus allen Unternehmensteilen Berichte der Fachabteilungen vorlegen und leitet diese an den Aufsichtsrat weiter. Untersucht werden die Geschäftsbereiche, die mit einem entsprechenden Gefährdungspotenzial ausgestattet sind, insbesondere das Vermietungsgeschäft, die Entwicklung der Mietschulden, ein notwendiger Abschreibungsbedarf auf Forderungen und sonstige Vermögensverluste aus Mietausfällen sowie die Grundstücks- und Baupreise. Parallel dazu wird der Zins- und Kapitalmarkt zeitnah beobachtet. Das Managementsystem ist in einem Organisationshandbuch zusammengefasst, auf das sämtliche Mitarbeiter Zugriff haben.

4.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Landeshauptstadt Düsseldorf wird nach wie vor als beliebte Metropole angesehen und übt eine hohe Anziehungskraft auf das Umfeld aus, deshalb hält der Zuzug nach Düsseldorf auch unvermindert an. Bis 2030 wird damit gerechnet, dass die Stadt auf 660.000 Einwohner anwachsen wird. Diese Entwicklung trifft auf ein strukturelles Problem des Düsseldorfer Grundstücksmarktes: Es ist sehr schwierig Grundstücke zu erwerben, die für eine Bebauung mit Miethäusern geeignet und bezahlbar sind. Bei den infrage kommenden Grundstücken hat zwischenzeitlich ein Preiskampf eingesetzt, der im Verbund mit deutlich steigenden Baupreisen zu weiter steigenden Mieten in der Stadt führen kann. Dies erhöht den Nachfragedruck, insbesondere nach bezahlbaren Wohnungen. Dies führte u.a. dazu, dass die Anzahl der wohnungssuchenden Mitglieder bei der BWB gegenüber dem Vorjahr weiter angestiegen ist. Die BWB bietet ihren Mitgliedern attraktiven und bezahlbaren Wohnraum. Insofern wird die Chance gesehen, dass die Bestandswohnungen der BWB auch weiterhin vermietet werden können.

Vor dem Hintergrund der ausgeweiteten Bautätigkeit bereiten allerdings die steigenden Baupreise und steigende Preise im Handwerk gewisse Sorgen. Es besteht mittlerweile ein deutlich spürbarer Fachkräftemangel auf dem Düsseldorfer Markt – sowohl im Handwerk als auch bei den Architekten und Fachplanern. So gibt es kaum noch verfügbare Kapazitäten, um Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen kurzfristig umzusetzen. Die Folge sind: Zeitverluste und steigende Kosten, was zu höheren Mieten führen könnte. Die zuvor beschriebenen Entwicklungen führen sowohl bei den mietpreisgedämpften als auch den freifinanzierten Wohnungen zu Vermietungsmieten, die nicht unwesentlich zu höheren Mieten führen, als sie noch vor einigen Jahren für vergleichbaren Wohnraum gezahlt werden mussten. Die Nachfrage nach Wohnraum in Düsseldorf ist ungebrochen; es besteht ein Nachfrageüberhang. Daher wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen der Neubauprojekte voll vermietet werden können.

Für den vorhandenen Bestand an Genossenschaftswohnungen wird ebenfalls grundsätzlich kein großes Leerstandsrisiko gesehen. Ein Leerstandsrisiko könnte hinsichtlich des Alters des genossenschaftlichen Grundbesitzes bestehen: Rund 60% aller BWB-Wohnungen sind 50 Jahre und älter. Die

Wohnvorstellungen haben sich verändert. Heute wird ein anderer Ausstattungsstandard erwartet als noch vor einigen Jahren. Diesem Risiko begegnet die BWB mit einem gezielten Programm der Instandhaltung, Modernisierung und energetischen Sanierung ihres Grundbesitzes, welches konsequent fortgeführt werden soll, um die älteren Genossenschaftswohnungen nachhaltig vermietbar zu halten. Zur Realisierung dieses Langfristziels hat die BWB seit 1995 146,3 Millionen Euro einschließlich bestandserweiternder Maßnahmen investiert. Im Verbund mit einer moderaten Mietpolitik werden gute Chancen gesehen, die Wettbewerbsposition der BWB auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt als gesichert anzusehen.

Seit einiger Zeit verharren die Zinsen, die für Baudarlehen zu zahlen sind, auf historisch niedrigem Niveau. Es ist noch nicht abzusehen, wann dieser Trend sich umkehrt. Das würde dann bei Prolongationen zu erhöhten Aufwendungen führen, die das Ergebnis belasten. Frühzeitig hat die BWB sich darauf eingestellt und Darlehen, die mit einem höheren Zinssatz ausgestattet waren, vorzeitig zu einem niedrigeren Zinssatz umfinanziert. Für die Altdarlehen wird ein niedriges Zinsänderungsrisiko gesehen. Bei Darlehen für Neubauvorhaben ist geplant, das Zinsänderungsrisiko durch die Vereinbarung langer Laufzeiten zu minimieren resp. durch Volltilgung des Darlehens während der vereinbarten Laufzeit auszuschließen.

Die Genossenschaft erhält regelmäßige Mieteinzahlungen, es bestehen daher weder wesentliche Risiken aus Zahlungsschwankungen noch Risiken für die Liquidität.

Da die Mieten der BWB in aller Regel unterhalb des Düsseldorfer Mietenniveaus liegen, bestehen keine Preisänderungsrisiken. Erkennbaren Ausfallrisiken, die zu den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen bestehen, wurde durch Einzelwertberichtigung und/oder Abschreibung Rechnung getragen.

Ein latentes Risiko bilden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Düsseldorf, insbesondere aus dem Bereich der exportorientierten Unternehmen. Bei einer Verschlechterung der Handelsbeziehungen können Arbeitslosigkeit und das Wegbrechen von Haushaltseinkommen dazu führen, dass Mietausfälle entstehen. Vor dem Hintergrund der grundsätzlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung wird dieses Risiko jedoch nicht gesehen.

Die Entwicklung der Genossenschaft wird so eingeschätzt, dass die Chancen die Risiken überwiegen. Die Risiken werden nach dem gegenwärtigen Stand der Dinge kein Niveau erreichen, das die Genossenschaft in ihrem Bestand insgesamt gefährdet. Mit einer weiterhin positiven Geschäftsentwicklung der Genossenschaft wird gerechnet. Noch nicht im Ansatz absehbar sind die Folgen und Konsequenzen der im Frühjahr 2020 ausgebrochenen COVID-19-Pandemie. Und ebenso wenig absehbar sind auch die damit verbundenen Auswirkungen auf die Genossenschaft. Hier besteht allerdings das Risiko, dass aufgrund des Stillstands im öffentlichen und wirtschaftlichen Leben die Mieterhaushalte aufgrund Einkommenseinbußen ihre Miete nicht mehr aufbringen können und somit Mietausfälle entstehen. Weitere Mietausfälle können dadurch entstehen, dass aufgrund der aller Wahrscheinlichkeit nach weiter bestehenden Kontaktbeschränkungen eine verlustfreie Wiedervermietung einer Bestandswohnung allein schon deswegen nicht möglich ist, weil ein kündigender Mieter keine Wohnungsbesichtigung zulässt und diese dann erst mit Ablauf des Mietverhältnisses erfolgt. Hier entsteht ein Zeitversatz, der zu Leerstand führen kann. Weitere Mietausfälle können dadurch entstehen, dass aufgrund der gegenwärtigen unsicheren Situation Wohnraumveränderungswünsche im Hinblick auf eine Verbesserung der momentanen Wohnsituation nicht umgesetzt werden und Bestands- als auch Neubauwohnungen verspätet vermietet werden können.

4.3 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.

5. Ausblick und Prognosebericht

Mit einer grundlegenden Änderung der Bedingungen und wirtschaftlichen Parameter auf dem Düsseldorfer Grundstücks- und Wohnungsmarkt wird nicht gerechnet. Die Kündigungsquote ist gegenüber dem Vorjahr leicht auf 5,96% (2018: 5,26%) gestiegen. Das Durchschnittsalter der Mitglieder der BWB liegt knapp unter 53 Jahren. Der Anteil alter und älterer Mitglieder erhöht sich. Die Genossenschaft muss daher damit rechnen, dass der Anteil der Wohnungskündigungen, die aufgrund des Alters respektive des Todes eines Mitgliedes ausgesprochen werden, steigen wird. Die BWB unterstützt insbesondere ihre älteren Mitglieder mit wohnbegleitenden Dienstleistungen sowie Beratungs- und Betreuungsangeboten. Hierfür steht die Genossenschaft in Kooperation mit den Alten Löwen, dem Caritasverband, der Diakonie und dem DRK. Ziel dieser Kooperationen ist es, das Leben in den Genossenschaftswohnungen auch im hohen Alter zu erleichtern bzw. zu ermöglichen. Darüber hinaus setzt die Genossenschaft das Programm zur seniorengerechten Badezimmermodernisierung fort, um die Wohnverhältnisse dem steigenden Alter der Mitglieder anzupassen und durch Subventionen die Mieterhöhungen in erträglichem Rahmen zu halten. Weitere ergänzende Beratungs-, Betreuungs- und Freizeitangebote runden das Angebot der Genossenschaft für ihre Mitglieder ab – sie sollen die Lebensqualität in den Genossenschaftshäusern erhöhen.

Vor dem Hintergrund des großen Altbauanteils im Genossenschaftsbesitz setzt der Vorstand auf die konsequente und strategische Bestandsunterhaltung und -weiterentwicklung in den Bereichen Instandhaltung, Modernisierung und energetische Sanierung, um so die nachhaltige zukunftsgerichtete Vermietung der Wohnungen sicherzustellen. Mittels dieses Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms werden die Wohnungen dann auch auf einen Standard gehoben, der heutigen Wohn- und Lebensvorstellungen entspricht. Neben dieser zukunftsorientierten Entwicklung des eigenen Grundbesitzes realisiert die BWB auch Neubaumaßnahmen, um einerseits die Gesamtattraktivität des genossenschaftlichen Grundbesitzes zu erhöhen und andererseits der steigenden Nachfrage ein wachsendes Angebot gegenüberzustellen.

Für das Geschäftsjahr 2020 wurde ein Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm mit einem Volumen von 7.294.900 Millionen Euro beschlossen. Es sind vorgesehen:

	€
Ungeplante Instandhaltung	1.800.000,00
Projekte	3.653.900,00
davon energetische Sanierung	718.400,00
davon aktivierungspflichtig	208.500,00
Energetische Einzelmaßnahmen	135.000,00
Geplante Instandhaltung	426.000,00
Einzelmodernisierung	1.280.000,00
Programmvolumen 2020	7.294.900,00

Bei den aktivierungspflichtigen Kosten handelt es sich um nachträglich eingebaute Rauchwarnanlagen und die Erweiterung vorhandener Mülltonnenstandplätze zur Aufnahme der blauen Papiertonnen.

Folgende größere Maßnahmen sind im Geschäftsjahr 2020 geplant:

Am Binnenwasser 7-11, Düsseldorf-Golzheim

Energetische Sanierung mit Umstellung der dezentralen Beheizung auf eine zentrale Beheizung mit Fernwärmeanschluss inklusive notwendiger Elektroarbeiten und Planungsleistungen

Plankosten 2020: 492.400,00 Euro

Fritz-von-Wille-Straße 1-17 und 4-20, Düsseldorf-Rath

Energetische Sanierung

Plankosten 2020: 165.000,00 Euro

Bunsenstraße 16-18, Gustav-Poensgen-Straße 17-25, Düsseldorf-Friedrichstadt

Fassaden- und Balkonsanierung, Fenstererneuerung in einem Treppenhaus, Dachdeckerarbeiten

Plankosten 2020: 1.262.500,00 Euro

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

Fassaden- und Fenstersanierung

Plankosten 2020: 1.395.500,00 Euro

Verschiedene Objekte:

Energetische Einzelmaßnahmen:

Erneuerung von Fernwärmestationen und Brennwertkesseln

Plankosten 2020: 135.000,00 Euro

Geplante Instandsetzungen
in verschiedenen Liegenschaften

Erneuerung von Hauseingangstüren, Sanierung der Aufzugsanlagen, Baumrückschnitt, Sanierung von Balkonbeschichtungen, Malerarbeiten Treppenhäuser

Plankosten 2020: 426.000,00 Euro

Im Jahr 2020 wird das Neubauprogramm in folgenden Projekten weiter fortgeführt:

Neuenhof-Gärten, Düsseldorf-Rath:

Neubau von 37 Wohnungen, einer viergruppigen Kindertagesstätte, einem Familienzentrum und einer Tiefgarage mit 66 Einstellplätzen, Baubeginn: 2018; voraussichtlicher Bezug: Ende 2020

Plankosten 2020: 2.229.620,00 Euro

Schlösser-Areal I, Düsseldorf-Derendorf

Fortführung des 2019 begonnenen Neubauvorhabens

Plankosten 2020: 4.659.928,00 Euro

Schlösser-Areal II, Düsseldorf-Derendorf

Fortführung der Genehmigungsplanung, Baubeginn

Plankosten 2020: 1.087.180,00 Euro

Der für das Jahr 2020 verabschiedete Wirtschaftsplan weist einen Gewinn in Höhe von 910.000,00 Euro aus. Er setzt sich aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

Plan 2020	T €
Umsatzerlöse aus Mieten	14.618
Instandhaltungskosten	7.286
Abschreibungen	2.553
Zinsaufwendungen	891
Personalaufwand	2.736

Der Vorstand erkennt in diesem und den Folgejahren keine bestandsgefährdenden Risiken. Neubauprojekte werden branchenüblich mit Eigen- und Fremdkapital finanziert. Die vorhandene Liquidität stellt jederzeit sicher, dass die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Abhängig davon, ob sich die Krise zu einer systemischen Krise auswächst oder nicht und weiter abhängig davon, wie lange die Wirtschaftstätigkeit ausfällt, geht das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt korrespondierend mit einer Zunahme der Arbeitslosen deutlich um 2,0% – 4,7% schrumpft. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht von einer Schrumpfung von 2,8% - 5,4% aus. Von dieser Entwicklung wird auch Düsseldorf betroffen sein. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der BWB zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

II. Bilanz zum 31.12.2019

Aktiva			
		Geschäftsjahr	Vorjahr
	in €	in €	in €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		34.724,00	13.190,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.994.032,03		65.125.362,03
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	777.545,96		799.825,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.285.994,08		1.919.980,58
Technische Anlagen und Maschinen	3.557,00		4.878,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	135.205,00		124.211,00
Anlagen im Bau	15.796.487,19		5.038.270,86
Bauvorbereitungskosten	372.531,99	81.365.353,25	649.427,50
Anlagevermögen insgesamt		81.400.077,25	73.675.145,93
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.785.826,53		5.657.999,35
Andere Vorräte	17.465,88	5.803.292,41	11.854,80
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	80.936,51		96.062,14
Sonstige Vermögensgegenstände	172.573,30	253.509,81	258.375,94
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks	9.456.354,66		13.911.202,74
Bausparguthaben	2.939.612,00	12.395.966,66	2.650.123,20
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		11.319,98	15.826,25
Bilanzsumme		99.864.166,11	96.276.590,35
Treuhandvermögen		2.679.268,22	2.612.395,85

Passiva			
		Geschäftsjahr	Vorjahr
	in €	in €	in €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres (GJ) ausgeschiedenen Mitglieder	188.090,42		275.181,61
der verbleibenden Mitglieder	15.646.548,36		15.109.808,68
aus gekündigten Geschäftsanteilen	14.874,42	15.849.513,20	12.900,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	€ 205.751,64		231.591,32
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.919.846,23		4.734.196,76
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt:	€ 185.649,47		(92.187,94)
Bauerneuerungsrücklage	4.939.284,92		4.939.284,92
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt:	€ 0,00		(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	30.144.281,46		29.077.083,46
davon Entnahme im GJ eingestellt:	€ 1.067.198,00	40.003.412,61	(236.276,17)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.856.494,71		921.879,39
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.252.847,47	603.647,24	328.464,11
Eigenkapital insgesamt		56.456.573,05	54.741.870,71
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.146.101,00		1.146.268,00
Steuerrückstellungen	162.640,50		0,00
Sonstige Rückstellungen	434.140,51	1.742.882,01	92.270,11
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.219.733,99		30.276.445,10
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.185.553,50		2.251.932,67
Erhaltene Anzahlungen	6.258.278,95		6.202.686,34
Verbindlichkeiten aus Vermietung	118.066,57		109.564,23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.731.099,94		1.297.105,79
Sonstige Verbindlichkeiten	101.185,87	41.613.918,82	106.161,41
davon aus Steuern:	€ 30.375,64		(28.762,72)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	€ 2.774,98		(3.524,71)
Rechnungsabgrenzungsposten		50.792,23	52.285,99
Bilanzsumme		99.864.166,11	96.276.590,35
Treuhandverbindlichkeiten		2.679.268,22	2.612.395,85

III. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	in €	in €	in €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		20.250.251,00	20.125.574,95
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		127.827,18	-79.681,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		49.937,39	40.677,71
Sonstige betriebliche Erträge		384.098,78	258.820,16
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.359.375,98	12.055.810,89
Rohergebnis		9.452.738,37	8.289.580,93
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.135.534,12		2.072.928,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	462.707,48	2.598.241,60	488.260,51
davon für Altersversorgung: € 47.563,49			(91.204,67)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.478.287,85	2.460.274,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		995.834,76	1.003.650,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.605,16	5.265,62
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		885.252,12	877.013,09
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 35.754,00			39.468,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		163.391,85	-8.650,77
Ergebnis nach Steuern		2.336.335,35	1.401.369,47
Sonstige Steuern		479.840,64	479.490,08
Jahresüberschuss		1.856.494,71	921.879,39
Gewinnvortrag		0,00	0,00
Entnahme aus Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.252.847,47	328.464,11
Bilanzgewinn		603.647,24	593.415,28

IV. Anhang des Jahresabschlusses 2019

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 2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. Die Bilanz zum 31.12.2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2019 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. Modernisierungen und modernisierungsbegleitende Instandhaltungskosten sind im Posten „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ erfasst.

Planmäßige Abschreibungen

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

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

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

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

Unfertige Leistungen

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

Andere Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Aktive latente Steuern

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

Rückstellungen

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Rückstellungen haben eine Restlaufzeit von unter 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 2,71 % 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 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2019 €	01.01.2019 €
	01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	Zu- schrei- bungen €		
Immaterielle Vermögensgegenstände	140.227,91	33.158,78	-66.955,67	0,00	0,00	106.431,02	127.037,91
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	145.701.807,83	261.443,02	0,00	0,00	0,00	145.963.250,85	80.576.445,80
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	624.627,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.919.980,58	1.285.994,08	0,00	-1.919.980,58	0,00	1.285.994,08	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	40.485,66	0,00	-4.231,13	0,00	0,00	36.254,53	35.607,66
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	859.948,33	62.194,05	-153.187,34	0,00	0,00	768.955,04	735.737,33
Anlagen im Bau	5.038.270,86	8.131.697,04	0,00	2.626.519,29	0,00	15.796.487,19	0,00
Bauvorbereitungskosten	649.427,50	429.643,20	0,00	-706.538,71	0,00	372.531,99	0,00
Sachanlagen gesamt	155.634.374,07	10.170.971,39	-157.418,47	0,00	0,00	165.647.926,99	81.972.418,14
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	155.777.158,44	10.204.130,17	-224.374,14	0,00	0,00	165.756.914,47	82.102.012,51

kumulierte Abschreibungen							
Zugänge des Geschäftsjahres €	Änderungen im Zusammenhang mit Zugängen €	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen €	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen €	Zuschreibungen €	31.12.2019 €	Buchwert am 31.12.2019 €	Buchwert am 31.12.2018 €
11.624,78	0,00	-66.955,67	0,00	0,00	71.707,02	34.724,00	13.190,00
2.392.773,02	0,00	0,00	0,00	0,00	82.969.218,82	62.994.032,03	65.125.362,03
22.280,00	0,00	0,00	0,00	0,00	646.907,35	777.545,96	799.825,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.285.994,08	1.919.980,58
1.321,00	0,00	-4.231,13	0,00	0,00	32.697,53	3.557,00	4.878,00
50.289,05	0,00	-152.276,34	0,00	0,00	633.750,04	135.205,00	124.211,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.796.487,19	5.038.270,86
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	372.531,99	649.427,50
2.466.663,07	0,00	-156.507,47	0,00	0,00	84.282.573,74	81.365.353,25	73.661.955,93
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
2.478.287,85	0,00	-223.463,14	0,00	0,00	84.356.837,22	81.400.077,25	73.675.145,93

2.

In der Position "Unfertige Leistungen" sind EUR 5.785.826,53 (Vorjahr EUR 5.657.999,35) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

3.

Bei der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" handelt es sich um Forderungen mit einer Restlaufzeit unter 1 Jahr. Hierin sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4.

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

für unterlassene Instandhaltung/Nachholung in den ersten 3 Monaten 347.651,70 Euro

5.

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 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 103.757,00 EUR.

6.

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

7.

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

Verbindlichkeiten	31.12.2019 (Vorjahr) €	Restlaufzeit				gesichert €	Art der Sicherung
		< 1 Jahr (Vorjahr) €	> 1 Jahr (Vorjahr) €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon > 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.219.733,99 (30.276.445,10)	1.176.569,10 (1.026.212,99)	30.043.164,89 (29.250.232,11)	4.943.835,46	25.099.329,43	31.199.777,99	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.185.553,50 (2.251.932,67)	31.904,56 (66.308,39)	2.153.648,94 (2.185.624,28)	128.550,90	2.025.098,04	2.185.553,50	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.258.278,95 (6.202.686,34)	6.258.278,95 (6.202.686,34)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	118.066,57 (109.564,23)	118.066,57 (109.564,23)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.731.099,94 (1.297.105,79)	1.731.099,94 (1.297.105,79)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	101.185,87 (106.161,41)	101.185,87 (106.161,41)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
Gesamtbetrag	41.613.918,82 (40.243.895,54)	9.417.104,99 (8.808.039,15)	32.196.813,83 (31.435.856,39)	5.072.386,36	27.124.427,47	33.385.331,49	GPR

GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 35.754,00 € (Vorjahr 39.468,00 €) 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:

Am 31.12.2019 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt T€ 12.827 aus zwei abgeschlossenen Bauverträgen für die Neubaumaßnahmen Neuenhof-Gärten und Schlösser-Areal I. Voraussichtliche Fertigstellung in 2020 und 2021.

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

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

2.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	6
Technische Mitarbeiter	4	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	15	16
	32	22

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

3.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang 2019	7.278
Zugang 2019	482
Abgang 2019	136
Ende 2019	7.624

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 536.739,68 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 (bis 31.12.2019)
Guido Sinn (ab 01.01.2020)

7.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Hermann Brandenburg Leitender Ministerialrat a.D.	Vorsitzender
--	--------------

Joachim Hoffmüller Geschäftsführer i.R.	stellv. Vorsitzender
--	----------------------

Isolde Ehrenstein Verw.-Oberrätin	1. Schriftführerin
--------------------------------------	--------------------

Inge Becker Bankkauffrau	
-----------------------------	--

Petra Bienemann Dipl.-Verw.-Wirtin FH	2. Schriftführerin
--	--------------------

Dr. Marc Jülicher Rechtsanwalt	
-----------------------------------	--

Daniel Gürich Diplom-Ingenieur/Stadtplaner	
---	--

Marcus Dinslage Architekt	
------------------------------	--

Christian Steinwachs Architekt	
-----------------------------------	--

E. Weitere Angaben

1.

Nachtragsbericht

Nach dem 31.12.2019 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung aufgetreten, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten.

Die sich seit Anfang des Jahres 2020 ausbreitende COVID19-Pandemie belastet die Wirtschaft. Es ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht sicher abzusehen, welche Belastungen für Mensch und Wirtschaft entstehen werden. In Abhängigkeit von Dauer und Umfang der u.a. durch Schutzverordnungen gegen die schnelle Ausbreitung des Coronavirus erlassenen Vorschriften (z.B. Kontaktverbot) werden unterschiedliche Szenarien beschrieben, wie sich diese auf eine konjunkturelle Verschlechterung auswirken werden. Es wird mit Mietausfällen, Störungen im Bauablauf bei Neu- und Bestandsbaumaßnahmen und Kostensteigerungen gerechnet.

Es wird davon ausgegangen, dass die beschriebenen Vorgänge nicht so wesentlich sind, dass sie in diesem und im Folgejahr als bestandsgefährdend qualifiziert werden müssen.

2.

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss 185.649,47 € in die gesetzliche Rücklage und weitere 1.067.198,00 € in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen.

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

4% Dividende auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2019:
€ 603.647,24

Düsseldorf, den 02.06.2020

Der Vorstand
Stephan Grey

Guido Sinn

V. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2019 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 2019 nebst dem vorgelegten Lagebericht sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes.

Unter Anwendung des Artikel 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.20 hat der Aufsichtsrat heute den Jahresabschluss 2019 festgestellt.

Er schlägt der Vertreterversammlung vor:

- a) den Lagebericht des Vorstandes und
- b) den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen,
- c) die Verteilung des Bilanzgewinnes wie vorgeschlagen zu beschließen,
- d) dem Vorstand Entlastung zu erteilen,
- e) 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 02.06.2020

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