



# Lebenswert. Wohnenswert.

Bericht über das  
Geschäftsjahr 2022

Beamten-Wohnungs-  
Baugenossenschaft eG  
Düsseldorf

# Zahlen im Überblick

	2022	2021	2020	2019	2018
Anzahl der Mitglieder	<b>7.781</b>	7.733	7.713	7.624	7.278
Wohnungsbestand	<b>3.101</b>	3.023	2.986	2.985	2.984
	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	<b>109.478</b>	108.202	108.367	99.864	96.277
Anlagevermögen	<b>96.812</b>	94.043	87.120	81.400	73.675
Umlaufvermögen	<b>12.666</b>	14.159	21.247	18.464	22.602
Eigenkapital (inkl. Geschäftsguthaben)	<b>57.851</b>	57.393	57.096	56.457	54.742
Rückstellungen	<b>1.639</b>	2.735	1.275	1.743	1.239
Fremdkapital	<b>49.941</b>	48.027	49.946	41.614	40.296
Geschäftsguthaben	<b>16.160</b>	16.149	16.102	15.850	15.398
Instandhaltung und Modernisierung	<b>7.355</b>	7.790	7.566	6.641	7.421
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	<b>21.860</b>	21.030	20.501	20.250	20.126
Jahresüberschuss	<b>946</b>	874	991	1.856	922
Dividende	<b>501</b>	498	625	604	593
Bauvolumen	<b>5.769</b>	9.674	8.152	8.393	1.986

# Inhalt

<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>5</b>
<b>Das Geschäftsjahr 2022</b>	<b>6</b>
<b>Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2021</b>	<b>20</b>
<b>Vertreterversammlung</b>	<b>21</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>22</b>
<b>Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2022</b>	<b>23</b>
Gegenstand der Genossenschaft	24
Geschäftsverlauf	24
Darstellung der Lage	29
Risiko- und Chancenbericht	34
Prognosebericht	36
<b>Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2022</b>	<b>37</b>
Bilanz	38
Gewinn- und Verlustrechnung	40
Anhang	41

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in dieser Publikation die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



# Vorwort des Vorstands

## Liebe Leserinnen und Leser,

zu Beginn des Jahres 2022 herrschte bereits die Sorge um den Krieg in der Ukraine als humanitäre Tragödie. Wie sehr sich diese Krise aber auf die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland auswirken würde, hat wohl zu diesem Zeitpunkt kaum jemand geahnt.

Die hohe Inflation und insbesondere die gestiegenen Energiepreise treffen auch unsere Branche. Wohnraum effizient zu bewirtschaften, ist im vergangenen Jahr um ein Vielfaches schwieriger geworden. Baustoffe und Materialien sind nicht nur erheblich teurer, sie sind auch schwerer zu bekommen; Lieferzeiten und Verfügbarkeit von Handwerkern und Bauunternehmen sind unvorhersehbar. Das macht insbesondere den Neubau von Wohnungen kaum kalkulierbar. Somit ist es eine besonders gute Nachricht, dass wir unser großes Neubauprojekt auf dem Schlösser-Areal abschließen und die Wohnungen 2022 an unsere Mitglieder übergeben konnten.

Wann das nächste große Projekt ansteht, ist derzeit nicht zu sagen. Garantieren können wir Ihnen aber, dass wir trotz der erschwerten Bedingungen weiterhin in die nachhaltige Modernisierung und Instandsetzung unserer Liegenschaften investieren. Angesichts der Entwicklungen auf dem Energiemarkt stehen dabei Energieeffizienz und klimafreundliche Energiequellen noch stärker im Fokus als bisher.

Um rund ein Drittel gestiegene Baupreise in den vergangenen beiden Jahren, höhere Zinsen, gestiegene Energiepreise und ein plötzlicher Stopp öffentlicher Förderungen ohne Vorlaufzeit haben unsere Kosten im Geschäftsjahr 2022 deutlich erhöht.

Wir sind sehr stolz darauf, dass wir die Mieten trotzdem bisher nicht erhöht haben. Dennoch müssen auch wir bei der BWB dafür sorgen, dass wir weiterhin wirtschaftlich arbeiten können. Das bedeutet, dass auch wir moderate Anhebungen der Mieten nicht vermeiden werden können, sollte sich diese Entwicklung unverändert fortsetzen.



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

Gerade in der Krise zeigt sich daher, wie wertvoll die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft ist, bei der die Mieten deutlich unter den Durchschnittsmieten für vergleichbare Wohnungen liegen. Dadurch – und natürlich auch durch den starken Zusammenhalt in unserer Gemeinschaft – sind wir zuversichtlich, dass wir weiterhin hochwertigen, modernen Wohnraum zu moderaten Mieten anbieten können und so unseren Mitgliedern gerade in Zeiten, die uns alle auf die Probe stellen, Rückendeckung und positive Zukunftsaussichten bieten.

Wir danken unseren Mitgliedern dafür, dass sie in diesem schwierigen Jahr füreinander da waren und die Arbeit der BWB wertschätzen und unterstützen.

Jürgen Raczek

Guido Sinn

# Geschäftsbericht

## Das Geschäftsjahr 2022

Das Jahr 2022 war wie kein anderes der jüngeren Vergangenheit von Inflation und Preissteigerungen geprägt. Dass wir in einem solchen Jahr den Jahresüberschuss noch auf 946 T€ steigern konnten, ist ein gutes Zeichen für die Widerstandsfähigkeit und das solide wirtschaftliche Fundament unserer Genossenschaft.

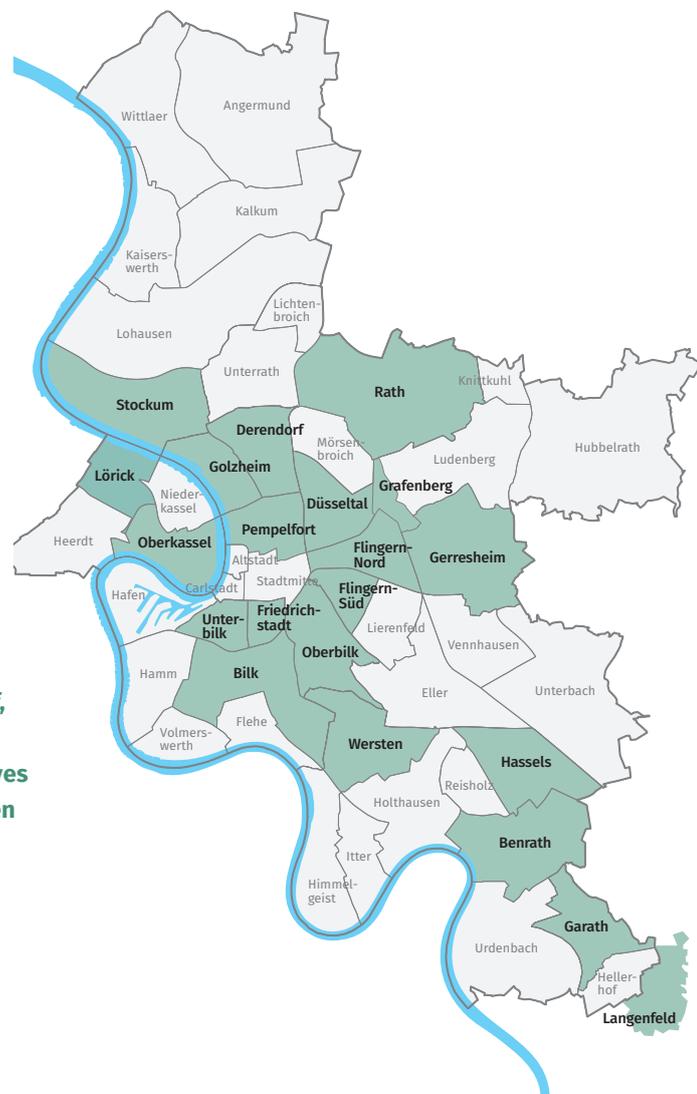
Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.276 T€ auf 109.478 T€ erhöht. Zum 31. Dezember 2022 verfügte die Genossenschaft über rund 57.851 T€ Eigenkapital und damit über eine sehr gute Eigenkapitalquote von 52,84 Prozent. Mit solch stabilen wirtschaftlichen Eckdaten konnten wir auch im Geschäftsjahr 2022 das Ziel verwirklichen, unseren Mitgliedern qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum anzubieten.

So haben wir die beiden Neubauprojekte Schlösser-Areal I und II, die wir 2022 erfolgreich abgeschlossen haben, komplett aus Eigenmitteln bestritten. Die Wohnungen, die wir gemeinsam mit der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft (DWG) und der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf Ost (WOGEDO) auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Schlösser-Brauerei gebaut haben, sind zwischen Januar und März 2022 (Schlösser-Areal I, mietpreisgedämpft, 9,60 € Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche) und ab November 2022 (Schlösser-Areal II, frei finanziert, 10,40 € Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche) bezogen worden.

Damit liegen auch diese modernen Neubauobjekte mit der Kaltmiete unter der durchschnittlichen Kaltmiete für Düsseldorf, die vom Forschungsinstitut empirica nach einer öffentlichen Untersuchung mit 11,70 € pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben wird. Viel größer ist der Abstand aber zur durchschnittlichen Kaltmiete aller BWB-Liegenschaften, die mit 5,59 € pro Quadratmeter (zum Stichtag 31. Dezember 2022) günstiges Wohnen im angespannten Wohnungsmarkt Düsseldorfs möglich macht.

Die im Vergleich zum Vorjahr nochmals gesunkene Fluktuationsrate (5,61 Prozent, Vorjahr: 6,22 Prozent) zeigt, dass die Mieter der BWB mit ihrem Lebensumfeld und ihren Mietbedingungen zufrieden sind.

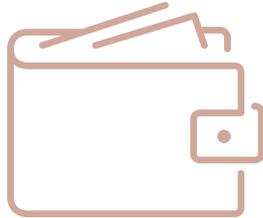
**Stadtteile in Düsseldorf, in denen die BWB für ihre Mitglieder attraktives und bezahlbares Wohnen anbietet.**



Angebotsmiete  
Düsseldorf:

**11,70**

€/m<sup>2</sup> Wfl. mtl.



**Nutzungsgebühr BWB**  
(zum 31.12.2022):

**5,59**

€/m<sup>2</sup> Wfl. mtl.

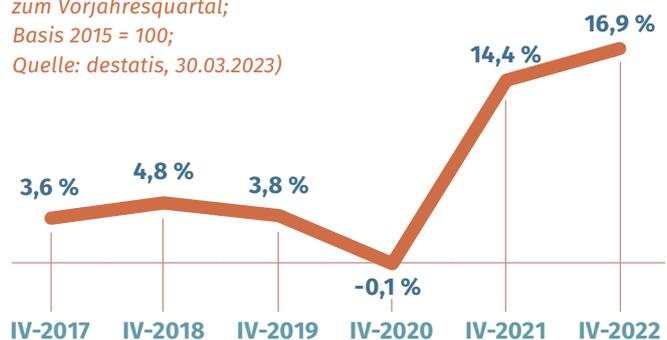
Dass wir modernen und nachhaltigen Wohnraum schaffen wollen, gilt nicht nur für unsere Neubauprojekte. Um sämtliche Wohnungen in unseren Objekten zukunftsfest zu machen, haben wir im Jahr 2022 in Instandhaltungsarbeiten, in die Modernisierung einzelner Objekte und Wohnungen sowie in Umbau- und Ausbaumaßnahmen 8.149 T€ investiert. Das für das Jahr 2022 geplante Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm konnte trotz aller konjunkturellen Widrigkeiten und vor allem trotz der in den vergangenen zwölf Monaten um rund 17 Prozent gestiegenen Baupreise (siehe Grafik) nahezu vollständig umgesetzt werden. Wir werden auch weiterhin in die Zukunftssicherung unserer Objekte investieren und uns dabei allen derzeitigen Herausforderungen wie Materialknappheit, Preissteigerungen und Verfügbarkeit von Handwerksleistungen stellen.

Auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen machen es nicht unbedingt leichter, dieses Ziel umzusetzen. Vor allem die Bepreisung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, die in Abhängigkeit vom Gebäudezustand von der BWB und den Mietern getragen werden, spielt hier eine Rolle. Von der Regierung sind weitere Auflagen für umweltfreundliches Bauen, Wohnen und Heizen zu erwarten, sodass hohe Investitionen nötig werden.

Selbstverständlich wird die BWB beim Erreichen der Klimaschutzziele mitwirken. Für eine bestmögliche Planung zur Finanzierung der für die Klimaziele notwendigen Maßnahmen ist es allerdings unerlässlich, dass seitens des Staates eine verlässliche Fördermittelpolitik und konkrete gesetzliche bzw. politische Rahmenbedingungen geschaffen werden.

### Baupreisentwicklung für Wohngebäude 2017–2022

(Veränderungsraten  
zum Vorjahresquartal;  
Basis 2015 = 100;  
Quelle: destatis, 30.03.2023)



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

### Deutschland

Die Folgen des Kriegs in der Ukraine haben die Wirtschaftslage in Deutschland 2022 maßgeblich geprägt. Dazu gehörten extreme Energiepreiserhöhungen, sich weiter verschärfende Material- und Lieferengpässe sowie enorm steigende Preise vieler Güter – von Nahrungsmitteln bis zu Baustoffen. Darüber hinaus stand das Jahr weiterhin unter dem Einfluss der Corona-Pandemie, deren Auswirkungen und Einschränkungen im Laufe des Jahres nachließen, und des anhaltenden Fachkräftemangels.

Als im Frühjahr 2022 fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben wurden, hoffte man noch auf eine signifikante Erholung der deutschen Wirtschaft. Diese Hoffnungen wurden aber schnell durch den Angriff Russlands auf die Ukraine und die oben geschilderten Folgen gedämpft. Die Lieferengpässe nahmen noch weiter zu, ebenso stiegen die Preise noch weiter an und machten die Versorgungslage und gewinnbringendes Wirtschaften in allen Branchen schwieriger als noch während der Pandemie.

So erreichte die Inflationsrate in Deutschland im Oktober 2022 mit 10,4 Prozent den höchsten Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Auch das Jahresmittel von 7,9 Prozent lag deutlich über der Vorjahresinflation von 3,1 Prozent. Getrieben wurde die Teuerungsrate vor allem von den extremen Preiserhöhungen für Energie und Nahrungsmittel. Betroffen davon war in Folge die gesamte konjunkturelle Entwicklung Deutschlands.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt dennoch um 1,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und immerhin um 0,7 Prozent im Vergleich zu 2019, dem Jahr vor der Pandemie. Damit wurden die tiefen Einbrüche der Pandemiejahre 2020 und 2021 überwunden, und die

deutsche Wirtschaft hat sich 2022 trotz all der negativen Faktoren als widerstandsfähig erwiesen. Dies war nur möglich, da den bremsenden Faktoren positive Nachhol-effekte beim privaten Konsum und im Dienstleistungsbereich sowie volle Auftragsbücher der verarbeitenden Industrie gegenüberstanden.

Dennoch ist die aktuelle konjunkturelle Entwicklung weiterhin hohen Risiken ausgesetzt. Die weiterhin kritische Situation in der Ukraine belastet die Wirtschaft aller EU-Mitgliedstaaten. Es ist nicht zu erwarten, dass die Energiepreise zeitnah wieder auf das Niveau vor der Pandemie und insbesondere vor dem Krieg in der Ukraine sinken. Auch die Inflation wird sich auf hohem Niveau fortsetzen. Die Prognosen sind niedriger als für 2022, aber weiterhin höher als vor dem Krieg. Die Deutsche Bundesbank erwartet für 2023 eine Inflationsrate von 7,2 Prozent und eine leicht schrumpfende Wirtschaft. Für die Folgejahre veranschlagt sie niedrigere Wachstumsraten als 2022; immerhin soll aber die Inflation deutlich zurückgehen.

### Nordrhein-Westfalen

In NRW bekamen zu Beginn des Jahres vor allem der Einzelhandel und das Gastgewerbe noch die Auswirkungen der Corona-Krise zu spüren, die die konjunkturelle Lage des Landes belasteten. Obwohl die Auftragslage in vielen produzierenden Unternehmen gut war, kamen hier ab dem Frühjahr die Auswirkungen des Krieges gegen die Ukraine mit voller Wucht zum Tragen, da die Abarbeitung dieser Aufträge durch die weitere Verschärfung von Lieferengpässen und Preisanstiegen deutlich erschwert wurde – zumal die Preise für Energie und Rohstoffe im weiteren Jahresverlauf, wie auch im Bund, in NRW nur eine Richtung kannten: nach oben.

Im Vergleich zum Bund ist NRW ein besonders energieintensiver industrieller Standort, in dem vornehmlich produzierende Wirtschaftszweige wie die Chemie-, Metall-, Textil-, Papier-, Glas- und Holzindustrie ansässig sind. Hier sind die Auftragseingänge nicht weiter angestiegen, teilweise musste die Produktion gedrosselt

oder sogar vorübergehend eingestellt werden. Steigende Kosten konnten oft nicht an die Kunden und den Markt weitergegeben werden.

Gleichwohl stieg die Wirtschaftsleistung in NRW im Jahr 2022 um 2,0 Prozent, während sie bundesweit um 1,9 Prozent zugelegt hatte. Die steigenden Strom- und Erdgaspreise sind auch für die NRW-Industrie ein großes Problem. Entsprechend sehen die Industrieunternehmen in NRW hier das Konjunkturrisiko Nummer Eins. Zum Jahresende überwiegt daher in der nordrhein-westfälischen Wirtschaft noch der Pessimismus bezüglich zukünftiger Geschäftsaussichten, auch wenn volle Gasspeicher und spürbare staatliche Entlastungen die Stimmung etwas aufhellen.

### **Düsseldorf**

Auch wenn sich der zum Ende des Jahres 2021 begonnene Erholungsprozess vorerst nicht fortgesetzt hat, meldet die Wirtschaftsregion Düsseldorf trotz zahlreicher Herausforderungen eine überwiegend positive Lage. Die Aufhebung der Corona-Restriktionen hat die Geschäftsmöglichkeiten der hiesigen Wirtschaft im Vergleich zum Vorjahr wesentlich verbessert. Große Teile der Kultur-, Freizeit- und Veranstaltungsbranche, das Gastronomiegewerbe, die Hotelbranche und personenbezogene Dienstleistungen erfreuen sich seit dem Frühjahr wieder einer guten Nachfrage.

Schnell wurden im ersten Halbjahr allerdings die Auswirkungen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine auch in Düsseldorf wirtschaftlich spürbar. Insbesondere die gestiegene Inflation und diverse Liefer Schwierigkeiten haben daher den Aufholprozess gedämpft.

Die hohen Energiepreise und die Unsicherheit bezüglich der verschiedenen Energieträger beschäftigten 2022 die Wirtschaft in der Region. Hohe Strom-, Gas- und Kraftstoffkosten verteuerten nachgelagerte Produkte und sorgten für zweistellige Inflationsraten.

Trotzdem zeigte sich die Düsseldorfer Wirtschaft weiter robust. Insbesondere die Industrie, der produktionsnahe Großhandel und vor allem die Bauwirtschaft arbeiteten trotz widriger Umstände volle Auftragspolster ab.

## **2. Wohnungswirtschaftliche Lage in Deutschland, NRW und Düsseldorf**

### **Deutschland**

Bedarf und Realisation von Wohnraum bewegen sich in Deutschland in entgegengesetzte Richtungen. Einerseits steigt der Bedarf an Wohnungen durch die wachsende Bevölkerung und die hohe Zuwanderung. Andererseits sind alle Parameter für die Schaffung von Wohnraum gesunken, die Folge: weniger Baugenehmigungen und weniger Fertigstellungen. Die Baukonjunktur ist auf Abwärtskurs.

Es ist klar, wodurch der Wohnungsbau gebremst wird: extreme Preissteigerungen bei Baumaterialien, hohe Energiepreise, niedrige Fördermittel und zuletzt auch steigende Zinsen. Die Finanzierungs- und Förderbedingungen sind also schlecht. Hinzu kommt der Fachkräftemangel. Inflation und Lieferengpässe in Folge des Krieges in der Ukraine haben die Preise für Baumaterialien im ersten Halbjahr 2022 in bisher nicht bekanntem Ausmaß in die Höhe schießen lassen. Eine leichte Beruhigung in der zweiten Jahreshälfte konnte nicht verhindern, dass die Preise immer noch deutlich über dem Vorjahresniveau liegen und eine Trendwende nicht in Sicht ist.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im Jahr 2022 dadurch um rund 17 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen, und schon 2021 lag die Steigerung bei rund 14 Prozent. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit 1950.

Die Bauinvestitionen 2022 beliefen sich über alle Immobiliensegmente (Gewerbe, öffentlicher Bau und Wohnungsbau) hinweg auf 13 Prozent des Bruttoinlandsproduktes von 3.858 Mrd. €. Damit waren sie mit einem Rückgang von 1,6 Prozent zum ersten Mal seit sechs Jahren wieder rückläufig. In den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen flossen 2022 rund 293 Mrd. €.

Dass die Schaffung neuen Wohnraums stockt, sieht man auch daran, dass die Zahl der Baugenehmigungen zum ersten Mal seit vielen Jahren deutlich einbricht. Im Jahr 2022 wurden Baugenehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht, das sind 8,1 Prozent weniger als im Jahr zuvor. Der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen hatte bereits 2021 eingesetzt und bestand 2022 leicht verstärkt fort. 280.000 Wohneinheiten wurden 2022 voraussichtlich fertiggestellt, 4,6 Prozent weniger als 2021. Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

### **Nordrhein-Westfalen**

2022 genehmigten die nordrhein-westfälischen Bauämter 59.082 neue Wohnungen. Das waren 1.829 oder 3,0 Prozent weniger als 2021. Wie Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT-NRW) als Statistisches Landesamt mitteilte, sank die Zahl der Wohnungen in neu zu errichtenden Gebäuden um 4,6 Prozent, während die Zahl der durch Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden neu entstandenen Wohnungen um 9,2 Prozent stieg.

So sank die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um rund 14 Prozent, die der Zweifamilienhäuser um rund 16 Prozent. Dagegen ist die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um rund 2 Prozent auf 34.306 gestiegen, davon 7.510 für neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden.

Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurden in NRW jährlich 42.603 Wohnungen fertiggestellt.

Neben den durch die Krisen aufgetretenen Hemmnissen und Schwierigkeiten im Bausektor ist der Rückgang der Baugenehmigungen vor allem bei den Ein- und Zweifamilienhäusern zum Teil auf das Auslaufen des Baukindergeldes im ersten Quartal 2021 und auf das Ende der Förderung von Häusern der Energieeffizienz-Stufe 55 zum 31. Januar 2022 zurückzuführen.

### **Düsseldorf**

Die Stadt Düsseldorf hat laut des Forschungsinstituts empirica eine Gesamtfläche von 21.700 Hektar, auf der derzeit rund 619.000 Personen in etwa 331.000 Haushalten leben. Während die Zahl der Einwohner in den vergangenen fünf Jahren um 1,0 Prozent gestiegen ist, hat sich die Zahl der Haushalte um circa 1.400 (0,4 Prozent) verringert. Laut einer Bevölkerungsvorausberechnung von IT-NRW wird bis zum Jahr 2035 mit einem Zuwachs von rund 12.500 auf rund 632.000 Einwohner gerechnet. Damit ist die Stadt Düsseldorf eine Wachstumsregion.

Laut empirica gibt es in Düsseldorf rund 334.000 Wohnungen in Wohngebäuden, davon 87 Prozent in Mehrfamilienhäusern. Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 42,0 m<sup>2</sup> je Einwohner. In den letzten Jahren wurden durchschnittlich 1.974 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, davon 1.847 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Anzahl der Baugenehmigungen betrug zuletzt 1.899, davon 1.753 in Mehrfamilienhäusern.

Die Mietpreise sind in Düsseldorf von 2017 bis 2022 um 23,1 Prozent gestiegen. Mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 11,70 € Kaltmiete lag das Mietpreisniveau der Stadt Düsseldorf 2022 im Bundesvergleich nach wie vor auf hohem Niveau. Die Leer-

standsquote ist in den letzten fünf Jahren um etwa 0,1 Prozentpunkte zurückgegangen. Aktuell liegt die Leerstandsquote bei 1,4 Prozent und bis zum Jahr 2024 wird ein Rückgang auf circa 0,6 Prozent erwartet.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Düsseldorf ist in den letzten fünf Jahren um 8,5 Prozent auf rund 444.000 gestiegen. In Düsseldorf wohnen circa 263.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Durch circa 278.000 Beschäftigte, die in die Stadt Düsseldorf pendeln, und rund 97.000 Beschäftigte, die in Düsseldorf wohnhaft sind, aber außerhalb arbeiten, ergibt sich ein Pendlersaldo von rund 181.000.

Die Arbeitslosenquote liegt bei 6,5 Prozent. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) beläuft sich auf rund 82.000 € je Einwohner. Die durchschnittliche monatliche Kaufkraft je Haushalt beträgt 4.160 €. Das Durchschnittsalter der Düsseldorfer Bürger beträgt 43,1 Jahre. Die mittlere Haushaltsgröße betrug 2022 1,87 Personen.

Obwohl im Bundesvergleich die monatliche Kaufkraft der Düsseldorfer Haushalte durchschnittlich und die Arbeitslosenquote hoch ist, ziehen die wirtschaftliche Stärke und die gute Infrastruktur für Freizeit, Kultur und Familie die Menschen weiter an. Düsseldorf wird also weiterwachsen, und die Nachfrage nach Wohnraum wird hoch bleiben.

### 3. Kapitalmarkt

Die hohe Inflationsrate im Euro-Raum führte dazu, dass die Europäische Zentralbank erstmals nach elf Jahren den Leitzins im Laufe des zweiten Halbjahres 2022 mehrfach erhöhte und die lange Niedrigzinsphase somit nachhaltig beendet wurde. Finanzierungsmittel, die für die Wohnungswirtschaft in den letzten Jahren gegen geringe Zinsen verfügbar waren, wurden in Abhängigkeit der Laufzeit zum Jahresende mit etwa 3,5 bis 4,0 Prozent Zinsen zur Verfügung gestellt.

## 2022 auf einen Blick



Wohnungsbestand

**3.101**



Neuvermietungen

**252**



Mitglieder

**7.781**



Bauvolumen in Mio. €

**5,8**

## Neubaumaßnahmen 2022



In zwei Bauabschnitten wurde 2022 das Schloßler-Areal im Rahmen des Düsseldorfer Bündnisses für genossenschaftliches Wohnen erschlossen.

### Schloßler-Areal I

Im Schloßler-Areal I entstanden 134 Wohnungen, von denen 46 mit einer Größe zwischen 61 und 135 m<sup>2</sup> auf die BWB entfallen, darunter:

**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 €/m<sup>2</sup> (preisgedämpft) eingezogen.





## Schlösser-Areal II

Im Schlösser-Areal II entstanden insgesamt 81 Wohnungen, von denen 32 mit einer Größe zwischen 58 und 111 m<sup>2</sup> auf die BWB entfallen, darunter:

**2-Raum-Wohnungen: 16**

**3-Raum-Wohnungen: 15**

**4-Raum-Wohnung: 1**

Die Wohnungen wurden ab November 2022 bei einer Kaltmiete von 10,40 €/m<sup>2</sup> bezogen.



- 1 – Schlösser-Areal I, Rose-Ausländer-Str. 6
- 2 – Innenhof Schlösser-Areal I
- 3 – Eingang Elfriede-Bial-Str. 17
- 4 – Blick von der Rose-Ausländer-Straße in den Innenhof
- 5 – Schlösser-Areale I und II
- 6 – Schlösser-Areal II, Rose-Ausländer-Str. 5+7 (im Vordergrund)
- 7 – Küchezeile in einer Wohnung Schlösser-Areal II





„Jetzt sind wir  
Zuhause, sehr glücklich  
und dankbar!“

*Felicitas und Alois A.*

## Instandhaltung & Modernisierung 2022

---



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

---

Energetische Sanierung der Gebäudehülle  
(1. Bauabschnitt Häuser 15 und 17)  
**Kosten: rund 522 T€**



### Kopernikusstr. 10-18

---

Energetische Sanierung der Gebäudehülle  
sowie Umstellung der dezentralen Beheizung  
auf zentrale Beheizung mit Fernwärme  
**Kosten: rund 2.139 T€**



### Himmelgeister Str. 145-147

---

Sanierung der Balkone  
**Kosten: rund 334 T€**

In weitere Maßnahmen zur regelmäßigen  
Instandhaltung, Modernisierung und  
energetischen Sanierung wurden rund 833 T€  
investiert.

Für den Bereich der Einzelmodernisierung  
sind Kosten von rund 1.581 T€ angefallen.

## Instandhaltung & Modernisierung 2023



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

Energetische Sanierung der Gebäudehülle  
(2. Bauabschnitt Häuser 3-13)  
Errichtung einer Photovoltaikanlage  
**Plankosten: rund 2.550 T€**



### Kopernikusstr. 10-18

Herrichten der Außenanlagen nach Sanierung,  
Errichtung einer Photovoltaikanlage,  
Sanierung der Treppenhäuser  
**Plankosten: rund 470 T€**



### Schwerinstr. 43-45 Zietenstr. 30

Anschluss an die Fernwärme  
**Plankosten: rund 415 T€**

Weitere Maßnahmen der Instandhaltung,  
Modernisierung und energetischen Sanierung  
sind bereits zu Plankosten in Höhe  
von rund 2.290 T€ für das Jahr 2023 vorge-  
sehen. Für Einzelmodernisierungen wurden  
Kosten von rund 1.950 T€ eingeplant.



„Es war genau der richtige Zeitpunkt, um in eine gut geschnittene barrierefreie Wohnung zu wechseln. Die ruhige, stadtnahe Lage zählt für mich zu den Toplagen Düsseldorfs.“

*Gertrud S.*

## Die BWB-Liegenschaften in Düsseldorf

WE = Wohneinheiten  
WBS = Wohnberechtigungsschein  
tw = teilweise mit WBS

Stadtteile	Straßen	WE	WBS	m <sup>2</sup>	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	Elfriede-Bial-Str. 17-19	32		2.962,10	2022
	Lützwowstr. 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
	Rose-Ausländer-Str. 5, 6, 7	46		3.526,30	2022
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		658,1	1913
	Engerstr. 8-10	20		1.397,83	1923
	Flurstr. 4-6, 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
Torfbruchstr. 99-101	Torfbruchstr. 99-101	19		1.240,58	1980
Grafenberg	Irmgardstr. 3-5	7		628,77	1914
	Margaretenstr. 12-16	10		942,85	1914
Golzheimer	Am Binnenwasser 7-11, 10-12	37		3.358,85	1913/1914/1922
	Xantener Str. 1-11	37		3.004,23	1922/1927
Hassels	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
	Rathenower Str. 20a-20b	12	WBS	994,84	1999



Aachener Str.



Merowingerstr.



Engerstr.



Margaretenstr.

Stadtteile	Straßen	WE	WBS	m <sup>2</sup>	Baujahre
Langenfeld	Eichenfeldstr. 16a	24	WBS	1.202,52	1981
Lörick	Jüchener Weg 8	6		426,5	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
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		1384,61	1939/1994
	Ganghoferstr. 1-17, 25, 16-36, 20a-20b, 30a-30b, 32a	139		9368,16	1937/1938/1939/1954 1955/1989/1994 1995/2002
	Gerstädckerstr. 18-22	15		921,67	1954/2015
	Irmerstr. 4-16, 3-9	48		3387,96	1937/1938/1991
	Lönsstr. 1-17, 5a, 4-8, 12-22	91		5725,74	1922/1937/1939/2000
	Speckmannweg 1-5, 2-6, 7	10		932,37	1922/1939
	Trojanstr. 3-9, 2-6	16		1347,42	1939/1989
Unterbilk	Ertfstr. 29-31	24		1.191,76	1958
	Kronprinzenstr. 100	12	WBS	667,12	1980
	Siegstr. 3	12		540,7	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
<b>Summe Wohneinheiten</b>		<b>3.101</b>		<b>226.040,23</b>	
<b>gewerbliche Einheiten</b>		<b>10</b>		<b>4.148,95</b>	
<b>Sondereinheiten (Mansarden)</b>		<b>6</b>		<b>80,90</b>	
				<b>230.270,08</b>	



Eichenfeldstr.



Gelsenkirchener Str.



Gerstädckerstr.

# Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2021

**Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die Prüfung des Geschäftsjahres 2021 in der Zeit vom 18. Juli 2022 bis 12. August 2022 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 388 Häuser mit 3.023 Wohnungen und 10 Gewerbe- und sonstige Einheiten sowie 1.356 Garagen/Einstellplätze bewirtschaftet.

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung 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 Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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 Genossenschaft 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 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 874. 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, 12. August 2022  
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V.

# Vertreter- versammlung



**Die Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2022 fand am 14. Juni 2022 als Präsenzveranstaltung statt. Von 100 im März 2020 gewählten Vertreterinnen und Vertretern waren 55 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

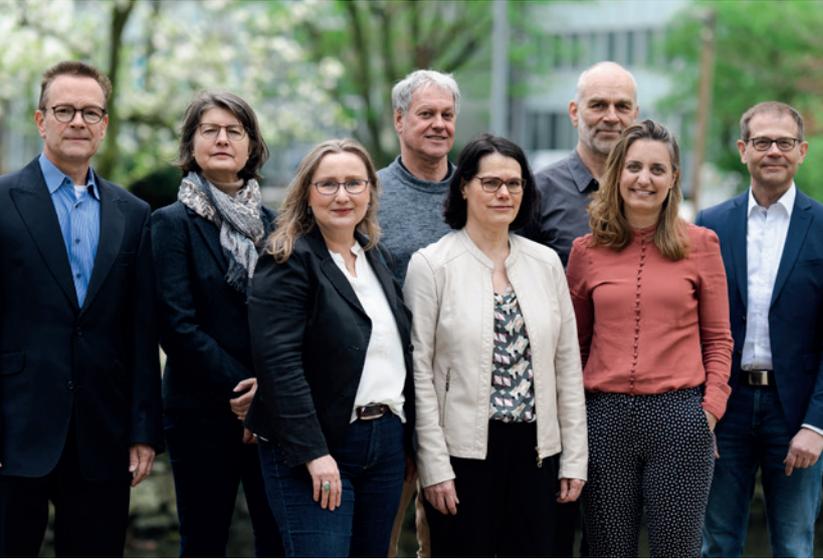
Föllner, Vera  
Keimes, Dieter  
Norff, Norbert  
Peters, Alexander  
Pulvers, Michael  
Steingass, Monika

## 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.: Dr. Marc Jülicher, Inge Becker, Petra Bienemann, Dirk Mannherz, Monika Struck, Marcus Dinslage, Eileen Mai, Andreas Budde; nicht im Bild: Isolde Ehrenstein

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2022 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 dem Grundstücks-, Bau- und Wohnungsmarkt, und deren Bedeutung für die Geschäftspolitik.

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

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den Jahresabschluss für 2022 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 24. April 2023

Dr. Marc Jülicher

Vorsitzender des Aufsichtsrats

**Lagebericht  
des Vorstands  
zum Geschäftsjahr  
2022**

# Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2022

## 1. Gegenstand der Genossenschaft

Die Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG (BWB), gegründet am 15. Juni 1898, erwirbt, errichtet, bewirtschaftet, vermittelt und betreut Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Im Mittelpunkt ihrer Tätigkeit steht die Bewirtschaftung, Instandsetzung und Modernisierung ihres Grundbesitzes in verschiedenen Stadtteilen in Düsseldorf und einer Wohnanlage in Langenfeld.

Kernaufgabe der BWB ist es, eine gute, sichere, sozial verantwortbare und vor allem bezahlbare Wohnungsverorgung für ihre Mitglieder zu gewährleisten. Diese Prinzipien des genossenschaftlichen Handelns sind Teil der aktuellen Satzung in ihrer Fassung vom Juni 2019.

## 2. Geschäftsverlauf

### Rahmenbedingungen

Düsseldorf ist und bleibt eine attraktive und stark nachgefragte Region mit geringem Leerstandsrisiko. 619.000 Einwohner waren zum Stichtag 31. Dezember 2022 laut empirica in der Landeshauptstadt gemeldet. Obwohl der laufende Zuwachs an Einwohnern in den vergangenen Jahren etwas an Dynamik verloren hat, geht das Statistische Landesamt NRW (IT-NRW) davon aus, dass die Einwohnerzahl bis zu den Jahren 2030, 2040 und 2050 auf rund 629.000, 636.000 und 647.000 steigen wird. Somit wird die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum in der Stadt auch in Zukunft eine wichtige Rolle spielen.

### Ziele und Strategien

Die BWB will bezahlbaren, hochwertigen und attraktiven Wohnraum schaffen und damit ihren Mietern und Mitgliedern heute und in Zukunft ein Leben ohne Sorge um das „Dach über dem Kopf“ ermöglichen. Besonderen Wert legt die BWB dabei auf die ständige und nachhaltige Instandhaltung und Modernisierung ihrer Liegen-schaften. Neben der Einsparung von Energie und Emissionen ist die Stärkung der genossenschaftlichen Gemeinschaft ein weiterer wichtiger Aspekt. Zu diesem Zweck werden wohnbegleitende Dienstleistungen, Kooperationen mit Sozialträgern, Beratungs- und Unterstützungsangebote sowie Nachbarschaftsaktivitäten organisiert und gefördert.

### CO<sub>2</sub>-Emissionen

Die BWB hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an zwei Objekten energetische Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Verbesserungen der Gebäudehülle (Fassadendämmung, Erneuerung der Fenster, Dämmung des Dachs und der Kellerdecke) umgesetzt. Dabei wurde ein Objekt auf einen anderen Energieträger umgestellt (dezentrale Beheizung auf Fernwärme).

Die BWB hat über das CO<sub>2</sub>-Bilanzierungswerkzeug der Initiative Wohnen 2050 (IW.2050) auf Basis des Verbrauchs aus dem Jahr 2021 einen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck von 26,4 kg CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter Wohnfläche (klimabereinigte CO<sub>2</sub>-Emissionen von 33,2 kg CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter Wohnfläche) ermittelt und strebt an, durch weitere Sanierung und Optimierung der Heizungsanlagen die Emissionen für das Jahr 2023 auf 24 kg CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter Wohnfläche zu reduzieren (klimabereinigt rund: 30 kg CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter Wohnfläche).

### Bestandsbewirtschaftung

Die folgende Tabelle verdeutlicht die Entwicklung des Wohnungsbestands der BWB und der anderen bewirtschafteten Einheiten für das Jahr 2022:

Bestand	2022		2021	
	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>
Häuser	393		388	
Wohnungen	3.101	226.040,23	3.023	219.539,67
Gewerbliche Einheiten	10	4.148,95	10	4.148,95
Einstellplätze in Tiefgaragen	1.064		1.017	
Einzelgaragen	221		221	
Abstellplätze	118		118	
Sondereinheiten	6	80,90	7	80,90
<b>Gesamt</b>		<b>230.270,08</b>		<b>223.769,52</b>

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

Der Wohnungsbestand wurde im Jahr 2022 wie folgt finanziert:

Nach Fertigstellungszeitpunkt und Finanzierung	2022		2021	
	Anzahl	Anteil am Bestand in %	Anzahl	Anteil am Bestand in %
Errichtet vor dem 21.06.1948				
Altbauwohnungen	770	24,83	770	25,47
Errichtet nach dem 21.06.1948				
Frei finanzierte Wohnungen	1.926	62,11	1.840	60,87
Öffentlich geförderte Wohnungen	405	13,06	413	13,66
<b>Bestand am 31.12.2022</b>	<b>3.101</b>	<b>100,00</b>	<b>3.023</b>	<b>100,00</b>

### Vermietung

Die Kündigungsquote belief sich 2022 auf 5,61 Prozent (Vorjahr 6,22 Prozent). Das entspricht 174 gekündigten Wohnungen (Vorjahr: 188).

Dabei lagen die Gründe hauptsächlich in veränderten Bedürfnissen der Mieter. In 70 Fällen zogen sie in eine größere oder kleinere Wohnung; in 54 Fällen erfolgte dieser Umzug innerhalb des Wohnungsbestands der BWB. Alter oder Tod des Mieters waren in 55 Fällen Grund für die Kündigung. Umzug ins Eigentum, Arbeitsplatzwechsel, Kündigung der BWB und Vertragsumschreibung bedingten insgesamt 14 Kündigungen. Bei den restlichen 35 Kündigungen lagen sonstige Gründe vor.

Aufgrund von Neuvermietungsmiten und angepassten Mieten nach Modernisierungen ist die durchschnittliche Nettokaltmiete (zum 31. Dezember 2022) im Vergleich zum Vorjahr um 16 Cent auf monatlich 5,59 € pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: monatlich 5,43 € pro Quadratmeter Wohnfläche) gestiegen.

Die Vorauszahlungen für Betriebskosten stiegen um 2 Cent (Vorjahr: 3 Cent) auf monatlich 1,95 € pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: monatlich 1,93 € pro Quadratmeter Wohnfläche).

Die Vorauszahlungen für Wärme und Warmwasser erhöhten sich um monatlich 0,52 € pro Quadratmeter Wohnfläche auf monatlich 1,24 € pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: monatlich 0,72 € pro Quadratmeter Wohnfläche). Dieser enorme Anstieg ist auf die gestiegenen Energie- und Wärmekosten zurückzuführen.

In der Summe stieg die Bruttowarmmiete damit auf monatlich 8,78 € pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: monatlich 8,08 € pro Quadratmeter Wohnfläche).

#### Durchschnittsmiete je m<sup>2</sup>/Wohnfläche (zum 31.12.2022) Gesamtbestand nach Finanzierung (in €)

	Gesamt- miete	Heiz- kosten	Betriebs- kosten	Nutzungs- gebühr
Altbau	<b>8,13</b>	1,38	1,48	5,27
Frei finanziert	<b>9,11</b>	1,21	2,11	5,79
Öff. gefördert	<b>8,90</b>	1,16	2,30	5,44
<b>Gesamt</b>	<b>8,78</b>	1,24	1,95	5,59

#### Durchschnittliche monatliche Belastung (zum 31.12.2022) Gesamtbestand nach Finanzierung je Wohneinheit (in €)

	Gesamt- miete	Heiz- kosten	Betriebs- kosten	Nutzungs- gebühr
Altbau	<b>702,40</b>	120,58	127,90	453,92
Frei finanziert	<b>615,75</b>	78,77	143,35	393,63
Öff. gefördert	<b>628,76</b>	78,34	163,34	387,08
<b>Gesamt</b>	<b>636,16</b>	86,29	142,12	407,75

Der Leerstand zum 31. Dezember 2022 beläuft sich auf 14 (Vorjahr: 15) Wohnungen, davon sechs (Vorjahr: acht) Wohnungen modernisierungsbedingt.

Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen betragen für 2022 0,45 Prozent (Vorjahr: 0,50 Prozent).

## Neubau

### Schlösser-Areal I und II

Im vergangenen Jahr konnten unsere Neubauprojekte Schlösser-Areal I und II bezogen werden. In einem Gemeinschaftsprojekt mit der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG) und der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf Ost eG (WOGEDO) wurden auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Schlösser-Brauerei insgesamt 215 Wohnungen errichtet.

Davon entstanden 134 Wohnungen im Schlösser-Areal I im Segment des mietpreisgedämpften Wohnungsbaus mit einer Gesamtwohnfläche von 12.076,57 m<sup>2</sup>, einer gemeinsamen Außenanlage und einer gemeinschaftlich genutzten Tiefgarage mit 82 Stellplätzen. Davon entfallen auf die BWB 46 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 4.137,70 m<sup>2</sup> in den Häusern Elfriede-Bial-Straße 17 und 19 und Rose-Ausländer-Straße 6 sowie 29 Stellplätze in der Tiefgarage. Die Wohnungen wurden zwischen Januar und März 2022 bezogen. Bis zum 31. Dezember 2022 sind hierfür Baukosten von 12.289 T€ angefallen.

Von den 81 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 6.235,11 m<sup>2</sup> im Schlösser-Areal II entfallen 32 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 2.350,70 m<sup>2</sup> auf die BWB. Außerdem bietet die BWB in der dazugehörigen Tiefgarage 18 der insgesamt 46 Stellplätze an. Diese Wohnungen in den Häusern Rose-Ausländer-Str. 5 und 7 wurden ab November 2022 bezogen. Bis zum 31. Dezember 2022 sind hierfür Baukosten von 7.437 T€ angefallen.

### Instandhaltung und Modernisierung

Die Instandhaltung, Modernisierung und energetische Sanierung ihrer Wohnungen und Gebäude stellte auch im Jahr 2022 einen Schwerpunkt der Tätigkeiten der BWB dar. Dazu wurden insgesamt 7.354.718,54 € investiert. Für aktivierungspflichtige Maßnahmen fielen Kosten in Höhe von 793.908,62 € an. Die Tabelle unten gibt einen Überblick über das gesamte Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm nach Teilbereichen.

Die Modernisierungen werden in der Regel durchgeführt, wenn die Wohnungen durch einen Mieterwechsel frei werden. In Einzelfällen kommt es aber auch zu Verbesserungen der Ausstattung und der Realisierung

eines zeitgemäßen Standards, während die Wohnungen bewohnt sind. Dies traf 2022 auf 13 Wohnungen zu, die im bewohnten Zustand modernisiert und gleichzeitig seniorengerecht hergerichtet wurden. Weitere 37 freigewordene Wohnungen wurden modernisiert, damit sie den aktuellen Wohnbedürfnissen entsprechen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Arbeiten der Gewerke Sanitär, Maurer, Fußboden, Fliesen, Elektro und Schreiner.

Insgesamt hat die BWB dafür im Jahr 2022 1.581.154,31 € investiert. Hiervon entfallen 133.984,59 € auf die Einzelmodernisierung von 13 Badezimmern im Rahmen des BWB-Programms zum seniorengerechten Badumbau.

in €	2022	2021	2020	2019	2018
Periodische Instandhaltung, Modernisierung, energetische Instandhaltung	<b>3.306.559,78</b>	3.240.145,98	4.521.078,11	3.521.970,09	4.474.436,75
Einzelmodernisierung	<b>1.581.154,31</b>	2.209.154,25	930.219,07	1.087.819,59	1.067.524,72
Laufende Instandhaltung und kleine Reparaturen	<b>2.467.004,45</b>	2.340.307,79	2.114.331,79	2.031.539,76	1.879.356,96
Zwischensumme	<b>7.354.718,54</b>	7.789.608,02	7.565.628,97	6.641.329,44	7.421.318,43
(je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	<b>32,53</b>	35,47	34,95	30,68	34,29
Um- und Ausbau	<b>793.908,62</b>	66.219,55	172.511,25	261.443,02	284.762,70
<b>Gesamtausgaben</b>	<b>8.148.627,16</b>	<b>7.855.827,57</b>	<b>7.738.140,22</b>	<b>6.902.772,46</b>	<b>7.706.081,13</b>
m <sup>2</sup> /Wohnfläche inkl. Sondereinheiten	<b>226.121,13</b>	219.620,57	216.494,18	216.451,77	216.425,84

### 3. Darstellung der Lage

#### 3.1 Ertragslage

Die Ertragslage hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

Ertragslage	2022		2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	22.939	99,2	21.244	98,5	1.695
Andere aktivierte Eigenleistungen	66	0,3	148	0,7	-82
<b>Gesamtleistung</b>	<b>23.005</b>	<b>99,5</b>	<b>21.392</b>	<b>99,2</b>	1.613
Andere betriebliche Erträge	119	0,5	180	0,8	-61
<b>Betriebsleistung</b>	<b>23.124</b>	<b>100</b>	<b>21.572</b>	<b>100</b>	1.552
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.304	57,5	12.706	58,9	598
Personalaufwand	3.046	13,2	2.903	13,5	143
Abschreibungen	3.224	13,9	2.829	13,1	395
Andere betriebliche Aufwendungen	1.342	5,8	978	4,5	364
Zinsaufwand	786	3,4	813	3,8	-27
Gewinnunabhängige Steuern	494	2,1	480	2,2	14
Aufwendungen für die Betriebsleistung	22.196	95,9	20.709	96,0	1.487
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>928</b>	<b>4,0</b>	<b>863</b>	<b>4,0</b>	65
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-20</b>		<b>-22</b>		2
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>38</b>		<b>33</b>		5
<b>Gesamtergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>946</b>		<b>874</b>		72
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>946</b>		<b>874</b>		72

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 945.736,13 € (2021: 873.905,14 €) aus.

Das leicht erhöhte Betriebsergebnis liegt in höheren Umsatzerlösen abzüglich erhöhten Kosten für bezogene Lieferungen und Leistungen, Personalaufwand, Abschreibungen und anderen betrieblichen Aufwendungen begründet.

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

Leistungsbereich	2022	2021	Veränd.
	T€	T€	
Hausbewirtschaftung	868	794	74
Bau- und Betreuungstätigkeit	-34	100	-134
Sonstiger/neutraler Bereich	112	-20	132
Steuern v. Einkommen u. Ertrag	0	0	0
<b>Ergebnis</b>	<b>946</b>	<b>874</b>	72

### 3.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.276 T€ auf einen Wert von 109.478 T€ erhöht. Das Anlagevermögen hat sich um 2.769 T€ erhöht und das Umlaufvermögen um 1.504 T€ verringert. Bei den Rechnungsabgrenzungsposten ergibt sich ein Zugang von 11 T€. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 5.994 T€ Abgänge von 100 T€ sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 3.224 T€ gegenüber. Die

Position „unfertige Leistungen“ weist die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten mit einem Volumen von 6.971 T€ aus.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses um 338 T€ auf 56.930 T€.

<b>Vermögensstruktur</b>	<b>2022</b>	2021	Veränderung
	<b>T€</b>	T€	%
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	<b>17</b>	31	-45,16
Sachanlagen	<b>96.795</b>	94.012	2,96
	<b>96.812</b>	94.043	
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
<b>Langfristig</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten	<b>33</b>	22	50,00
	<b>33</b>	22	
<b>Kurzfristig</b>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	<b>7.006</b>	5.907	18,61
Flüssige Mittel	<b>5.319</b>	4.319	23,15
Bausparguthaben	<b>4</b>	3.483	-99,88
Übrige Aktiva	<b>304</b>	428	-28,97
	<b>12.633</b>	14.137	
<b>Bilanzsumme – Gesamtvermögen</b>	<b>109.478</b>	108.202	1,18

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die Eigenkapitalquote von 53,04 Prozent auf 52,84 Prozent.

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.650 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich auf die Neuvaluierung von 4.526 T€ im Rahmen von Unternehmensfinanzierungen, planmäßigen Tilgungen in Höhe von 1.902 T€ und die

Rückzahlung einer kurzfristigen Zwischenfinanzierung von 980 T€ zurückzuführen.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten umfassen hauptsächlich mit 958 T€ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und mit 122 T€ Verbindlichkeiten aus Vermietung.

<b>Kapitalstruktur</b>	<b>2022</b>	2021	Veränderung
	<b>T€</b>	T€	%
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Langfristig</b>			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	<b>15.740</b>	15.847	-0,68
Rücklagen	<b>41.190</b>	40.745	1,09
	<b>56.930</b>	56.592	
<b>Kurzfristig</b>			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	<b>922</b>	801	15,11
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Langfristig</b>			
Pensionsrückstellungen	<b>1.303</b>	1.288	1,16
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	<b>41.171</b>	38.540	6,83
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	<b>46</b>	48	-4,17
	<b>42.520</b>	39.876	
<b>Kurzfristig</b>			
Übrige Rückstellungen	<b>336</b>	1.446	-76,76
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	<b>0</b>	980	-100
Erhaltene Anzahlungen	<b>7.544</b>	6.482	16,38
Übrige Verbindlichkeiten	<b>1.226</b>	2.025	-39,46
	<b>9.106</b>	10.933	
<b>Gesamtkapital</b>	<b>109.478</b>	108.202	1,18

### 3.3 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2022 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

<b>Finanzlage</b>	<b>2022</b>	Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr
	T€	T€	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	<b>96.846</b>	94.065	2.781
Finanzierungsmittel	<b>99.450</b>	97.449	2.001
Überdeckung	<b>2.604</b>	3.384	-780
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	<b>5.322</b>	7.802	-2.480
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	<b>7.310</b>	6.335	975
	<b>12.632</b>	14.137	-1.505
Kurzfristige Verpflichtungen	<b>10.028</b>	10.753	-725
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	<b>2.604</b>	3.384	-780

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital am Stichtag gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 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.

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>2022</b>	2021
	T€	T€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>946</b>	874
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.224	2.829
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	15	112
<b>Cashflow</b>	<b>4.185</b>	3.815
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-1.110	1.347
Ab-/Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-985	-149
Zu-/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	270	-946
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.360</b>	4.067
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.993	-9.754
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.993</b>	-9.754
Einzahlungen auf Bausparguthaben	-2	-252
Auszahlungen von Bausparguthaben	3.486	0
Einzahlung aus Valutierungen von Darlehen	4.516	980
Rückzahlung von Darlehen	-980	-185
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.901	-1.769
Zu-/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	12	47
Auszahlungen für Dividenden	-498	-625
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4.633</b>	-1.804
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.000	-7.491
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	4.319	11.810
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	5.319	4.319

### 3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Veränderung der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen im Zweijahresvergleich zeigt nachfolgende Tabelle:

<b>Kennzahlen</b>	<b>Einheit</b>	<b>2022</b>	2021
<b>Cashflow (nach DVFA)</b>	<b>T€</b>	<b>4.185</b>	3.815
Eigenkapitalquote	%	<b>52,84</b>	53,04
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragsteuern	%	<b>1,63</b>	1,52
Gesamtkapitalrentabilität vor Ertragsteuern	%	<b>1,61</b>	1,58
Durchschnittliche Sollmiete der Wohnungen gesamt	€/m <sup>2</sup> monatl.	<b>5,49</b>	5,38
Durchschnittliche Sollmiete preisfreie Wohnungen	€/m <sup>2</sup> monatl.	<b>5,50</b>	5,37
Durchschnittliche Sollmiete öffentlich geförderte Wohnungen	€/m <sup>2</sup> monatl.	<b>5,44</b>	5,41
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup> monatl.	<b>2,66</b>	2,90
Fluktuationsquote Wohnungen	%	<b>5,60</b>	6,20
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	<b>606</b>	559
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	<b>0,45</b>	0,50
davon modernisierungsbedingter Leerstand	%	<b>0,19</b>	0,27
davon vermietungsbedingter Leerstand	%	<b>0,19</b>	0,13
Tilgungskraft	x-fach	<b>2,20</b>	2,16
Kapitaldienstdeckung	%	<b>16,92</b>	17,07
Zinsdeckung	%	<b>4,96</b>	5,37
Mietenmultiplikator	x-fach	<b>6,11</b>	5,03

## 4. Risiko- und Chancenbericht

### Risikomanagementsystem

Die BWB nutzt das eingesetzte Risikomanagementsystem für die Bereiche Controlling, Risikofrüherkennungssystem und interne Kontrollen.

Mit dem Risikofrüherkennungssystem sollen unternehmensspezifische Risiken, die die Umsetzung der genossenschaftlichen Ziele potenziell beeinträchtigen könnten, frühzeitig erkannt werden. Für potenzielle Störungen der Vermietung, der Mietzahlungen, der laufenden Zahlungsfähigkeit und bei Aufwendungen für Modernisierungs- und Bauvorhaben werden dazu in verschiedenen Beobachtungsbereichen eine Reihe von Risikoindikatoren ermittelt und bewertet.

Dadurch kann die BWB solche Störungen besser vorhersehen und frühzeitig mit entsprechenden Maßnahmen gegensteuern. Dienstanweisungen, unternehmens- und abteilungsspezifische Richtlinien, Regelungen der Verantwortlichkeiten, Grundlagen zur Bearbeitung von Routineprozessen und Aussagen zu den Abläufen des Risikomanagements sind in einem Online-Organisationshandbuch dokumentiert und für jeden Mitarbeiter einsehbar und bindend. Diese Steuerungs- und Kontrollelemente werden durch Schulungen der Mitarbeiter und den Einsatz zertifizierter Software ergänzt.

Der Aufsichtsrat wird in turnusmäßig gemeinsam mit dem Vorstand stattfindenden Sitzungen über die Entwicklungen in zentralen Geschäftsbereichen unterrichtet. Hierdurch werden ein ständiger Informationsfluss und ein hoher Informationsgrad des Kontrollorgans gewährleistet.

### Risiken

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld war durch die Corona-Pandemie bereits eingetrübt, als im Februar 2022 der Angriff Russlands auf die Ukraine zu erneuten Unwägbarkeiten führte. Die Energiepreise – schon vor dem Konflikt auf hohem Niveau – erreichten bisher nicht bekannte Höhen und werden zumindest vorläufig über die Nebenkostenabrechnung großen Einfluss auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum haben.

Die BWB hat in Folge der Preissteigerungen für Gas die Vorauszahlungen für Heizkosten angehoben, sodass für das Abrechnungsjahr keine nennenswerten Nachzahlungen zu erwarten sind. Darüber hinaus sieht die Genossenschaft auch kein erhöhtes Leerstands- oder Fluktuationsrisiko für ihren Wohnungsbestand, da dieser in gutem Zustand ist, die Mietpreisgestaltung – vor allem auch im Vergleich zum Mietspiegel für die Stadt Düsseldorf – moderat bleibt und der zukunftsfähige Wirtschaftsstandort Düsseldorf nach wie vor über eine hohe Anziehungskraft verfügt.

2022 ist die monatliche Durchschnittskaltmiete in den Wohnungen der BWB um 11 Cent auf 5,49 € pro Quadratmeter gestiegen. Trotz der hohen Inflation und schwierigen Wirtschaftslage wurde im Geschäftsjahr 2022 erneut keine generelle Mieterhöhung ausgesprochen. Da die Vermietung von Wohnraum mit einem naturgemäß gleichmäßigen Zahlungseingang die Hauptquelle für die Umsatzerlöse der BWB darstellt, werden trotz der allgemein angespannten Wirtschaftslage keine größeren, bestandsgefährdenden Ausfälle oder Liquiditätsrisiken erwartet.

Alle potenziellen Mieter werden bei neu abzuschließenden Dauernutzungsverträgen einer Bonitätsprüfung unterzogen. Das Mietausfallrisiko ist daher insgesamt gering. Im Geschäftsjahr 2022 kam es nur vereinzelt zu Mietausfällen. Uneinbringliche Forderungen beliefen sich auf 0,1 Prozent des Jahresmietsolls (Vorjahr: 0,1 Prozent) und betragen insgesamt 17.203,09 € (Vorjahr: 15.855,09 €).

Aus der Vermietung von Wohnraum entstehen also kaum Risiken. Die Realisierung des jährlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms der BWB könnte allerdings durch die gestiegenen Preise für Bau- und Handwerkerleistungen sowie den sich verschärfenden Fachkräftemangel beeinträchtigt werden.

Außerdem stellen die Zinserhöhungen, die zur Dämpfung der Inflation ergriffen werden, ein mögliches Risiko für zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite dar. Bei den aktuell laufenden Krediten handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert und langfristig ausgerichtet sind. Daher sind für das derzeitige Darlehensportfolio der BWB keine Zinsänderungsrisiken zu verzeichnen. Dennoch beobachtet und überprüft die BWB die Zinsentwicklung kontinuierlich.

Die im Rahmen des Klimaschutzprogramms von der Bundesregierung beschlossene CO<sub>2</sub>-Bepreisung wird in Abhängigkeit des jeweiligen Gebäudezustandes zukünftig von der BWB und den Mietern getragen. Der von der BWB zu tragende CO<sub>2</sub>-Preis wird daher in den zukünftigen Wirtschaftsplänen Berücksichtigung finden. Für das Geschäftsjahr 2023 ist überschlägig von einer CO<sub>2</sub>-Kostenbelastung in Höhe von rund 150.000,00 € auszugehen. Der von der BWB zu tragende Anteil beträgt rund 42.000,00 €.

Die BWB entwickelt aktuell ihren sogenannten Klimapfad und ein darauf aufbauendes Investitionsprogramm, welches dem Ziel dient, die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudebestands der BWB entsprechend den politischen Klimaschutzzielen zu reduzieren. Diese erheblichen Investitionen in energetische Modernisierungen, die nicht über die aktuellen Mieten finanziert werden können, stellen einen hohen finanziellen Aufwand für die BWB dar. In welchem Umfang sich dieser auf die Ertragslage auswirkt, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bewertet werden.

Die Geschwindigkeit der Entwicklungen, die durch den Angriff Russlands auf die Ukraine und die Pandemie ausgelöst wurden und weiter bestehen, macht es schwierig, potenzielle Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 waren jedoch keinerlei Entwicklungen erkennbar, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden oder erheblich negativ beeinflussen können.

### **Chancen**

Die BWB nutzt alle Möglichkeiten, um die dauerhafte Vermietbarkeit ihres Bestands zu gewährleisten. Sie richtet ihr Angebot fortwährend an den sich verändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen aus. Ein Faktor ist hier die demografische Entwicklung, die immer mehr seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen erfordert. Daher richtet die BWB einen Teil der Wohnungen sowohl bei Neubauten als auch im Rahmen von Umbaumaßnahmen an den Bedürfnissen einer alternden Gesellschaft aus. So verhindern wir eine altersbedingte Fluktuation unter den Mietern. Darüber hinaus werden die Grundrisse der Entwicklung der Nachfrage angepasst – beispielsweise indem die Präferenzen jüngerer Mieter berücksichtigt werden.

Auch Angebote wie gute Nachbarschaftsstrukturen, Quartierstreffpunkte, Beratungsangebote und Dienstleistungen einschließlich Pflege- und Familienzentren oder Kindergärten sind auf die Bedürfnisse einer vielfältigen Mieterstruktur ausgerichtet. Sie erhöhen für die Mitglieder und Mieter die Lebensqualität in den BWB-Objekten bei angemessenen Mietpreisen.

Die finanziell umfangreichen Programme der BWB für Instandhaltung sowie Objekt- und Wohnungsmodernisierung sind auf Nachhaltigkeit und Wertsteigerung ausgerichtet. Ein großer Teil der Investitionen fließt in die Steigerung der Energieeffizienz in Neubauten und Bestandsgebäuden. Diese Maßnahmen sichern ebenfalls die hohe Nachfrage nach BWB-Wohnungen und eine geringe Fluktuation, weil ein geringer CO<sub>2</sub>-Ausstoß und niedrige Energiekosten in Zukunft noch wichtigere Kriterien für Mieter werden.

## 5. Prognosebericht

Das Ziel der BWB bleibt auch in Zukunft unverändert: die Mitglieder mit bezahlbarem, hochwertigem und zukunftsfähigem Wohnraum zu versorgen. Dafür wird weiterhin in eine nachhaltige Entwicklung des Bestands, insbesondere in die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Die energetische Modernisierung der Immobilienbestände und die damit einhergehende Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen stellen einen wesentlichen Aspekt dieser Investitionen dar.

Den Erwerb neuer Grundstücke, aber auch eine Erweiterung des Wohnraums auf den Flächen, die sich bereits in unserem Besitz befinden, wird fortwährend geprüft. Dazu gehört auch der Ausbau von Dachgeschossen.

All diese Investitionen sind nur möglich, da wir auch für die kommenden Jahre positive Jahresergebnisse erwarten. Der Wirtschaftsplan 2023 prognostiziert Umsatzerlöse in Höhe von über 23.319 T€ und einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.033 T€. Diese Vorhersagen basieren auf der Annahme, dass sich sowohl die Vermietungssituation als auch die Kosten ähnlich wie im Vorjahr entwickeln. Eine moderate Mietanpassung ist in die Prognose eingeflossen.

Die folgende Übersicht stellt die Ist-Zahlen für 2021 und 2022 sowie Prognosen für 2023 und 2024 dar:

	2021	2022	2023	2024
	T€	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	21.030	21.860	23.319	24.512
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	7.790	7.355	6.530	7.510
Abschreibungen	2.829	3.224	3.415	3.515
Zinsaufwendungen	839	812	908	980
Personalaufwand	2.903	3.046	3.379	3.514
Jahresüberschuss	874	946	1.033	1.406

Die Entwicklung der BWB ist trotz der globalen Krisen wie der Coronapandemie, des Klimawandels oder des Krieges in der Ukraine stabil. Nennenswerte Veränderungen oder Abweichungen sind bislang nicht eingetreten. Das Erreichen eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 stellt für die BWB eine große Herausforderung in den nächsten zwei Jahrzehnten dar. Die sich aus der Entwicklung des Klimapfades ergebenden Aufgaben nimmt die BWB an und blickt positiv in die Zukunft.

Düsseldorf, 24. April 2023

Der Vorstand

Jürgen Raczek

Guido Sinn

**Jahresabschluss  
zum Geschäftsjahr  
2022**

## Bilanz zum 31.12.2022

<b>Aktiva</b>		<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>in €</b>	<b>in €</b>	<b>in €</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		17.383,00	31.247,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.587.381,21		74.884.008,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	721.483,96		732.985,96
Technische Anlagen und Maschinen	2.598,00		3.552,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	266.725,00		137.233,00
Anlagen im Bau	0,00		18.181.398,10
Bauvorbereitungskosten	216.743,24	96.794.931,41	72.656,67
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>96.812.314,41</b>	<b>94.043.081,68</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	6.971.290,34		5.891.702,51
Andere Vorräte	34.523,14	7.005.813,48	15.150,66
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	68.097,43		82.707,69
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.515,42		169.165,42
Sonstige Vermögensgegenstände	227.610,38	304.223,23	176.291,82
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks	5.318.993,12		4.319.195,48
Bausparguthaben	3.592,62	5.322.585,74	3.482.825,45
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	15.488,04		8.041,81
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	17.885,11	33.373,15	13.921,67
<b>Bilanzsumme</b>		<b>109.478.310,01</b>	<b>108.202.084,19</b>
Treuhandvermögen		3.053.890,99	2.901.329,10

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	in €	in €	in €
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	277.146,92		267.069,67
der verbleibenden Mitglieder	15.739.665,78		15.846.829,85
aus gekündigten Geschäftsanteilen	143.100,00	16.159.912,70	35.100,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 230.534,22 €			315.070,15
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	5.200.959,21		5.106.385,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 94.573,61 €			(87.390,51)
Bauerneuerungsrücklage	4.939.284,92		4.939.284,92
Andere Ergebnisrücklagen	31.049.661,35		30.699.928,92
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 349.732,43 €		41.189.905,48	(288.593,59)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	945.736,13		873.905,14
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	444.306,04	501.430,09	375.984,10
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>57.851.248,27</b>	<b>57.392.520,00</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.303.344,00		1.288.558,00
Sonstige Rückstellungen	336.138,68	1.639.482,68	1.446.319,78
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.081.209,69		37.398.906,97
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.089.562,44		2.121.652,58
Erhaltene Anzahlungen	7.544.076,80		6.481.574,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung	121.949,41		118.360,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	957.626,98		1.727.416,32
Sonstige Verbindlichkeiten	146.842,79	49.941.268,11	178.971,06
davon aus Steuern: 31.961,89 €			(55.836,13)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.470,76 €			(2.945,12)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>46.310,95</b>	<b>47.814,71</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>109.478.310,01</b>	<b>108.202.084,19</b>
Treuhandverbindlichkeiten		3.053.890,99	2.901.329,10

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

		<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	in €	in €	in €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.860.175,60		21.030.132,42
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00	21.860.175,60	142.155,82
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		1.079.587,83	71.466,14
Andere aktivierte Eigenleistungen		66.177,20	147.850,11
Sonstige betriebliche Erträge		161.081,78	216.374,44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.304.474,59	12.706.069,32
<b>Rohergebnis</b>		<b>9.862.547,82</b>	<b>8.901.909,61</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	2.439.443,24		2.288.722,51
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	606.651,16	3.046.094,40	613.992,14
davon für Altersversorgung: 117.630,34 €			(152.330,94)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.223.935,11	2.829.385,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.346.197,97	980.462,73
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.895,16	3.543,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		811.979,99	839.368,10
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: 23.421,00 €			(26.337,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,16	-0,46
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.440.235,35</b>	<b>1.353.521,96</b>
Sonstige Steuern		494.499,22	479.616,82
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>945.736,13</b>	<b>873.905,14</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		444.306,04	375.984,10
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>501.430,09</b>	<b>497.921,04</b>

## Anhang zum Jahresabschluss 2022

### 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 2022 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. Dezember 2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2022 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 drei bzw. vier 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 sowie der Modernisierung wurden als Erweiterungen und wesentliche Verbesserungen im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Weitere 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				31.12.2022
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände	129.335,55	2.765,56	0,00	0,00	132.101,11
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	162.984.116,76	1.332.807,19	0,00	22.462.211,15	186.779.135,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.424.453,31	11.377,32	0,00	0,00	1.435.830,63
Technische Anlagen und Maschinen	36.352,83	538,99	-3.640,18	0,00	33.251,64
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	859.915,99	221.303,92	-96.351,16	0	984.868,75
Anlagen im Bau	18.181.398,10	4.280.813,05	0,00	-22.462.211,15	0,00
Bauvorbereitungskosten	72.656,67	144.086,57	0,00	0,00	216.743,24
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>183.558.893,66</b>	<b>5.990.927,04</b>	<b>-99.991,34</b>	<b>0,00</b>	<b>189.449.829,36</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>2.556,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.556,46</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>183.690.785,67</b>	<b>5.993.692,60</b>	<b>-99.991,34</b>	<b>0,00</b>	<b>189.584.486,93</b>

**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 1,78 Prozent für die vergangenen zehn Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 2,0 Prozent zugrunde gelegt.

**Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten 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
01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2022	am 31.12.2022	am 31.12.2021
98.088,55	16.629,56	0,00	114.718,11	17.383,00	31.247,00
88.100.107,81	3.091.646,08	0,00	91.191.753,89	95.587.381,21	74.884.008,95
691.467,35	22.879,32	0,00	714.346,67	721.483,96	721.483,96
32.800,83	1.492,99	-3.640,18	30.653,64	2.598,00	3.552,00
722.682,99	91.287,16	-95.826,40	718.143,75	266.725,00	137.233,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.181.398,10
0,00	0,00	0,00	0,00	216.743,24	72.656,67
<b>89.547.058,98</b>	<b>3.207.305,55</b>	<b>-99.466,58</b>	<b>92.654.897,95</b>	<b>96.794.931,41</b>	<b>94.011.834,68</b>
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
<b>89.647.703,99</b>	<b>3.223.935,11</b>	<b>-99.466,58</b>	<b>92.772.172,52</b>	<b>96.812.314,41</b>	<b>94.043.081,68</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 6.971.290,34 € (Vorjahr 5.891.702,51 €) 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 drei Monaten nach dem Bilanzstichtag 172.007,29 €
- b) Ungewisse Verbindlichkeiten 85.000,00 €

5. Für Verpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen im vollen Umfang gebildet. Die Rück-

stellungen 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 54.408,00 €.

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 und ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeitspiegel in €	31.12.2022 (Vorjahr)	Restlaufzeit				davon gesichert	Art der Sicherung
		< 1 Jahr (Vorjahr)	> 1 Jahr (Vorjahr)	davon 1 bis 5 Jahre	davon > 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.081.209,69 (37.398.906,97)	2.068.332,31 (2.756.876,86)	37.012.877,38 (34.642.030,11)	8.399.755,38	28.613.122,00	39.081.209,69	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.089.562,44 (2.121.652,58)	32.184,28 (32.090,71)	2.057.378,16 (2.089.561,87)	129.679,97	1.927.698,19	2.089.562,44	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.544.076,80 (6.481.574,68)	7.544.076,80 (6.481.574,68)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	121.949,41 (118.360,09)	121.949,41 (118.360,09)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	957.626,98 (1.727.416,32)	957.626,98 (1.727.416,32)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	146.842,79 (178.971,06)	146.842,79 (178.971,06)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>49.941.268,11</b> (48.026.881,70)	<b>10.871.012,57</b> (11.295.289,72)	<b>39.070.255,54</b> (36.731.591,98)	<b>8.529.435,35</b>	<b>30.540.820,19</b>	<b>41.170.772,13</b>	GPR

GPR = Grundpfandrecht

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 23.421,00 € (Vorjahr 26.337,00 €) 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. Dezember 2022 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 248 T€ aus einem abgeschlossenen Bauvertrag für die Neubaumaßnahme Schlösser-Areal II. Fertigstellung: 2022.

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

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	14	5
Technische Mitarbeiter	4	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	15	12
	<b>33</b>	<b>18</b>

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

### 3. Mitgliederbewegung

Anfang 2022	7.733
Zugang 2022	203
Abgang 2022	155
<b>Ende 2022</b>	<b>7.781</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 107.164,07 € verringert.

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

Dr. Marc Jülicher, Rechtsanwalt  
*Vorsitzender*

Joachim Hoffmüller, Geschäftsführer i.R.  
*stellv. Vorsitzender (bis 14. Juni 2022)*

Isolde Ehrenstein, Verw.-Oberrätin  
*stellv. Vorsitzende (ab 15. Juni 2022)*

Inge Becker, Bankkauffrau  
*1. Schriftführerin*

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

Marcus Dinslage, Dipl.-Ing., Architekt

Daniel Gürich, Dipl.-Ing., Stadtplaner  
*(bis 14. Juni 2022)*

Dirk Mannherz, Dipl.-Betriebswirt

Monika Struck, Dipl.-Kauffrau, Wirtschaftsprüferin

Eileen Mai, RichterIn am Amtsgericht  
*(ab 15. Juni 2022)*

Andreas Budde, Dipl.-Ing., Stadtbaurat  
*(ab 15. Juni 2022)*

## E. Weitere Angaben

### 1. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### 2. Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss 94.573,61 € in die gesetzliche Rücklage und weitere 349.732,43 € 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. Januar 2022: 501.430,09 €.

Düsseldorf, den 24. April 2023

Der Vorstand

Jürgen Raczek

Guido Sinn

## Danke



Der Aufsichtsrat und der Vorstand der BWB danken ihren Mitgliedern und Mietern für ein weiteres Jahr des guten Miteinanders und des Vertrauens. Insbesondere die Vertreterinnen und Vertreter unterstützen unsere Arbeit jedes Jahr konstruktiv und nachhaltig und stärken damit den Beitrag unserer Genossenschaft für die

Gemeinschaft. Besonders wertzuschätzen ist auch das Engagement der Hausvertrauensfrauen und -männer, die für die Mieter im Haus immer ein offenes Ohr haben und ihre Anliegen an die BWB übermitteln.

Ein besonderer Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, die auch im vergangenen Jahr wieder großen Einsatz für die Belange der Mitglieder und Mieter sowie die Ziele und Projekte der BWB gezeigt haben. Beim gärtnerischen Regiebetrieb bedanken wir uns für die ständige Erhaltung und Verschönerung der Grün- und Außenanlagen unserer Objekte. Außerdem tragen unsere Hausmeisterinnen und Hausmeister tagtäglich dazu bei, dass unsere Objekte so sauber und gepflegt sind und sich die Bewohner rundum wohlfühlen können. Auch sie sind im Alltag ein wichtiger Ansprechpartner für die Sorgen und Nöte der Mieter.

Dass all diese Menschen nicht nur „Dienst nach Vorschrift“ machen, sondern den persönlichen Kontakt zueinander pflegen, ist das, was das Leben, Wohnen und Zusammenarbeiten bei der BWB so menschlich macht.

Bei unseren Geschäftspartnern bedanken wir uns für die langjährige Unterstützung und ihre Expertise.

Ohne den Einsatz aller Beteiligten könnte die BWB nicht so erfolgreich sein, wie dieser Geschäftsbericht es erneut unter Beweis stellt.

### Impressum

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

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

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

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

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

© 2023 BWB eG



Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG  
Kaiserstraße 46 | 40479 Düsseldorf  
Telefon 0211 49 75 0  
Telefax 0211 49 75 92  
[bwb@bwb-eg.de](mailto:bwb@bwb-eg.de) | [bwb-eg.de](http://bwb-eg.de)