



Hier sind wir zu Hause

Bericht über das
Geschäftsjahr 2021



Beamten-Wohnungs-
Baugenossenschaft eG
Düsseldorf

Zahlen im Überblick

	2021	2020	2019	2018	2017
Anzahl der Mitglieder	7.733	7.713	7.624	7.278	7.043
Wohnungsbestand	3.023	2.986	2.985	2.984	2.985
	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	108.202	108.367	99.864	96.277	95.255
Anlagevermögen	94.043	87.120	81.400	73.675	71.687
Umlaufvermögen	14.159	21.247	18.464	22.602	23.568
Eigenkapital (inkl. Geschäftsguthaben)	57.393	57.096	56.457	54.742	54.158
Rückstellungen	2.735	1.275	1.743	1.239	1.190
Fremdkapital	48.027	49.946	41.614	40.296	39.907
Geschäftsguthaben	16.149	16.102	15.850	15.398	15.156
Instandhaltung und Modernisierung	7.790	7.566	6.641	7.421	7.229
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	21.030	20.501	20.250	20.126	19.735
Jahresüberschuss	874	991	1.856	922	962
Dividende	498	625	604	593	580
Bauvolumen	9.674	8.152	8.393	1.986	446

Inhalt

Vorwort des Vorstands	5
Das Geschäftsjahr 2021	6
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2020	20
Vertreterversammlung	21
Bericht des Aufsichtsrats	22
Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2021	23
Gegenstand der Genossenschaft	24
Geschäftsverlauf	24
Darstellung der Lage	29
Risiko- und Chancenbericht	34
Prognosebericht	36
Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2021	37
Bilanz	38
Gewinn- und Verlustrechnung	40
Anhang	41

Vorwort des Vorstands

Liebe Leserinnen und Leser,

für viele war 2021 ein schwieriges Jahr, und auch 2022 scheint uns alle vor Herausforderungen zu stellen. Zur Corona-Pandemie kam im Februar 2022 der Krieg in der Ukraine hinzu. Beides macht uns Sorgen. Nicht nur, weil dadurch die Energie- und Lebenshaltungskosten steigen. Viele Menschen bangen um ihre Gesundheit und ihre Existenz und leiden teilweise unter Einsamkeit und fehlender menschlicher Nähe.

Umso wichtiger sind in solchen Zeiten Verlässlichkeit und positive Zukunftsperspektiven. Wir als BWB sind stolz darauf, dass wir genau das unseren Mitgliedern auch in Krisenzeiten bieten können. Eine Genossenschaft lebt von der Gemeinschaft, und wir sind davon überzeugt, dass unsere Quartiere, der persönliche Kontakt der Mitglieder untereinander und insbesondere das generationenübergreifende Wohnen vielen Menschen genau das bietet.

Auch im vergangenen Jahr konnten wir unser Versprechen halten, hochwertigen, modernen Wohnraum zu moderaten und stabilen Mieten anzubieten – angesichts der hohen Inflation und der steigenden Belastungen für viele ein wichtiger Garant und sicherer Rückhalt für die Zukunft.

Die wirtschaftliche Lage der BWB hat sich 2021 positiv entwickelt. Das ist eine gute Nachricht für alle Mitglieder, denn im Sinne einer Genossenschaft wird das Erwirtschaftete zum Nutzen der Mitglieder in den Neubau, die Bestandserhaltung und Modernisierung reinvestiert.



Der BWB-Vorstand: Guido Sinn (links) und Jürgen Raczek

Trotz der allgemein herrschenden Lieferverzögerungen und Materialknappheit und der damit einhergehenden Preissteigerung und des Fachkräftemangels im Bauwesen konnten wir diese Investitionen auch 2021 auf hohem Niveau halten.

Danach werden wir auch weiterhin streben, selbst wenn die Rahmenbedingungen im laufenden Jahr schwieriger geworden sind.

Einen weiteren Schwerpunkt wird zukünftig die konkrete Umsetzung der Klimaneutralität und Energieeffizienz der Bestände der BWB darstellen.

Wir möchten unseren Mitgliedern danken, dass sie 2021 füreinander da waren, dass sie die Gemeinschaft mittragen und uns bei unserer Arbeit unterstützen.

Jürgen Raczek

Guido Sinn

Geschäftsbericht

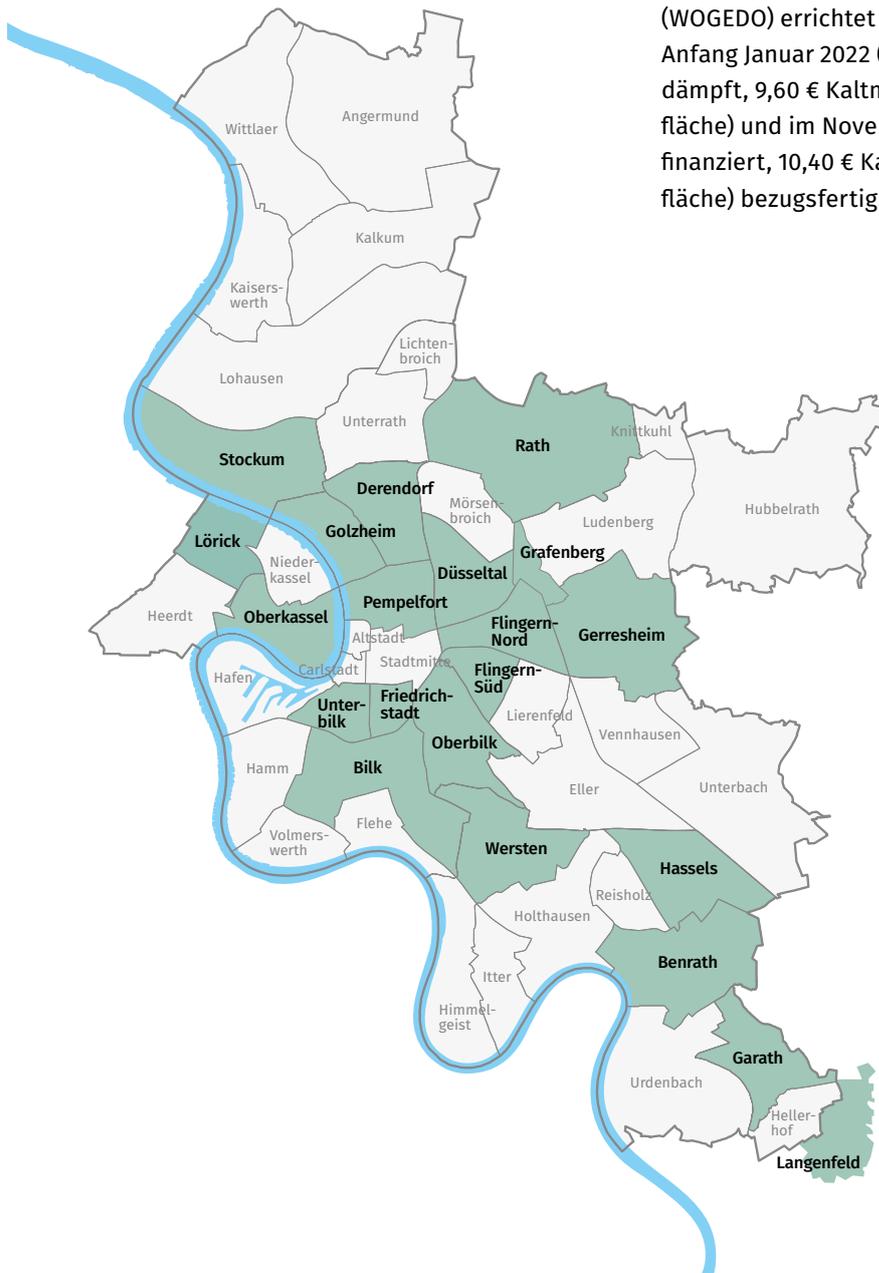
Das Geschäftsjahr 2021

Ihren Mitgliedern guten Wohnraum anzubieten und ihre Wohnungen gleichzeitig für morgen zukunftsfest zu machen – das ist das Ziel der BWB, das nur durch gute wirtschaftliche Eckdaten ermöglicht werden kann. Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 874 T€ erzielt.

Bezahlbaren, zukunftsfähigen Wohnraum im angespannten Wohnungsmarkt von Düsseldorf zu schaffen, ist eine wichtige Aufgabe der BWB. Die Investitionen in Neubaumaßnahmen wurden zu einem überwiegenden Teil aus Eigenmitteln bestritten.

In 2021 konnten die Wohnungen (frei finanziert, 8,50 € Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche) in den Neuenhof-Gärten in Düsseldorf-Rath an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben werden. Auf dem Gelände befindet sich auch eine Kindertagesstätte sowie ein Familienzentrum der Diakonie und ein Pflegezentrum inklusive Nachbarschaftscafé der Caritas.

Die beiden Neubauprojekte, die auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Schlösser-Brauerei gemeinsam mit der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft (DWG) und der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf Ost (WOGEDO) errichtet werden, werden voraussichtlich Anfang Januar 2022 (Schlösser-Areal I, mietpreisgedämpft, 9,60 € Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche) und im November 2022 (Schlösser-Areal II, frei finanziert, 10,40 € Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche) bezugsfertig.



Stadtteile in Düsseldorf, in denen die BWB für ihre Mitglieder attraktives und bezahlbares Wohnen anbietet

Die Bilanzsumme ist 2021 nahezu gleichgeblieben und beträgt 108.202 T€. Die Genossenschaft verfügte zum 31. Dezember 2021 über rund 57.400 T€ Eigenkapital und damit über eine sehr gute Eigenkapitalquote von rund 53 Prozent.

Insgesamt wurden in 2021 für Instandhaltungsarbeiten, die Modernisierung einzelner Wohnungen und für Umbau-, Ausbaumaßnahmen 7.855 T€ investiert.

Die durchschnittliche Kaltmiete bei der BWB betrug pro Quadratmeter Wohnraum zum 31. Dezember 2021 5,43 €. Die Mieten der BWB liegen damit deutlich unterhalb des Marktniveaus des angespannten Wohnungsmarkts in Düsseldorf. In einer veröffentlichten Untersuchung des Forschungsinstituts empirica wird die durchschnittliche Kaltmiete für Düsseldorf mit 11,10 € pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.

Es wundert daher nicht, dass unsere Mieter der BWB treu und lange in unseren Wohnungen wohnen bleiben. Dies verdeutlichen einerseits die niedrige Fluktuationsquote (6,22 Prozent, Vorjahr: 5,22 Prozent) und die seit vielen Jahren geringe Leerstandsquote (0,5 Prozent, Vorjahr: 0,3 Prozent). Auch die Mietausfallquote (0,23 Prozent, Vorjahr: 0,18 Prozent) ist niedrig.

Dass bezahlbarer Wohnraum immer schwerer zu finden ist, ist aber nicht nur in Düsseldorf, sondern auch in anderen Städten Deutschlands ein nach wie vor ungelöstes Problem. Der Druck auf die Wohnungsmärkte bleibt weiterhin hoch. Steigende Baukosten bei sinkenden Handwerkerkapazitäten und immer höheren technischen Anforderungen machen es schwierig, hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum zu erschließen und anzubieten. Die BWB wird dies mit ihren Bestands- und Neubauprojekten jedoch weiterhin gewährleisten können.

Angebotsmiete
Düsseldorf:

11,10

€/m² Wfl. mtl.



Nutzungsgebühr
BWB:

5,43

€/m² Wfl. mtl.

Vollzogene oder absehbare gesetzliche Veränderungen machen es allerdings nicht einfacher. Zu nennen ist hier unter anderem die Bepreisung der CO₂-Emissionen, die in Abhängigkeit vom Gebäudezustand von der BWB und den Mietern getragen werden müssen. Für Zukunftsinvestitionen braucht es verlässliche und konkrete Rahmenbedingungen, die teilweise abschließend noch nicht vorliegen. Das gilt auch für die Wohnungswirtschaft, und zwar insbesondere im Hinblick auf die Klimaschutzziele der Bundesregierung, die hohe Investitionen erfordern. Auch durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018, das eine Reform der Grundsteuer ab 2025 vorsieht, sind höhere finanzielle Belastungen zu erwarten.

Die BWB wird diese Herausforderung annehmen, muss aber natürlich große Anstrengungen unternehmen, um die dazu nötigen Investitionen mit weiterhin bezahlbaren Mieten in Einklang zu bringen.

1. Wirtschaftliche Lage und Stimmung in Deutschland, NRW und Düsseldorf

Deutschland

Auch im Jahr 2021 haben das Infektionsgeschehen und die damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen die konjunkturelle Entwicklung stark geprägt. Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem weiteren Lockdown, was im ersten Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) führte. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft zwar spürbar, doch die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften die Erholung, bevor sie zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen wieder komplett gestoppt wurde. Der wirtschaftliche Erholungsprozess ist weiterhin schwer zu prognostizieren.

Nordrhein-Westfalen

Die Wirtschaft Nordrhein-Westfalens hat sich vor allem im zweiten Halbjahr 2021 deutlich vom starken Rückgang der Wirtschaftsleistung des vergangenen Jahres erholt. Dabei setzte die Erholung in NRW etwas später ein als im übrigen Bundesgebiet. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in NRW stieg daher im ersten Halbjahr des Jahres weniger als in Deutschland insgesamt. Im dritten Quartal war hingegen in NRW ein etwas stärkerer Aufschwung als im übrigen Bundesgebiet zu verzeichnen.

Anhaltende Störungen der Lieferketten und steigende Preise für Rohstoffe und Vorprodukte haben zusammen mit der verstärkten Ausbreitung des Corona-Virus während der Wintermonate zu einer deutlich schwächeren Wirtschaftsaktivität im Schlussquartal geführt, wobei allerdings der Rückgang in NRW geringer ausgefallen ist als in Deutschland insgesamt.

Düsseldorf

Die Wirtschaft in der Region erholte sich zu Beginn des Sommers 2021 deutlich von ihrem Corona-Tief aus dem Vorjahr. Viele Einschränkungen des Wirtschaftslebens waren inzwischen gelockert worden, aber längst nicht alle Auflagen aufgehoben. Deutlich mehr Betriebe berichteten wieder über eine gute Geschäftslage, wobei dieser sehr positive Wert auch vor dem Hintergrund des vorherigen tiefen Einbruchs zu sehen ist.

Die Ausbreitung der Omikron-Variante stellte die hiesige Wirtschaft dann wieder vor weitere und altbekannte Herausforderungen. Dennoch wurde die Lage positiver als im Bund und in NRW bewertet, auch wenn der begonnene Erholungsprozess durch die gestiegene Inflation und diverse Lieferschwierigkeiten gedämpft wird.

2. Wohnungswirtschaftliche Lage in Deutschland, NRW und Düsseldorf

Deutschland

Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente für 2021 elf Prozent des Bruttoinlandsproduktes (3.563 Mrd. €). In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. € (+6 Prozent mehr als vor zehn Jahren). Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der gesamten Bauinvestitionen weiter ausbauen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Motor der Bauwirtschaft.

Die Nachfrage nach Wohnraum vor allem in den Metropolen Deutschlands bleibt weiterhin grundsätzlich hoch. Im Jahr 2021 wurden nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht. Damit wurden rund 4 Prozent mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor (rund 369.000).

2021 ist die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten auf rund 315.000 gestiegen. Das entspricht einer Steigerung um 2,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Nordrhein-Westfalen

2021 genehmigten die nordrhein-westfälischen Bauämter 60.918 neue Wohnungen. Das waren 931 oder 1,5 Prozent weniger als 2020. Wie Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT-NRW) als Statistisches Landesamt mitteilt, sank die Zahl der Wohnungen in neu zu errichtenden Gebäuden um 1,8 Prozent, während die Zahl der durch Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden entstandenen Wohnungen um 1 Prozent stieg.

Für Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden 33.771 Baugenehmigungen erteilt, 7.191 für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurden in NRW jährlich 42.152 Wohnungen fertiggestellt.

Düsseldorf

Die Stadt Düsseldorf hat laut des Forschungsinstituts empirica eine Gesamtfläche von 21.700 Hektar, auf der derzeit rund 621.000 Personen in etwa 332.000 Haushalten leben. In einem Zeitraum von fünf Jahren ist die Zahl der Einwohner um 1,4 Prozent und die Zahl der Haushalte um ca. 900 (0,3 Prozent) gestiegen. Laut einer Bevölkerungsvorausberechnung von IT NRW wird bis zum Jahr 2035 mit einem Zuwachs von rund 11.500 auf rund 632.500 Einwohner gerechnet. Damit ist die Stadt Düsseldorf eine Wachstumsregion.

Laut empirica gibt es in Düsseldorf rund 331.900 Wohnungen in Wohngebäuden, davon 87 Prozent in Mehrfamilienhäusern. Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 41,6 Quadratmetern pro Einwohner. In den letzten Jahren wurden durchschnittlich 1.805 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, davon 1.630 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Anzahl der Baugenehmigungen betrug zuletzt 2.560, davon 2.426 in Mehrfamilienhäusern. Der marktaktive Leerstand liegt derzeit mit 1,4 Prozent rund 0,1 Prozentpunkten unter dem Niveau von vor fünf Jahren.

Die Mietpreise sind in Düsseldorf von 2016 bis 2021 um 19,8 Prozent gestiegen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag 2021 bei 11,10 € Kaltmiete. Im Bundesvergleich liegt das Mietpreisniveau der Stadt Düsseldorf damit auf vergleichsweise hohem Niveau.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Düsseldorf ist in den letzten fünf Jahren um 8,9 Prozent auf rund 435.300 gestiegen. Davon wohnen 256.200 in Düsseldorf, sodass sich ein Pendlersaldo von rund 179.000 ergibt. Die Arbeitslosenquote liegt bei 6,9 Prozent. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) beläuft sich auf 85.362 € je Einwohner. Die durchschnittliche monatliche Kaufkraft je Haushalt beträgt 4.340 €.

Auch wenn im Bundesvergleich die monatliche Kaufkraft der Düsseldorfer Haushalte durchschnittlich und die Arbeitslosenquote sehr hoch ist, zieht die wirtschaftliche Stärke und die gute Infrastruktur (Freizeit/Kultur/Familie) Düsseldorfs die Menschen weiter an. Düsseldorf wird also weiterwachsen und die Nachfrage nach Wohnraum wird hoch bleiben.

3. Kapitalmarkt

2021 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

2021 auf einen Blick

Wohnungsbestand

3.023

Neuvermietungen

225

Mitglieder

7.733

Bauvolumen Mio. €

9,6

Neubaumaßnahmen 2021



Neuenhof-Gärten

Auf dem vom Caritasverband erworbenen Grundstücksteil sind in drei Gebäudekörpern 37 Wohnungen entstanden, welche ab 16.03.2021 für 8,50 €/m² Kaltmiete bezogen werden konnten. Die 2- bis 5-Raum-Wohnungen sind zwischen 51 und 134 m² groß und setzen sich wie folgt zusammen:

- 2-Raum-Wohnungen: 9
- 3-Raum-Wohnungen: 17
- 4-Raum-Wohnungen: 10
- 5-Raum-Wohnung: 1



- 1 – Dachgeschoss Gelsenkirchener Str. 6
- 2 – Tiefgarage Neuenhof-Gärten
- 3 – Innenhof, Blick auf Gelsenkirchener Str. 6
- 4 – Fahrradstellplätze in der Tiefgarage
- 5 – Gesamtansicht Neuenhof-Gärten

Neubaumaßnahmen 2022



Im Rahmen des Düsseldorfer Bündnisses für genossenschaftliches Wohnen entstehen in zwei Bauabschnitten das

Schloßer-Areal I und II

Das Schloßer-Areal I besteht aus 134 Wohnungen. Hiervon entfallen auf die BWB 46 Wohnungen mit einer Größe zwischen 61 und 135 m² mit nachfolgender Größenordnung:

2-Raum-Wohnungen: 13

3-Raum-Wohnungen: 18

4-Raum-Wohnungen: 15

Zwischen Januar und März 2022 sind die Mitglieder bei einer Kaltmiete in Höhe von 9,60 €/m² (preisgedämpft) eingezogen.



- 1 – Gesamtansicht Schlösser-Areal I
- 2 – Elfriede-Bial-Str. 17 und 19
- 3 – Innenhof Schlösser-Areal I
- 4 – Hauseingang Elfriede-Bial-Str. 17
- 5 – Gebäude Rose-Ausländer-Str. 6 vom Innenhof
- 6 – Blick auf die Baustelle des Schlösser-Areal II
- 7 – Ansicht Schlösser-Areal I und Schlösser-Areal II (im Vordergrund)
- 8 – Innenhof Schlösser-Areal I
- 9 – Blick vom Innenhof Schlösser-Areal I auf die Baustelle Schlösser-Areal II



Auf dem zweiten Bauabschnitt, Schlösser-Areal II, entstehen insgesamt 81 Wohnungen. Davon entfallen auf die BWB 32 Wohnungen. Bei einer Kaltmiete von 10,40 €/m² ist folgender Wohnungsmix vorgesehen:

- 2-Raum-Wohnungen: 16
- 3-Raum-Wohnungen: 15
- 4-Raum-Wohnung: 1

Die Wohnungen sind zwischen 58 und 111 m² groß. Der Bezug ist für November 2022 geplant.



„Nur in der Genossenschaft kann ich mir das Wohnen im Neubau in Derendorf leisten. Und ich wohne gerne hier, weil wir im Quartier füreinander da sind.“



Instandhaltung & Modernisierung 2021



Am Binnenwasser 7–11

Anschluss an die Fernwärme inklusive
notwendiger Elektroarbeiten

Kosten: rund 470 T€



Emil-Barth-Str. 115–135

Erneuerung der Elektrozählerplätze

Kosten: rund 820 T€



Harleßstr. 7–11 Windscheidstr. 25–31

Neugestaltung der Außenanlagen nach
Fassaden- und Fenstersanierung, Maler-
arbeiten in den Treppenhäusern

Kosten: rund 251 T€

Für weitere Maßnahmen der periodischen
Instandhaltung/Modernisierung und
energetische Sanierung wurden rund
1.699 T€ aufgewendet.

Für den Bereich der Einzelmodernisierung
sind Kosten von rund 2.209 T€ entstanden.

Instandhaltung & Modernisierung 2022



Fritz-von-Wille-Str. 1-17 und 4-20

Energetische Sanierung der Gebäudehülle
(1. Bauabschnitt Häuser 15 und 17)

Plankosten: rund 525 T€



Kopernikusstr. 10-18

Energetische Sanierung der Gebäudehülle
sowie Umstellung der dezentralen Beheizung
auf zentrale Beheizung mit Fernwärme

Plankosten: rund 2.385 T€



Himmelgeister Str. 145-147

Sanierung der Balkone

Plankosten: rund 350 T€

Darüber hinaus sind für 2022 Plankosten
in Höhe von rund 1.225 T€ für weitere
Maßnahmen der Instandhaltung/Modernisierung
und energetische Sanierung
vorgesehen.

Für Einzelmodernisierungen belaufen sich
die Plankosten auf rund 1.600 T€.

„Ein Altbau, aber komplett saniert und dann noch direkt am Rheinpark und fußläufig zur Innenstadt. Da fühlen wir uns zu Hause!“



Die BWB-Liegenschaften in Düsseldorf

WE = Wohneinheiten
WBS = Wohnberechtigungsschein
tw = teilweise mit WBS

Stadtteile	Straßen	WE	WBS	m ²	Baujahre
Benrath	Corellistr. 48-52	36		3.024,00	1971
	Silcherstr. 19-25, 19a-21a, 22-28	54		3.925,06	1961/1991
Bilk	Aachener Str. 87-89	17		1.141,96	1913
	Dormagener Str. 15-19, 23-25	24		1.621,00	1964
	Himmelgeister Str. 145-147	20		1.376,41	1911
	Kopernikusstr. 10-18, 79-83	62		5.841,47	1927/1928
	Merowingerstr. 98-108	57		4.838,14	1930
	Merowingerstr. 110 + 140, 112-116a	86	WBS	6.387,52	1990/1994
Derendorf	Lützowstr. 24-26	14		1.254,52	1921
	Rolandstr. 15-21	26		2.484,85	1921
	Schwerinstr. 43-45, 54-58, 94-96	66		5.583,58	1921/1928/1936
	Zietenstr. 30	10		907,58	1928
Düsseltal	Harleßstr. 7-11	32		2.766,77	1929
	Windscheidstr. 25-31	45		4.401,63	1929
Flingern	An der Icklack 11	32		1.790,96	1987
	Degerstr. 73-77	30		1.981,10	1921
	Dorotheenstr. 66	8		658,10	1913
	Engerstr. 8-10	20		1.397,83	1923
	Flurstr. 4-6, Flurstr. 69-71	32		1.892,22	1921/1940
	Lichtstr. 3-9	48		2.361,50	1912
Friedrichstadt	Bunsenstr. 16-18	14		1.112,37	1908
	Gustav-Poensgen-Str. 17-23, 25	47		3.997,72	1905/1906
	Luisenstr. 52-62a	105		5.416,68	1903/2003
	Weberstr. 12-14	20		1.536,94	1900
Garath	Emil-Barth-Str. 115-137	96		7.754,00	1966
	Güstrower Str. 4-4a, 6-6b	68		4.562,85	1973/1984
Gerresheim	Am Holzkamp 2, 6-16	56		4.078,79	1976
	Breitscheider Str. 6-20	54		3.397,04	1960
	Dernbuschweg 2-2a, 5	20		1.387,44	1960
	Gräulinger Str. 51-53	14		899,79	1960
	Heinrich-Könn-Str. 135-145	36	WBS	2.906,34	1994
	Heyestr. 68-72, 69-71a	57		3.958,65	1976/1981
Grafenberg	Torfbruchstr. 99-101	19		1.240,58	1980
	Irmgardstr. 3-5	7		628,77	1914
Golzheim	Margaretenstr. 12-16	10		942,85	1914
	Am Binnenwasser 7-11, 10-12	37		3.358,85	1913/1914/1922
Hassels	Xantener Str. 1-11	37		3.004,23	1922/1927
	Bublitzer Str. 11-13	15	WBS	1.198,70	1990
	Rathenower Str. 11-13, 12-20, 22-28, 29-31	149		10.773,93	1977/1979/1982/1984
Langenfeld	Rathenower Str. 20a-20b	12	WBS	994,84	1999
	Eichenfeldstr. 16a	24	WBS	1.202,52	1981
Lörick	Jüchener Weg 8	6		426,50	1964
	Niederdonker Str. 20-22	28		2.053,43	1964
	Wevelinghover Str. 12	40		2.716,03	1978
	Wickrather Str. 10-26, 46-52	94		6.643,79	1970/2009



Stadtteile	Straßen	WE	WBS	m ²	Baujahre
Oberbilk	Erik-Nölting-Str. 4	24	WBS	1.737,48	1991
	Ludwig-Erhard-Allee 16-18	26	WBS	2.062,91	1991
Oberkassel	Arnulfstr. 8-18	47		5.229,01	1928
	Brend'amourstr. 10-20	33	tw	2.679,57	1910/1987
	Hansaallee 168-176	31		1.723,71	1939
	Leostr. 29	5		601,11	1911
	Markgrafenstr. 11-19	20		1.997,24	1910
	Oberkasseler Str. 29-33	12		856,17	1914
	Oberkasseler Str. 41-55, 57-59	90	WBS	5.625,26	1977/1985
	Quirinstr. 20-22	17		1.979,43	1928
Pempelfort	Düsselthaler Str. 28-30	27	WBS	2.195,97	1993
	Franklinstr. 18-20	21		1.328,34	1901
	Kaiserstr. 46	12		1.209,90	1946/2011
	Sternstr. 29-33	70		3.578,16	1982
Rath	Derfflinger Str. 1-5	27	WBS	1.903,77	1997
	Derfflinger Str. 15-37	83		3.611,55	1939
	Dortmunder Str. 96	13		1.136,89	2021
	Fritz-von-Wille-Str. 1-17, 2-20, 22-24	162		12.889,75	1965/1967/1988
	Gelsenkirchener Str. 4-6	24		1.989,50	2021
	St.-Franziskus-Str. 151-155	20	WBS	1.626,11	1997
Stockum	Allmersstr. 1-3, 2-4, 2a	19		1.384,61	1939/1994
	Ganghoferstr. 1-17, 25, 16-36, 32a	135		8.907,16	1937/1938/1939 1954/1955/1994/2002
	Ganghoferstr. 20a-20b, 30a-30b	4	WBS	461,00	1989/1995
	Gerstäckerstr. 18-22	15		921,67	1954/2015
	Irmerstr. 4-16, 3-9	48		3.387,96	1937/1938/1991
	Lönsstr. 1-17, 5a, 4-8, 12-22	91		5.713,58	1922/1937/1939/2000
	Speckmannweg 1-5, 2-6, 7	10		932,37	1922/1939
	Trojanstr. 3-9	4	WBS	460,80	1989
	Trojanstr. 2-6	12		886,62	1939
	Unterbilk	Erftr. 29-31	24		1.191,76
Kronprinzenstr. 100		12	WBS	667,12	1980
Siegstr. 3		12		540,70	1958
Wissmannstr. 8-10, 12-14		43		3.885,24	1912/1909
Wupperstr. 28-30		16		938,32	1958
Wersten	Werstener Feld 21-25, 27-29	30		1.469,10	1951/1952
	Summe Wohneinheiten	3.023		219.539,67	
	gewerbliche Einheiten	10		4.148,95	
	Sondereinheiten (Mansarden)	7		80,90	
				223.769,52	



Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2020

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die Prüfung des Geschäftsjahres 2020 in der Zeit vom 03.08. bis 17.09.2021 bei der BWB durchgeführt.

Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

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

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 384 Häuser mit 2.986 Wohnungen und 9 Gewerbeeinheiten, eine Kindertagesstätte sowie 1.290 Garagen/Einstellplätze bewirtschaftet.

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossen-schaft vermittelt.

Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von 991 T€. Das Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung.

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

Düsseldorf, 17.09.2021

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

Vertreter- versammlung



Die Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2020 fand am 29.09.2021 als Präsenzveranstaltung statt. Von 100 im März 2020 gewählten Vertreterinnen und Vertretern waren 57 anwesend.

Wahlbezirk I

Backhaus, Dr. Ludger
Bauer, Werner
Brockes, Günter
Firmenich, Eberhard
Hillebrand, Michael
Imfeld, Wolfgang
Joisten, Dorothea
Krieger, Tanja
Paschke, Brita
Thum, Anette
Vohralik, Dagmar
Wosch, Guenther

Wahlbezirk II

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

Wahlbezirk III

Beckmann, Ulrike
Börgers, Dr. Niclas
Dünnwald, Peter
Koch, Ingrid
Koenigs, Hans-Dieter
Meske, Andreas
Pottkämper, Stephan
Radermacher, Thomas
Simon, Sabine

Wahlbezirk IV

Clausnitzer, Christina
Helwig, Andrea
Kaki, Rubar
Schachtschneider, Dirk
Schäfer, Jasmin
Wagner, Hartmut
Zschoernick, Brigitte

Wahlbezirk V

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

Wahlbezirk VI

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

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

Bericht des Aufsichtsrats



Der BWB-Aufsichtsrat v.l.n.r.: Joachim Hoffmüller, Isolde Ehrenstein, Marcus Dinslage, Monika Struck, Dirk Mannherz, Petra Bienemann, Dr. Marc Jülicher – nicht im Bild: Inge Becker und Daniel Gürich

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2021 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 Vorstands 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 und vorgesehene Um- und Ausbauten wurden nach eingehender Erörterung beschlossen.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den Jahresabschluss für 2021 nebst dem vorgelegten Lagebericht sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands.

Er schlägt der Vertreterversammlung vor:

- a) den Lagebericht des Vorstands und
- b) den Bericht des Aufsichtsrats zustimmend zur Kenntnis zu nehmen,
- c) den Jahresabschluss festzustellen,
- d) die Verteilung des Bilanzgewinns 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 02.05.2022

Dr. Marc Jülicher

Vorsitzender des Aufsichtsrats

**Lagebericht
des Vorstands
zum Geschäftsjahr
2021**

Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2021

1. Gegenstand der Genossenschaft

Die Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG (BWB) wurde am 15.06.1898 unter der Nummer 425 in das Genossenschaftsregister der Stadt Düsseldorf eingetragen. Gründungsziel war es, ihren Mitgliedern eine gute, sichere, sozial verantwortbare und vor allem bezahlbare Wohnungsversorgung zu bieten – und das ist auch heute noch Kernaufgabe der BWB. Die Basis der genossenschaftlichen Tätigkeit stellt die aktuelle Satzung vom Juni 2019 dar, in der diese Gründungsmerkmale nach wie vor festgeschrieben sind.

Um dieses Ziel zu erreichen, erwirbt, errichtet, bewirtschaftet, vermittelt und betreut die BWB Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Hauptschwerpunkt ist die Bewirtschaftung, die Instandsetzung und die Modernisierung des BWB-eigenen Grundbesitzes, der sich mit Ausnahme einer Wohnanlage in Langenfeld ausschließlich in Düsseldorf, verteilt auf verschiedene Stadtteile, befindet.

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen der Stadt Düsseldorf kannte in den vergangenen zehn Jahren nur eine Richtung: nach oben, auch wenn die Dynamik der Entwicklung in den beiden vergangenen Jahren etwas an Schwung verloren hat. Am 01.01.2021 zählte die Stadt Düsseldorf laut des Statistischen Landesamtes NRW (IT-NRW) 618.023 Einwohner. Einer Bevölkerungsvorausberechnung von IT-NRW zufolge wird die Einwohnerzahl in den Jahren 2030, 2040 und 2050 auf rund 629.000, 636.000 und 647.000 Einwohner steigen. Somit wird Düsseldorf langfristig ein attraktiver und stark nachgefragter Wohnstandort mit geringem Leerstandsrisiko bleiben.

Ziele und Strategien

Bezahlbaren, hochwertigen und attraktiven Wohnraum sowie hohe Mieter- und Mitgliederzufriedenheit zu erhalten und zu schaffen, sind die maßgeblichen Ziele der BWB. Flankiert werden sie durch die Strategien einer fortlaufenden und nachhaltigen Instandhaltung und Modernisierung der BWB-Liegenschaften, durch die auch die Emissionen der Gebäude gesenkt werden. Weitere wichtige Aspekte bilden dabei wohnbegleitende Dienstleistungen, Kooperationen mit Sozialträgern, Beratungs- und Unterstützungsangebote sowie Nachbarschaftsfeste, sobald es die Pandemie wieder zulässt.

CO₂-Emissionen

Die BWB hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an vier Objekten energetische Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen umgesetzt. Dabei wurden drei Anlagen ausgetauscht und eine auf einen anderen Energieträger umgestellt.

Bestandsbewirtschaftung

Die folgende Tabelle verdeutlicht die Entwicklung des Wohnungsbestandes der BWB und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2021:

Bestand	2021		2020	
	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²
Häuser	388		384	
Wohnungen	3.023	219.539,67	2.986	216.413,28
Gewerbliche Einheiten	10	4.148,95	9	3.242,63
Einstellplätze in Tiefgaragen	1.017		951	
Einzelgaragen	221		221	
Abstellplätze	118		118	
Sondereinheiten	7	80,90	7	80,90
Gesamt		223.769,52		219.736,81

Mit Ausnahme von 24 Wohneinheiten und 5 Stellplätzen in Langenfeld befindet sich der Objektbestand in Düsseldorf.

Der Wohnungsbestand wurde im Jahr 2021 wie folgt finanziert:

Nach Fertigstellungszeitpunkt und Finanzierung	2021		2020	
	Anzahl	Anteil am Bestand in %	Anzahl	Anteil am Bestand in %
Errichtet vor dem 21.06.1948				
Altbauwohnungen	770	25,47	770	25,79
Errichtet nach dem 21.06.1948				
Frei finanzierte Wohnungen	1.840	60,87	1.803	60,38
Öffentlich geförderte Wohnungen	413	13,66	413	13,83
Bestand am 31.12.2021	3.023	100,00	2.986	100,00

Vermietung

Im Berichtsjahr wurden 188 Wohnungen (Vorjahr: 156) gekündigt. Dadurch errechnet sich eine Kündigungsquote von 6,22 Prozent (Vorjahr: 5,22 Prozent).

Die wesentlichen Gründe für die Fluktuation waren: Bezug einer größeren/kleineren Wohnung (75, davon 54 innerhalb der BWB), Alter/Tod des Mieters (61), Umzug ins Eigentum, Arbeitsplatzwechsel, Kündigung der BWB, Vertragsumschreibung (insgesamt 11) und sonstige Gründe (41).

Gegenüber dem Vorjahr ist die durchschnittliche Nettokaltmiete um 8 Cent auf 5,43 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr: 5,35 €/m² Wfl. mtl.) gestiegen. Die Erhöhung ist auf Neuvermietungsmiten und angepasste Mieten nach Modernisierungen zurückzuführen.

Die Vorauszahlungen für Betriebskosten erhöhten sich um 3 Cent (Vorjahr: 2 Cent) auf 1,93 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr: 1,90 €/m² Wfl. mtl.).

Die Vorauszahlungen für Wärme und Warmwasser erhöhten sich unwesentlich auf 0,72 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr: 0,71 €/m² Wfl. mtl.).

In der Summe stieg die Bruttowarmmiete damit auf 8,08 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr: 7,96 €/m² Wfl. mtl.)

Durchschnittsmiete je m²/Wfl.

Gesamtbestand nach Finanzierung (in €)

	Gesamt- miete	Heiz- kosten	Betriebs- kosten	Nutzungs- gebühr
Altbau	7,44	0,74	1,48	5,22
Frei finanziert	8,37	0,73	2,09	5,55
Öff. gefördert	8,26	0,61	2,26	5,39
Gesamt	8,08	0,72	1,93	5,43

Durchschnittliche monatliche Belastung

Gesamtbestand nach Finanzierung je WE (in €)

	Gesamt- miete	Heiz- kosten	Betriebs- kosten	Nutzungs- gebühr
Altbau	641,82	64,66	127,65	449,51
Frei finanziert	559,51	47,11	140,21	372,19
Öff. gefördert	591,90	41,17	162,82	387,91
Gesamt	583,35	49,22	140,10	394,03

Der aktuelle Leerstand zum 31.12.2021 beläuft sich auf 15 (Vorjahr: 9) Wohnungen, davon 8 (Vorjahr: 6) Wohnungen modernisierungsbedingt.

Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen betragen 0,43 Prozent (Vorjahr: 0,23 Prozent) für 2021.

Neubau

Neuenhof-Gärten

Die gemeinschaftliche Baumaßnahme auf dem vom Caritasverband erworbenen Grundstücksteil wurde im ersten Quartal 2021 planmäßig fortgeführt. Zum 16.03.2021 konnten die 37 Wohnungen und die 66 Einstellplätze an die Mieter übergeben werden.

Zum 01.05.2021 konnten die Kindertagesstätte und das Familienzentrum an die Diakonie übergeben werden. Bis zum 31.12.2021 sind Baukosten in Höhe von 14.855 T€ angefallen.

Auf dem anderen Grundstücksteil, der im Eigentum des Caritasverbandes verblieben ist, errichtete die Genossenschaft in Form einer Baubetreuung ein Pflegezentrum für Seniorinnen und Senioren in der Tages-, Kurzzeit-, vollstationären und Intensivpflege. Das ebenfalls im Pflegezentrum untergebrachte Nachbarschaftscafé soll als Quartierscafé ausgebaut werden und so Kontaktmöglichkeiten im Viertel schaffen.

Schlösser-Areal I und II

In dem Gemeinschaftsprojekt – Schlösser-Areal I – mit der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG) und der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf Ost eG (WOGEDO) wurden auf dem einstigen Betriebsgelände der Schlösser-Brauerei 134 Wohnungen im Segment des mietpreisgedämpften Wohnungsbaus mit einer Gesamtwohnfläche von rund 12.100 m² errichtet. Neben einer gemeinsamen Außenanlage wurde eine ebenfalls gemeinschaftlich genutzte Tiefgarage mit 82 Stellplätzen gebaut.

In den Häusern Elfriede-Bial-Straße 17 und 19 und Rose-Ausländer-Straße 6 errichtet die BWB 46 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 4.140 m² und 29 Stellplätze.

Die Wohnungen werden im Januar 2022 bezogen.

Bis zum 31.12.2021 sind hierfür Baukosten von 11.698 T€ angefallen.

Im Neubauprojekt Schlösser-Areal II wird die Kooperation von DWG, WOGEDO und BWB fortgeführt. Hier werden insgesamt 81 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 6.190 m² und eine gemeinschaftliche Tiefgarage mit 46 Stellplätzen entstehen. Auf den Projektteil der BWB entfallen 18 Stellplätze und 32 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 2.350 m².

Die Wohnungen werden voraussichtlich im November 2022 bezugsfertig sein.

Bis zum 31.12.2021 sind hierfür Baukosten von 3.276 T€ angefallen.

Instandhaltung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2021 führte die BWB den Erhalt und die Modernisierung von Wohnungen und Gebäuden weiter fort. Für die Instandhaltung, Modernisierung und energetische Sanierung wurden 7.789.608,02 €

investiert. Weiter sind Kosten in Höhe von 66.219,55 € für aktivierungspflichtige Maßnahmen angefallen. Die Zusammenstellung nach Teilbereichen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

in €	2021	2020	2019	2018	2017
Periodische Instandhaltung, Modernisierung, energetische Instandhaltung	3.240.145,98	4.521.078,11	3.521.970,09	4.474.436,75	4.299.583,91
Einzelmodernisierung	2.209.154,25	930.219,07	1.087.819,59	1.067.524,72	1.177.584,38
Laufende Instandhaltung und kleine Reparaturen	2.340.307,79	2.114.331,79	2.031.539,76	1.879.356,96	1.751.794,22
Zwischensumme	7.789.608,02	7.565.628,97	6.641.329,44	7.421.318,43	7.228.962,51
(je m ² Wohnfläche)	35,47	34,95	30,68	34,29	33,40
Umbau/Ausbau/Aufstockung	66.219,55	172.511,25	261.443,02	284.762,70	446.032,80
Gesamtausgaben	7.855.827,57	7.738.140,22	6.902.772,46	7.706.081,13	7.674.995,31
m ² /Wfl. inkl. Sondereinheiten	219.620,57	216.494,18	216.451,77	216.425,84	216.425,15

Im Jahr 2021 hat die BWB 64 Wohnungen modernisiert. Davon 50 freiwerdende Wohnungen, damit diese den sich verändernden Wohnbedürfnissen entsprechen. Im bewohnten Zustand wurden weitere 14 Wohnungen (davon 13 seniorengerecht) modernisiert. Im Wesentlichen umfassen diese Modernisierungsarbeiten die Gewerke Sanitär, Maurer, Fußboden, Fliesen, Elektro und Schreiner.

Zu Modernisierungen kommt es deshalb in aller Regel im Falle von Mieterwechseln, seltener aber auch bei bestehenden Mietverhältnissen. Im Zentrum stehen Verbesserungen der Ausstattung, so dass ein zeitgemäßer Standard geschaffen werden kann.

In diesen Bereich hat die BWB im Jahr 2021 2.209.154,25 € investiert. Hiervon entfallen 183.657,06 € auf die Einzelmodernisierung von 16 Badezimmern (14 in laufenden Mietverhältnissen). Darin sind wiederum 148.191,78 € für die Modernisierung von 13 Badezimmern im Rahmen des BWB-Programms zum seniorengerechten Badumbau enthalten.

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

Ertragslage	2021		2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	21.244	98,5	20.536	98,5	708
Andere aktivierte Eigenleistungen	148	0,7	137	0,7	11
Gesamtleistung	21.392	99,2	20.673	99,2	719
Andere betriebliche Erträge	180	0,8	173	0,8	7
Betriebsleistung	21.572	100	20.846	100	726
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	12.706	58,9	12.363	59,3	343
Personalaufwand	2.903	13,5	2.796	13,4	107
Abschreibungen	2.829	13,1	2.487	11,9	342
Andere betriebliche Aufwendungen	978	4,5	941	4,6	37
Zinsaufwand	813	3,8	796	3,8	17
Gewinnunabhängige Steuern	480	2,2	479	2,3	1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	20.709	96,0	19.862	95,3	847
Betriebsergebnis	863	4,0	984	4,7	-121
Finanzergebnis	-22		-41		19
Neutrales Ergebnis	33		38		-5
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	874		981		-107
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		10		-10
Jahresüberschuss	874		991		-117

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Geschäftsjahr vom 01.01.–31.12.2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 873.905,14 € (2020: 991.488,67 €) aus.

Das leicht gesunkene Betriebsergebnis liegt in einer erhöhten Abschreibung sowie erhöhten Instandhaltungs- und Personalverwaltungskosten begründet. Dem gegenüber stehen erhöhte Sollmieten.

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

Leistungsbereich	2021	2020	Veränd.
	T€	T€	
Hausbewirtschaftung	794	958	-164
Bau- und Betreuungstätigkeit	100	-64	164
Sonstiger/neutraler Bereich	-20	87	-107
Steuern v. Einkommen u. Ertrag	0	10	-10
Ergebnis	874	991	-117

3.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 165 T€ auf einen Wert von 108.202 T€ verringert. Das Anlagevermögen hat sich um 6.924 T€ erhöht und das Umlaufvermögen um 7.097 T€ verringert. Bei den Rechnungsabgrenzungsposten ergibt sich ein Zugang von 8 T€. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 9.730 T€ Abgänge von 15 T€ sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.815 T€ gegenüber. Die Position „unfertige Leistungen“ weist die gegenüber

den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten mit einem Volumen von 5.892 T€ aus.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses, bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder, um 476 T€ auf 56.592 T€.

Vermögensstruktur	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	%
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	31	22	40,91
Sachanlagen	94.012	87.097	7,94
	94.043	87.119	
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
Langfristig			
Bausparguthaben	0	2246	-100,00
Rechnungsabgrenzungsposten	22	14	57,14
	22	2260	
Kurzfristig			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	5.907	5.825	1,41
Flüssige Mittel	4.319	11.810	-63,43
Bausparguthaben	3.483	984	
Übrige Aktiva	428	369	15,99
	14.137	18.988	
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	108.202	108.367	-0,15

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Eigenkapitalquote von 52,69 Prozent auf 53,04 Prozent.

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierung verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 974 T€. Die Verringerung ist auf planmäßige Tilgungen in Höhe von 1.769 T€ sowie einer Sondertilgung von 185 T€ zurückzuführen;

dieser stand eine Valutierung von 980 T€ zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung gegenüber.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten umfassen hauptsächlich mit 1.727 T€ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und mit 118 T€ Verbindlichkeiten aus Vermietung.

Kapitalstruktur	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	%
Eigenkapital			
Langfristig			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	15.847	15.746	0,64
Rücklagen	40.745	40.370	0,93
	56.592	56.116	
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	801	981	-18,35
Fremdkapital			
Langfristig			
Pensionsrückstellungen	1.288	1.176	9,52
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	38.540	40.495	-4,83
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	48	49	-2,04
	39.876	41.720	
Kurzfristig			
Übrige Rückstellungen	1446	99	1.360,61
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	980	0	100,00
Erhaltene Anzahlungen	6.482	6.272	3,35
Übrige Verbindlichkeiten	2.025	3.179	-36,30
	10.933	9.550	
Gesamtkapital	108.202	108.367	-0,15

3.3 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2021 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

Finanzlage	2021	Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	94.065	90.362	3.703
Finanzierungsmittel	97.449	97.835	-386
Überdeckung	3.384	7.473	-4.089
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	7.802	11.810	-4.008
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	6.335	6.195	140
	14.137	18.005	-3.868
Kurzfristige Verpflichtungen	10.753	10.532	221
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	3.384	7.473	-4.089

Die in der Bilanz zum 31.12.2021 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital am Stichtag gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2021 gegeben.

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.

Kapitalflussrechnung	2021	2020
	T€	T€
Jahresüberschuss	874	991
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.829	2.487
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	112	30
Cashflow	3.815	3.508
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	1.347	-498
Ab-/Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-149	-140
Zu-/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	-946	1.393
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.067	4.263
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-9.754	-8.206
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.754	-8.206
Einzahlungen auf Bausparguthaben	-252	-288
Einzahlung aus Valutierungen von Darlehen	980	8.324
Rückzahlung von Darlehen	-185	0
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.769	-1.234
Zu-/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	47	99
Auszahlungen für Dividenden	-625	-604
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.804	6.297
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-7.491	2.354
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	11.810	9.456
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	4.319	11.810

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Veränderung der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen im Zweijahresvergleich zeigt nachfolgende Tabelle:

Kennzahlen	Einheit	2021	2020
Cashflow (nach DVFA)	T€	3.815	3.508
Eigenkapitalquote	%	53,04	52,69
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragsteuern	%	1,52	1,72
Gesamtkapitalrentabilität vor Ertragsteuern	%	1,58	1,68
Durchschnittliche Sollmiete der Wohnungen	€/m ² monatl.	5,38	5,32
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ² monatl.	2,90	2,87
Fluktuationsquote Wohnungen	%	6,20	5,20
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	559	548
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,50	0,30
Tilgungskraft	x-fach	2,16	2,84
Kapitaldienstdeckung	%	17,07	13,90
Mietenmultiplikator	x-fach	5,03	4,23

4. Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagementsystem

Das bei der BWB eingesetzte Risikomanagementsystem besteht aus den Bestandteilen Controlling, Risikofrüherkennungssystem und internes Kontrollsystem.

Das Risikofrüherkennungssystem ist darauf ausgerichtet, die unternehmensspezifischen Risiken frühzeitig zu erkennen, damit die genossenschaftlichen Ziele sicher umgesetzt werden können. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet, die zu einer Störung

- der Vermietung,
- der Mietzahlungen,
- der laufenden Zahlungsfähigkeit,
- bei Aufwendungen für Modernisierungs- und Bauvorhaben führen könnten.

Damit soll die BWB in die Lage versetzt werden, rechtzeitig mit entsprechenden Maßnahmen gegensteuern zu können. Entsprechende Richtlinien und Arbeitsanweisungen sind in einem Online-Organisationshandbuch dokumentiert und für jeden Mitarbeiter einsehbar bzw. aufrufbar. Im Rahmen der Risikobewertung werden Berichte erstellt und an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

Risiken

Schon mit Beginn der Pandemie Anfang 2020 haben sich deutliche Einschnitte sowohl im Privaten als auch im Wirtschaftsleben ergeben, die durch die über den Jahreswechsel hinaus wirkende 4. Infektionswelle weiter spürbar geblieben sind.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 waren diesbezüglich keinerlei Entwicklungen erkennbar, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden oder erheblich negativ beeinflussen können.

Dabei kommt der BWB natürlich auch der zukunftsfähige Wirtschaftsstandort Düsseldorf zugute, für den die Prognosen – auch in puncto Bevölkerungswachstum – äußerst positiv sind.

Daher sehen wir auch, wie in den vergangenen Jahren, kein hohes Leerstandsrisiko. Die Leerstandsquote ist gering, was sicherlich auch ein Resultat unserer maßvollen Mietpreisgestaltung ist. Im Geschäftsjahr 2021 wurde erneut keine generelle Mieterhöhung ausgesprochen.

Die monatliche Durchschnittskaltmiete aller Wohnungen der BWB ist von 2020 bis 2021 nur sehr geringfügig um 8 Cent auf 5,43 € pro Quadratmeter gestiegen – im Vergleich zum Mietspiegel für die Stadt Düsseldorf ein sehr moderater Wert.

Bei neu abzuschließenden Dauernutzungsverträgen nimmt die BWB eine Bonitätsprüfung der potenziellen Mieter vor. Das Mietausfallrisiko ist daher in laufenden Mietverhältnissen zumeist gering, und nur in Einzelfällen kam es zu Mietausfällen. Uneinbringliche Forderungen bestanden im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 15.855,09 € (Vorjahr: 13.029,92 €). Dies entspricht 0,10 Prozent des Jahresmietsolls (Vorjahr: 0,09 Prozent).

Die BWB erzielt ihre Umsatzerlöse in der Hausbewirtschaftung nahezu ausschließlich aus der Vermietung von Wohnraum, so dass im Wesentlichen ein gleichmäßiger Zahlungseingang gegeben ist. Es werden daher auch keine größeren, bestandsgefährdenden Ausfälle bzw. Liquiditätsrisiken als Folge der Corona-Pandemie befürchtet.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert und langfristig ausgerichtet sind. Zinsänderungen stellen nur im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite ein Risiko dar. Die BWB beobachtet und überprüft die Zinsentwicklung kontinuierlich. Zinsänderungsrisiken für das Darlehensportfolio der BWB sind nicht zu verzeichnen.

Durch die Pandemie sind die Preise für Bau- und Handwerkerleistungen weiter gestiegen. Neben dem schon vorher bestehenden Fachkräftemangel hat dies vornehmlich im Neubaubereich zu Verzögerungen bei der Fertigstellung geführt.

Bei weiter anhaltendem Pandemiegeschehen können für die Zukunft Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen nicht mehr ausgeschlossen werden und könnten daher ein Risiko bei der Realisierung des jährlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogrammes der BWB darstellen.

Die im Rahmen des Klimaschutzprogramms von der Bundesregierung jüngst beschlossene CO₂-Bepreisung wird in Abhängigkeit des jeweiligen Gebäudezustandes zukünftig von der BWB und den Mietern getragen. Der von der BWB zu tragende CO₂-Preis wird daher in den zukünftigen Wirtschaftsplänen Berücksichtigung finden. Auch die diesbezüglichen erheblichen Investitionen in energetische Modernisierungen, welche nicht vollständig über Mieterhöhungen finanziert werden können, werden daher einen hohen finanziellen Aufwand für die BWB darstellen. In welchem Umfang sich dieser auf die Ertragslage auswirkt, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bewertet werden.

Chancen

Der Wohnungsbestand der BWB wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

Diese Aspekte finden immer wieder Berücksichtigung in den finanziell umfangreichen Jahresprogrammen der BWB für Instandhaltung, Objekt- und Wohnungsmodernisierung, welche auf Nachhaltigkeit und Wertsteigerung ausgerichtet sind.

Auch die demografische Entwicklung findet hierbei Berücksichtigung. Ein immer wichtigeres Thema ist hier sicherlich seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen. Sowohl beim Neubau als auch beim Umbau von Bestandswohnungen – im bewohnten oder unbewohnten Zustand – berücksichtigt die BWB die Ansprüche der älter werdenden Bevölkerung. Ebenfalls werden nachfragegerechte Grundrisse für jüngere Mieter und Mitglieder realisiert. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die marktgerechte Nachfrage bedient werden.

Weiter gehören Angebote wie gute Nachbarschaftsstrukturen, Quartierstreffpunkte, Beratungsangebote und Dienstleistungen einschließlich Pflege- und Familienzentren oder Kindergärten dazu. Für die Mitglieder und Mieter wird dadurch die Lebensqualität in den BWB-Objekten bei angemessenen Mietpreisen weiter erhöht.

Zudem wird die BWB ihre Investitionen in die Energieeffizienz ihrer Neubauten und Bestandsgebäude noch weiter erhöhen. Ein geringer CO₂-Ausstoß und niedrige Energiekosten werden in Zukunft noch wichtigere Kriterien für Mieter werden. Diese Maßnahmen bieten einen Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen und sichern so die dauerhafte Vermietbarkeit der Objekte/ Wohnungen.

5. Prognosebericht

Auch in der Zukunft wird es das vorrangige Ziel der BWB sein, ihre Mitglieder mit bezahlbarem, hochwertigem und zukunftsfähigem Wohnraum zu versorgen. Investitionen werden daher bei uns weiterhin großgeschrieben – dort, wo es möglich ist, in Neubauten, aber vor allem auch in die Instandhaltung und nachhaltige Entwicklung des Bestands. Wie bereits in der Vergangenheit von der BWB praktiziert, wird dabei ein Schwerpunkt auf die energetische Modernisierung zur Reduzierung von CO₂-Emissionen gelegt. Im kommenden Jahr stehen dabei insbesondere die Erstellung eines Klimapfads und einer Treibhausgasbilanz an.

Um neue Wohnungen zu erschließen, prüft die BWB nicht nur den Erwerb günstiger Grundstücke, sondern auch die Errichtung neuen Wohnraums auf vorhandenen Grundstücken, die sogenannte Nachverdichtung, als auch den Ausbau von Dachgeschossen.

All diese Investitionen sind nicht zuletzt aufgrund der für die kommenden Jahre erwarteten positiven Jahresergebnisse möglich. Der Wirtschaftsplan 2022 prognostiziert einen Jahresüberschuss in Höhe von 492 T€ bei Umsatzerlösen in Höhe von über 21.828 T€ – vorausgesetzt, dass sich sowohl die Vermietungssituation als auch die Kosten ähnlich wie im Vorjahr entwickeln.

Aus der folgenden Übersicht sind Ist-Zahlen für 2020 und 2021 und Prognose-Zahlen für 2022 und 2023 dargestellt:

	2020	2021	2022	2023
	T€	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	20.522	21.280	21.828	23.008
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	7.286	7.596	8.085	7.736
Abschreibungen	2.553	2.829	3.156	3.290
Zinsaufwendungen	891	866	816	856
Personalaufwand	2.736	2.859	3.028	3.200
Jahresüberschuss	991	873	492	956

Wir erwarten aktuell keine größeren Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Krieges in der Ukraine auf unsere Geschäftstätigkeit und blicken positiv in die Zukunft.

Düsseldorf, 02.05.2022

Der Vorstand



Jürgen Raczek



Guido Sinn

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2021

Bilanz zum 31.12.2021

Aktiva		Geschäftsjahr	Vorjahr
	in €	in €	in €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		31.247,00	22.334,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.884.008,95		60.769.053,03
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	732.985,96		755.265,96
Technische Anlagen und Maschinen	3.552,00		4.933,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	137.233,00		140.009,00
Anlagen im Bau	18.181.398,10		25.410.803,57
Bauvorbereitungskosten	72.656,67	94.011.834,68	17.116,55
Anlagevermögen insgesamt		94.043.081,68	87.119.515,11
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.891.702,51		5.820.236,37
Andere Vorräte	15.150,66	5.906.853,17	5.163,48
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	82.707,69		83.717,23
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	169.165,42		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	176.291,82	428.164,93	285.735,88
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks	4.319.195,48		11.809.856,62
Bausparguthaben	3.482.825,45	7.802.020,93	3.229.313,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	8.041,81		9.828,88
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13.921,67	21.963,48	3.933,28
Bilanzsumme		108.202.084,19	108.367.299,85
Treuhandvermögen		2.901.329,10	2.737.891,23

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	in €	in €	in €
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	267.069,67		347.130,69
der verbleibenden Mitglieder	15.846.829,85		15.745.940,02
aus gekündigten Geschäftsanteilen	35.100,00	16.148.999,52	8.520,52
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 315.070,15 €			(258.759,98)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.106.385,60		5.018.995,09
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 87.390,51 €			(99.148,86)
Bauerneuerungsrücklage	4.939.284,92		4.939.284,92
Andere Ergebnisrücklagen	30.699.928,92		30.411.335,33
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 288.593,59 €		40.745.599,44	(267.053,87)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	873.905,14		991.488,67
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	375.984,10	497.921,04	366.202,73
Eigenkapital insgesamt		57.392.520,00	57.096.492,51
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.288.558,00		1.176.113,00
Sonstige Rückstellungen	1.446.319,78	2.734.877,78	99.130,75
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.398.906,97		38.341.194,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.121.652,58		2.153.649,49
Erhaltene Anzahlungen	6.481.574,68		6.272.412,36
Verbindlichkeiten aus Vermietung	118.360,09		132.557,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.727.416,32		2.925.945,48
Sonstige Verbindlichkeiten	178.971,06	48.026.881,70	120.506,35
davon aus Steuern: 55.836,13 €			(27.898,46)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.945,12 €			(2.831,78)
Rechnungsabgrenzungsposten		47.804,71	49.298,47
Bilanzsumme		108.202.084,19	108.367.299,85
Treuhandverbindlichkeiten		2.901.329,10	2.737.891,23

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	in €	in €	in €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.030.132,42		20.501.803,47
b) aus Betreuungstätigkeit	142.155,82	21.172.288,24	0,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		71.466,14	34.409,84
Andere aktivierte Eigenleistungen		147.850,11	137.002,96
Sonstige betriebliche Erträge		216.374,44	218.005,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.706.069,32	12.363.204,94
Rohergebnis		8.901.909,61	8.528.016,33
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.288.722,51		2.277.127,44
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	613.992,41	2.902.714,92	518.449,37
davon für Altersversorgung: 152.330,94 €			(78.003,59)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.829.385,68	2.486.687,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		980.462,73	948.166,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.543,32	3.645,16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		839.368,10	840.851,83
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: 26.337,00 €			30.311,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,46	-10.476,20
Ergebnis nach Steuern		1.353.521,96	1.470.854,75
Sonstige Steuern		479.616,82	479.366,08
Jahresüberschuss		873.905,14	991.488,67
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		375.984,10	366.202,73
Bilanzgewinn		497.921,04	625.285,94

Anhang zum Jahresabschluss 2021

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 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie nach den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt. Bei der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die Bilanz zum 31.12.2021 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2021 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

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 3 bzw. 4 Jahren bewertet.

Sachanlagevermögen

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

Kosten des Um- und Ausbaus 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 Prozent bis 25 Prozent linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert bis 800,00 € (zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer) wurden im Zugangsjahr abgeschrieben.

Unfertige Leistungen

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

Andere Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Aktive latente Steuern

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagenpiegel in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2021
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände	106.431,02	22.904,53	0,00	0,00	129.335,55
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	146.135.762,10	600.795,03	0,00	16.247.559,63	162.984.116,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.424.453,31	0,00	0,00	0,00	1.424.453,31
Technische Anlagen und Maschinen	36.352,83	0,00	0,00	0,00	36.352,83
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	819.108,42	55.558,41	-14.750,84	0,00	859.915,99
Anlagen im Bau	25.410.803,57	9.018.154,16	0,00	-16.247.559,63	18.181.398,10
Bauvorbereitungskosten	17.116,55	55.540,12	0,00	0,00	72.656,67
Sachanlagen gesamt	173.843.596,78	9.730.047,72	-14.750,84	0,00	183.558.893,66
Finanzanlagen					
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
Finanzanlagen gesamt	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
Anlagevermögen gesamt	173.952.584,26	9.752.952,25	-14.750,84	0,00	183.690.785,67

Rückstellungen

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

Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein von der Deutschen Bundesbank veröffentlichter durchschnittlicher Abzinsungssatz von 1,87 Prozent für die vergangenen zehn Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 1,8 Prozent zugrunde gelegt.

Verbindlichkeiten

Diese sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr

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

kumulierte Abschreibungen				Buchwert	Buchwert
01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2021	am 31.12.2021	am 31.12.2020
84.097,02	13.991,53	0,00	98.088,55	31.247,00	22.334,00
85.366.709,07	2.733.398,74	0,00	88.100.107,81	74.884.008,95	60.769.053,03
669.187,35	22.280,00	0,00	691.467,35	732.985,96	755.265,96
31.419,83	1.381,00	0,00	32.800,83	3.552,00	4.933,00
679.099,42	58.334,41	-14.750,84	722.682,99	137.233,00	140.009,00
0,00	0,00	0,00	0,00	18.181.398,10	25.410.803,57
0,00	0,00	0,00	0,00	72.656,67	17.116,55
86.746.415,67	2.815.394,15	-14.750,84	89.547.058,98	94.011.834,68	87.097.181,11
2.556,46	0,00	0,00	2.556,46	0,00	0,00
2.556,46	0,00	0,00	2.556,46	0,00	0,00
86.833.069,15	2.829.385,68	-14.750,84	89.647.703,99	94.043.081,68	87.119.515,11

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 5.891.702,51 € (Vorjahr 5.820.236,37 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

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

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

- a) Für unterlassene Instandhaltung/Nachholung in den ersten 3 Monaten nach dem Bilanzstichtag 1.254.075,67 €
 b) Ungewisse Verbindlichkeiten 85.000,00 €

5. Für Verpflichtungen aus vor dem 01.01.1987 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 84.620,00 €.

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:

Verbindlichkeitspiegel in €	31.12.2021 (Vorjahr)	Restlaufzeit		davon		gesichert	Art der Sicherung
		< 1 Jahr (Vorjahr)	> 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.398.906,97 (38.341.194,08)	2.756.876,86 (1.737.012,94)	34.642.030,11 (36.604.181,14)	7.395.470,85	27.246.559,26	36.418.863,97	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.121.652,58 (2.153.649,49)	32.090,71 (31.997,48)	2.089.561,87 (2.121.652,01)	129.302,22	1.960.259,65	2.121.652,58	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.481.574,68 (6.272.412,36)	6.481.574,68 (6.272.412,36)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	118.360,09 (132.557,36)	118.360,09 (132.557,36)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.727.416,32 (2.925.945,48)	1.727.416,32 (2.925.945,48)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	178.971,06 (120.506,35)	178.971,06 (120.506,35)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
Gesamtbetrag	48.026.881,70 (49.946.265,12)	11.295.289,72 (11.220.431,97)	36.731.591,98 (38.725.833,15)	7.524.773,07	29.206.818,91	38.540.516,55	GPR

GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 26.337,00 € (Vorjahr 30.311,00 €) 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 31.12.2021 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 5.013 T€ aus zwei abgeschlossenen Bauverträgen für die Neubaumaßnahmen Schlösser-Areal I und Schlösser-Areal II. Voraussichtliche Fertigstellung in 2022.

Zur Sicherung der Zahlungsverpflichtung der BWB eG gegenüber der Bauwens Construction GmbH wurde ein Teilbetrag in Höhe von 1.095.185,77 € von dem bei der LBBW vorhandenen Festgeldguthaben sowie 695.681,80 € von den bei der Aareal Bank vorhandenen flüssigen Mitteln verpfändet. Eine Inanspruchnahme wird derzeit aufgrund der finanziellen Situation nicht erwartet.

Zur Absicherung eines Zwischenkredits in Höhe von 980.000,00 € wurden in gleicher Höhe vorhandene Bausparguthaben, die im ersten Halbjahr 2022 zur Verfügung stehen, verpfändet.

In den Restschulden der Darlehen zur Finanzierung 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	14
	32	20

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2021	7.713
Zugang 2021	187
Abgang 2021	167
Ende 2021	7.733

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 100.889,83 € erhöht.

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

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

6. Mitglieder des Vorstands

Jürgen Raczek, Guido Sinn

7. Mitglieder des Aufsichtsrats

Hermann Brandenburg, Leitender Ministerialrat a.D.
Vorsitzender (bis 29.09.2021)

Dr. Marc Jülicher, Rechtsanwalt
Vorsitzender (ab 30.09.2021)

Joachim Hoffmüller, Geschäftsführer i.R.
stellv. Vorsitzender

Isolde Ehrenstein, Verw.-Oberrätin
1. Schriftführerin (bis 29.09.2021)

Inge Becker, Bankkauffrau
1. Schriftführerin (ab 30.09.2021)

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

Marcus Dinslage, Architekt

Daniel Gürich, Dipl.-Ingenieur/Stadtplaner

Christian Steinwachs, Architekt
(bis 29.09.2021)

Dirk Mannherz, Dipl.-Betriebswirt
(ab 30.09.2021)

Monika Struck, Dipl.-Kauffrau/Wirtschaftsprüferin
(ab 30.09.2021)

E. Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht

Seit Februar 2022 ist das politische Geschehen durch den Krieg in der Ukraine geprägt. Schon in der Pandemie hatten sich die Preise erhöht. Im Zuge des militärischen Konflikts erreichten sie Höhen, die wir uns in Deutschland kaum hätten vorstellen können. Das gilt nicht nur für Energie, sondern im Nachgang auch für die gesamten Lebenshaltungskosten. Wir sehen Inflationsraten wie zuletzt Mitte der 1970-er Jahre.

Grund dafür ist, dass nun nicht nur durch die Pandemie, sondern auch durch den Krieg die Liefer- und Versorgungsketten unterbrochen und instabil geworden sind. Durch diese doppelte Belastung könnten sich auch die bereits im Zuge der Pandemie spürbaren Risiken und Verzögerungen bei der Durchführung geplanter Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verschärfen.

Der BWB sind im Laufe der Pandemie keine Mietausfälle entstanden. Es bleibt zu hoffen, dass unsere Mitglieder und Mieter auch angesichts der negativen wirtschaftlichen Tendenzen weiter in der Lage sein werden, ihren Lebensunterhalt zu bestreiten. Wesentliche oder existenzgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der BWB im Laufe des Jahres 2022 und darüber hinaus nachhaltig negativ beeinflussen können, sehen wir aktuell nicht.

2. Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss 87.390,51 € in die gesetzliche Rücklage und weitere 288.593,59 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

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

4 Prozent Dividende auf die Pflichtanteile und 2 Prozent Dividende auf die freiwilligen bzw. weiteren Anteile auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2021: 497.921,04 €.

Düsseldorf, den 02.05.2022

Der Vorstand



Jürgen Raczek



Guido Sinn

Danksagung



Der Aufsichtsrat und der Vorstand der BWB danken ihren Mitgliedern und Mietern für das Vertrauen in die Genossenschaft und ihren Beitrag für die Gemeinschaft. Vor allem ohne die konstruktive Unterstützung der Vertreterinnen und Vertreter sowie das Engagement der Hausvertrauensfrauen und -männer als zuverlässige

Ansprechpartner für die Mieter im Haus und für die BWB würde unsere Arbeit nicht so erfolgreich sein, wie wir es dieses Jahr wieder durch den Geschäftsbericht belegen können.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle gilt unser Dank für ihr hohes Maß an Einsatz und Leidenschaft für die Mitglieder und Mieter und für die Ziele und Projekte der BWB.

Darüber hinaus bedanken wir uns beim gärtnerischen Regiebetrieb für seinen unermüdlichen Einsatz zur Verschönerung und Erhaltung der Grün- und Außenanlagen der BWB-Objekte.

Unser Dank richtet sich auch an die Hausmeisterinnen und Hausmeister, die vor Ort und hautnah für unsere Mieter in den Häusern da sind. Nicht nur unsere sauberen und gepflegten Objekte sprechen für ihre tatkräftige Arbeit, sondern auch der direkte Kontakt zu unseren Mitgliedern und Mietern, der das Leben, Wohnen und Zusammenarbeiten bei der BWB so menschlich macht.

Zu guter Letzt bedanken wir uns auch bei unseren Geschäftspartnern für die langjährige Unterstützung und ihre Expertise.

Impressum

Herausgeber: Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG · Vorstand: Jürgen Raczek, Guido Sinn

Redaktion: Jürgen Raczek, Guido Sinn, Gudrun Pöschel, Anke Strohmiedel

Textredaktion: Kristina Samii-Merkner · Konzept & Gestaltung: Gestaltanstalt

Fotografie: BWB, Marlon Pollok, Gestaltanstalt, Adobestock (Cover) · Druck & Verarbeitung: typedesign

Das Papier für diesen Bericht ist aus Recyclingmaterial hergestellt (FSC).

© 2022 BWB eG

