



Leben in der Genossenschaft – miteinander, füreinander

Bericht zum
Geschäftsjahr 2023

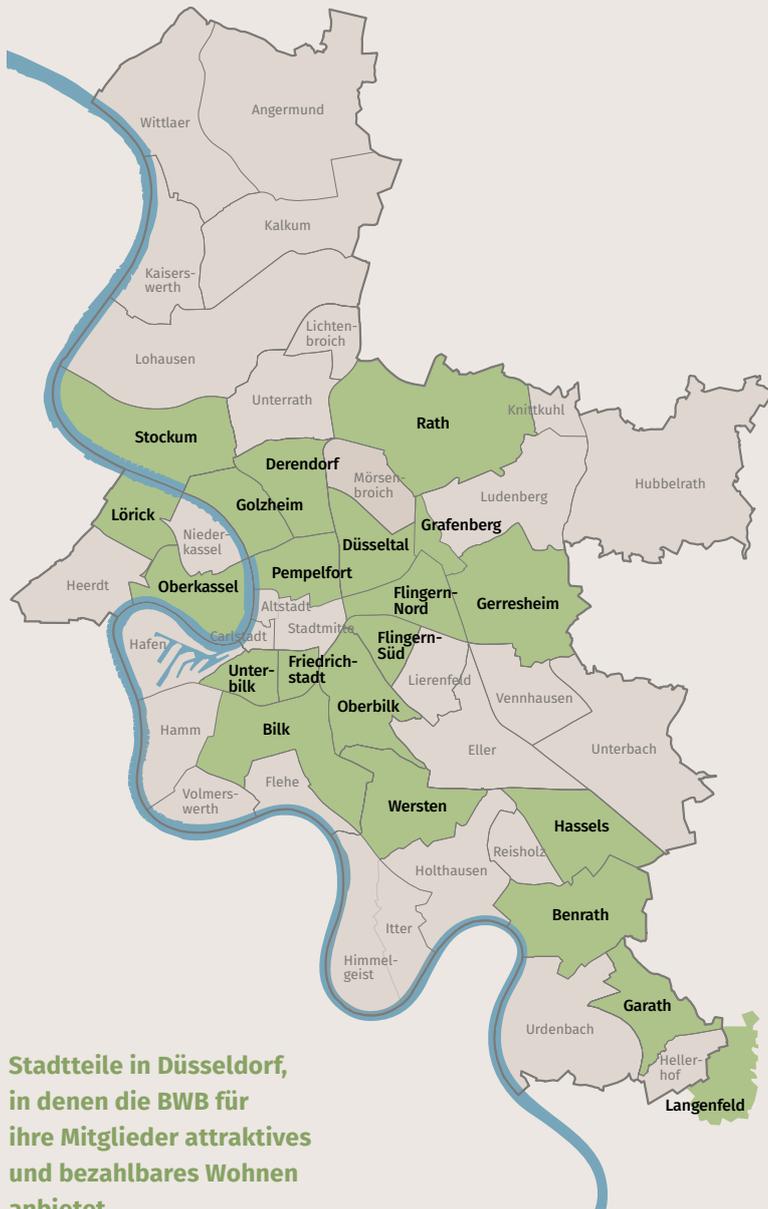
Zahlen im Überblick

	2023	2022	2021	2020	2019
Anzahl der Mitglieder	7.789	7.781	7.733	7.713	7.624
Wohnungsbestand	3.101	3.101	3.023	2.986	2.985
	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	111.698	109.478	108.202	108.367	99.864
Anlagevermögen	98.440	96.812	94.043	87.120	81.400
Umlaufvermögen	13.258	12.666	14.159	21.247	18.464
Eigenkapital (inkl. Geschäftsguthaben)	57.961	57.851	57.393	57.096	56.457
Rückstellungen	1.487	1.639	2.735	1.275	1.743
Fremdkapital	52.205	49.941	48.027	49.946	41.614
Geschäftsguthaben	15.959	16.160	16.149	16.102	15.850
Instandhaltung und Modernisierung	6.487	7.355	7.790	7.566	6.641
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	23.355	21.860	21.030	20.501	20.250
Jahresüberschuss	812	946	874	991	1.856
Dividende	564	501	498	625	604
Bauvolumen	4.677	5.769	9.674	8.152	8.393

Inhalt

Vorwort des Vorstands	5
Das Geschäftsjahr 2023	6
Nachhaltigkeit bei der BWB	14
Die BWB-Liegenschaften in Düsseldorf	18
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2022	20
Vertreterversammlung	21
Bericht des Aufsichtsrats	22
Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2023	23
Gegenstand der Genossenschaft	24
Geschäftsverlauf	24
Darstellung der Lage	28
Risiko- und Chancenbericht	33
Prognosebericht	36
Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2023	37
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.



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

Vorwort des Vorstands

Liebe Leserinnen und Leser,

wir freuen uns, Ihnen auch in diesem Jahr eine solide Bilanz vorlegen zu können. Das ist angesichts der Entwicklungen in Deutschland und Europa kaum noch selbstverständlich. Alle Kennzahlen, die für unser wirtschaftliches Umfeld entscheidend sind – seien es die Energiepreise, die Baukosten, die Inflation, die Zinssätze für Baudarlehen etc. –, entwickelten sich seit 2020 steil nach oben. Erst seit dem Herbst 2023 deutet sich zu einzelnen Indikatoren eine Trendwende an.

So glücklich wir darüber sind, dass die BWB dennoch wirtschaftlich gut dasteht, so ernüchternd ist es aber, dass wir Ihnen in diesem Bericht zum ersten Mal seit zehn Jahren keine weiteren Neubauprojekte vorstellen können.

Rasant gestiegene Preise für Energie und Rohstoffe, die Ungewissheit bezüglich Lieferzeiten und Verfügbarkeit von Handwerkern und Bauunternehmen sowie die aktuellen Bedingungen für Baufinanzierungen und fehlende bezahlbare Grundstücke in Düsseldorf haben die Situation auf dem Bau- und Wohnungsmarkt im Laufe des Jahres 2023 weiter verschlechtert. Die BWB hat sich daher entschieden, ihr Engagement in den Wohnungsneubau für etwa zwei bis drei Jahre zurückzustellen, auch wenn er im Hinblick auf die Schaffung von bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum für unsere Mitglieder sehr wichtig wäre.

Von daher wird die BWB weiterhin und verstärkt in die nachhaltige sowie energetische Modernisierung und Instandsetzung ihres Bestands investieren. Vor dem Hintergrund des novellierten Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und angesichts der drängenden Fragen zur Zukunft der Energieversorgung hat die energetische Sanierung aller Wohngebäude einen noch höheren Stellenwert erhalten.

In den vergangenen rund 25 Jahren hat die BWB die Grundmieten nur drei Mal erhöht – zuletzt 2017. Seitdem sind unsere Kosten deutlich gestiegen, und wir haben die Mieten stabil halten können. Zum 1. Januar 2024 mussten wir nun eine Anpassung der Mieten vollziehen.



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

Die Erhöhung um 7,5 Prozent wurde auf 40 € monatlich begrenzt, sodass niemand befürchten musste, über Gebühr belastet zu werden. Diese Erhöhung war unumgänglich, damit unser Handeln als BWB wirtschaftlich stabil sowie gesichert bleibt und die BWB die oben geschilderten Bestandsinvestitionen weiterhin stemmen kann.

Wir sind aber stolz darauf, dass unsere Durchschnittskaltmiete (5,71 €) nach wie vor weit unter der durchschnittlichen Kaltmiete in Düsseldorf (2023: 12,10 €) liegt.

Wir hoffen auf einen weiterhin starken Zusammenhalt in unserer Gemeinschaft, der dafür sorgt, dass wir schwierige Zeiten gemeinsam besser meistern können und danken unseren Mitgliedern dafür, dass sie füreinander da sind und die Arbeit der BWB unterstützen.

Jürgen Raczek

Guido Sinn

Geschäftsbericht

Das Geschäftsjahr 2023

Die Versorgung einer wachsenden Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist im vergangenen Jahr erheblich schwieriger geworden. Die Wirtschaftsflaute, hohe Preise – vor allem für Energie, aber auch für Baumaterialien und Dienstleistungen – und die steigenden Zinsen machten es nahezu unmöglich, neuen Wohnraum zu erschließen. Politische Unwägbarkeiten hinsichtlich der Klimaanforderungen und -förderung tun ihr Übriges.

Wenn jemand in einer solch schwierigen Zeit noch ein verlässlicher Garant dafür sein kann, dass guter Wohnraum bezahlbar bleibt, dann sind es die Wohnungsgenossenschaften wie die BWB. Wir sind sehr zufrieden, in einem solchen Umfeld einen Jahresüberschuss von 812 T€ erwirtschaftet zu haben. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.220 T€ auf 111.698 T€ erhöht. Zum 31. Dezember 2023 verfügte die Genossenschaft über rund 57.961 T€ Eigenkapital und damit über eine sehr gute Eigenkapitalquote von 51,89 Prozent.

Die durchschnittliche Kaltmiete aller BWB-Liegenschaften betrug zum 31. Dezember 2023 5,71 € pro Quadratmeter. Bei einer durchschnittlichen Kaltmiete für Düsseldorf, die vom Forschungsinstitut *empirica* nach einer öffentlichen Untersuchung mit 12,10 € pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben wird, können wir sicher sein, dass unsere Mieter trotz der Mieterhöhung um 7,5 Prozent (maximal 40,00 €/Monat) zum 1. Januar 2024 auch in diesem Jahr von sehr moderaten Mieten für guten, modernen Wohnraum profitieren.

Beweis dafür, dass unsere Mieter zufrieden sind, ist die im Vergleich zum Vorjahr nahezu gleich gebliebene Fluktuationsrate (5,58 Prozent, Vorjahr: 5,61 Prozent). 2023 kam es insgesamt nur zu 173 Kündigungen (davon 52 aufgrund von Todesfällen).

Dass jemand, der einmal eine BWB-Wohnung bezogen hat, kaum mehr woanders wohnen möchte, liegt sicherlich auch daran, dass wir uns intensiv darum kümmern, dass unsere Objekte stets in gutem Zustand sind. Obwohl es immer schwieriger wird, Vorhersagen darüber zu treffen, wann entsprechende Materialien und Dienstleistungen verfügbar sind, konnten wir dank des großen Einsatzes und der guten Planung unseres Teams die für das Jahr 2023 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen weitgehend umsetzen. Dass wir dabei rund 39 Prozent gestiegene Baupreise für Wohngebäude seit Ende 2019 hinnehmen mussten, zeigt einmal mehr, dass die BWB um die moderate Mieterhöhung Anfang 2024 nicht umhinkam.

Angebotsmiete
Düsseldorf:

12,10

€/m² Wfl. mtl.



Nutzungsgebühr BWB
(zum 31.12.2023):

5,71

€/m² Wfl. mtl.

Insgesamt haben wir 2023 10.337 T€ in Instandhaltungsarbeiten, die Einzelmodernisierung nach Mieterwechseln, vor allem aber in die energetische Objektsanierung investiert.

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen bei der BWB alte Heizungen und Warmwasser-Geräte schrittweise ausgetauscht werden. Da etwa 66 Prozent unserer Objekte mit Gas beheizt werden, bedeutet das für uns enorme Investitionen. Wir stellen uns dieser Aufgabe nicht nur, um gesetzliche Auflagen zu erfüllen und unsere Mieter vor hohen Heizkosten zu bewahren. Die Energieeffizienz unserer Gebäude liegt uns besonders am Herzen.

Angelehnt an die Klimaschutzziele der Bundesregierung wollen wir unseren CO₂-Fußabdruck reduzieren und bis 2045 Klimaneutralität erreichen. Unsere weiteren Nachhaltigkeitsstrategien, -ziele und -maßnahmen haben wir in einer Erklärung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) dokumentiert und veröffentlicht.

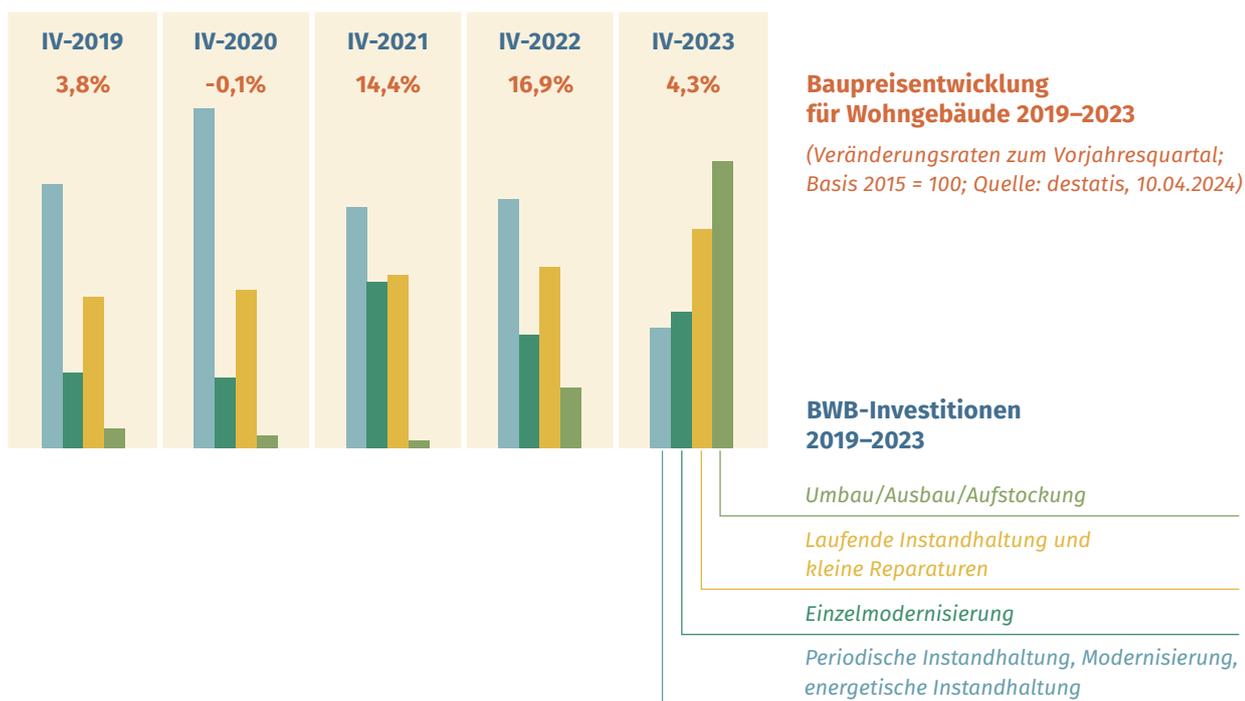
Zahlen im Überblick

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

Deutschland

Im Jahr 2023 erlebte die deutsche Wirtschaft ein Stocken in einem anhaltend krisengeprägten Umfeld. Obwohl die Inflation im Laufe des Jahres nachließ und Lohnneinkommen schneller wuchsen als im Vorjahr, blieb eine Belebung des privaten Konsums aus. Über längere Zeit betrachtet, sind die Einkommen real zurückgegangen.

Das Statistische Bundesamt berichtet, dass das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2023 um 0,3 Prozent gesunken ist. Weiterhin hohe Preise, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch gestiegene Zinsen sowie nachlassende In- und Auslandsnachfrage setzten der Konjunktur zu. Folglich fand keine Fortsetzung der wirtschaftlichen Erholung von dem starken Einbruch während des Corona-Jahres 2020 statt; das preisbereinigte BIP lag nur 0,7 Prozent über dem Niveau von 2019.



Die Inflationsrate ging 2023 auf 3,9 Prozent im Dezember zurück, blieb aber über dem Ziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Verbraucherpreise um 5,9 Prozent, angeheizt durch extreme Preissteigerungen bei Energie und Nahrungsmitteln aufgrund des Krieges in der Ukraine, ein deutlicher Rückgang im Vergleich zu 7,9 Prozent im Vorjahr.

Geopolitische Risiken trüben die wirtschaftlichen Aussichten weiterhin. Der Konflikt in der Ukraine zeigt keine Anzeichen einer baldigen Lösung, und die Spannungen im Nahen Osten bergen das Risiko steigender Energiepreise.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils zur fehlenden Verfassungskonformität der Umwidmung von Corona-Sondermitteln in Klima- und Transformationsmittel werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Die verschiedenen Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für das Jahr 2024 eine Stabilisierung mit einer Wachstumsrate zwischen -0,5 und +1,3 Prozent, was zu einem durchschnittlichen Wachstum von 0,4 Prozent führen dürfte. Nach einem herausfordernden Winter wird für die zweite Jahreshälfte 2024 eine Belebung der Wirtschaft prognostiziert.

Nordrhein-Westfalen

Nach dem Durchatmen zum Jahresbeginn 2023 und einer kurzzeitigen Stabilisierung der Konjunktur zur Jahresmitte verschlechterte sich die konjunkturelle Situation der NRW-Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte deutlich. In vielen Branchen der gewerblichen Wirtschaft, insbesondere beim verarbeitenden Gewerbe, entwickelten sich die Geschäfte schlechter als erwartet.

Neben den aus dem Ukrainekrieg entstandenen Verwerfungen drückten die sich immer stärker abzeichnenden strukturellen Herausforderungen und unklare wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen des Wirtschafts- und Industriestandorts NRW auf die Stimmung der verunsicherten Unternehmen.

Insbesondere gestiegene Kosten belasteten die NRW-Wirtschaft. Zu nennen sind hier zum einen die durch inflationsbedingte Lohnsteigerungen zum Teil signifikant gestiegenen Arbeitskosten am Arbeitsmarkt im Zusammenspiel mit dem schon länger bestehenden Fach- und Arbeitskräftemangel, unter dem besonders die Baubranche leidet. Zum anderen belasteten durch die energieintensive Industrie die im internationalen Vergleich immer noch hohen Energiepreise und damit verbundene schleppende Produktionsanpassungen den Standort NRW.

So entwickelte sich die Industrieproduktion in NRW deutlich schwächer als in Deutschland. Als Folge dessen ist das BIP in NRW im Jahr 2023 deutlich stärker zurückgegangen als in Deutschland insgesamt. Im Jahresdurchschnitt ist die Produktion in NRW im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr voraussichtlich um 1,1 Prozent zurückgegangen. In Deutschland lag der Rückgang bei rund 0,3 Prozent.

Düsseldorf

Bis ins Frühjahr 2023 hinein hatte die regionale Wirtschaft den durch den russischen Angriffskrieg ausgelösten Energie(preis)schock überraschend gut verwunden. Allerdings verflüchtigte sich der zarte wirtschaftliche Aufwärtstrend über den Sommer.

Die Nachholeffekte aus der Corona-Pandemie, vor allem im Einzelhandel, der Gastronomie sowie der Veranstaltungsbranche, sind ebenso verblasst wie die abgearbeiteten Auftragspolster der ansässigen Industrie – insbesondere in der Baubranche.

Wie auch im Bund oder im Land befeuerte die hohe Inflation, wenn auch zum Jahresende hin zurückgehend, mit einhergehenden Kaufkraftverlusten die Unsicherheit auf Seiten der Verbraucher, der Wirtschaft und der Industrie. Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum rechtswidrigen Haushaltsgebaren der Bundesregierung tat sein Übriges. Sowohl das Konsumverhalten als auch die Investitionsbereitschaft der Wirtschaft waren auch in Düsseldorf deutlich eingebremst.

Es verwundert also nicht, dass sämtliche hiesigen Branchen und Betriebe ihre Geschäftslage schlechter als noch zu Jahresbeginn bewerten und pessimistisch in das kommende Jahr blicken – zumal die inländischen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die geopolitischen Spannungen auch in Düsseldorf immer stärker als Geschäftsrisiko wahrgenommen werden. Allenfalls in der Düsseldorfer Dienstleistungsbranche überwiegt nach wie vor Optimismus.

2. Wohnungswirtschaftliche Lage in Deutschland, NRW und Düsseldorf

Deutschland

Im Jahr 2023 setzte sich der Abwärtstrend in der Bauwirtschaft trotz des anhaltend hohen Bedarfs an Wohnraum aufgrund der Zuwanderung und des Bevölkerungswachstums weiter fort. Gründe hierfür waren die anhaltenden Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den Krieg in der Ukraine intensiviert wurden, gestiegene Zinsen, verschlechterte Finanzierungsbedingungen und der Fachkräftemangel. In diesem Kontext gingen die Bauinvestitionen um 2,1 Prozent zurück, nachdem sie bereits im Vorjahr um 1,8 Prozent gefallen waren.

Nachdem die Baupreise für Wohngebäude bereits 2022 um 16,9 Prozent gestiegen waren, kam 2023 ein Anstieg von 4,3 Prozent im Jahresdurchschnitt hinzu. Mit dem Abflauen der Coronakrise war die Nachfrage nach Bau-

stoffen sprunghaft gestiegen und somit ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien. Der Krieg in der Ukraine erzeugte Lieferengpässe und sorgte für eine enorme Verteuerung der Energiepreise. Seit Ende 2019 haben die Baupreise damit um 39,3 Prozent zugelegt, eine Steigerung, die seit den Krisen der frühen 1970er Jahren nicht mehr erreicht wurde. Obwohl sich die Preissteigerungen verlangsamt haben, sind die Preise weiterhin auf einem hohen Niveau. Allerdings deuten die Erwartungen der Bauunternehmen auf eine mögliche Preisberuhigung im Jahr 2024 hin.

Einzig im Sektor Ausbau und Modernisierung gab es vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2023 positive Entwicklungen, forciert durch eine gestiegene Nachfrage nach energetischer Sanierung bestehender Bauten.

Im Vergleich dazu führten abrupte Förderstopps und anschließend verschärfte Förderbedingungen der Bundesregierung sowie ein deutlich ungünstigeres Finanzierungsumfeld im Wohnungsbau zu einem Vertrauensverlust und hohen Stornierungsraten, besonders seit der zweiten Jahreshälfte 2022. Gegen Ende des Jahres 2023 zeigte sich eine leicht stabilisierende Tendenz in den Auftragseingängen im Wohnungsbau.

Die Gesamtsumme der Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente machte 2023 etwa 13 Prozent des Bruttoinlandsprodukts aus, wobei etwa 300 Milliarden Euro in Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen. Mit schätzungsweise nur etwa 260.000 Genehmigungen für neue Wohnungen im Jahr 2023 fiel die Anzahl dramatisch: Es wurden 27 Prozent weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahr, ein Trend, der sich im Vergleich zu 2022 (-7 Prozent) also noch verschärfte.

Fertiggestellt wurden in 2023 voraussichtlich nur 255.000 Wohneinheiten, was einem Rückgang von 14 Prozent entspricht. Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Baugenehmigungen ein weiterer Rückgang zu erwarten.

2024 werden die Investitionen in den Wohnungsbau aller Voraussicht nach noch weiter zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur langsam sinken. Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank hat aufgrund deutlich gesunkener Inflationsraten im Euroraum vermutlich den Höhepunkt erreicht, sodass mit weiteren Zinserhöhungen nicht mehr zu rechnen ist. Experten prognostizieren eine erste Leitzinssenkung für den Sommer oder Herbst des Jahres 2024. Damit könnten die Zinsen bis Mitte 2025 schrittweise auf etwa die Hälfte des aktuellen Niveaus fallen, was Bauinvestitionen erleichtern dürfte.

Nordrhein-Westfalen

Im Jahr 2023 haben die nordrhein-westfälischen Bauämter Baugenehmigungen für 43.603 neue Wohnungen erteilt. Das waren 15.496 oder 26,2 Prozent weniger als im Vorjahr (59.099 Wohnungen) und markiert den niedrigsten Wert seit 2012 (39.989 Wohnungen). Wie Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT-NRW) als Statistisches Landesamt mitteilte, sank die Zahl der genehmigten Wohnungen in neu zu errichtenden Gebäuden um 29,3 Prozent auf 36.206. Die Zahl der Baugenehmigungen für neu zu errichtende Einfamilienhäuser verringerte sich um 39,9 Prozent auf 6.670, bei den Zweifamilienhäusern war ein Rückgang um 46,7 Prozent auf 2.026 zu verzeichnen. Die Zahl neuer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne Wohnheime) sank im Jahr 2023 um 27,7 Prozent auf 24.793.

Die Zahl der durch Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden entstandenen Wohnungen sank um 5,9 Prozent auf 7.397. Von den 7.397 neuen Wohnungen, die durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstanden, waren 6.937 in Wohngebäuden geplant und 460 in Nichtwohngebäuden.

Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurden in NRW jährlich rund 42.565 Wohnungen fertiggestellt.

Neben den durch die Krisen aufgetretenen Hemmnissen und Schwierigkeiten im Bausektor ist der Rückgang der Baugenehmigungen, wie auch im Bund, hauptsächlich auf die gestiegenen Zinsen, die unzureichende Förderkulisse des Bundes, den Fachkräftemangel und zu starre bzw. zu viele bürokratische Vorgaben zurückzuführen.

Düsseldorf

Die Stadt Düsseldorf erstreckt sich laut des Forschungsinstituts *empirica* über eine Gesamtfläche von rund 217 Quadratkilometern und beherbergt aktuell etwa 629.000 Einwohner, verteilt auf rund 334.000 Haushalte. Trotz eines moderaten Bevölkerungswachstums von 1,9 Prozent in den letzten fünf Jahren, verzeichnete die Stadt nur einen geringfügigen Anstieg der Haushalte um 0,1 Prozent. Prognosen von IT-NRW deuten auf ein weiteres Wachstum bis 2035 hin, mit einem erwarteten Anstieg auf etwa 632.000 Einwohner.

In der Wohninfrastruktur dominieren laut *empirica* Mehrfamilienhäuser, die 88 Prozent der insgesamt rund 354.000 Wohnungen ausmachen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner beträgt 41,60 Quadratmeter. Der Wohnungsmarkt zeigt eine jährliche Fertigstellung von durchschnittlich 1.974 Wohnungen, wobei Mehrfamilienhäuser mit 1.812 Einheiten überwiegen. Die erteilten Baugenehmigungen belaufen sich auf 1.776, mit einem hohen Anteil von 1.592 in Mehrfamilienhäusern.

Die Mietpreise in Düsseldorf haben über die letzten fünf Jahre um 23 Prozent zugenommen, mit einem durchschnittlichen Kaltmietpreis von 12,10 € pro Quadratmeter in 2023. Dies ist im Bundesvergleich ein nach wie vor hohes Niveau. Die Leerstandsquote ist geringfügig auf aktuell 1,2 Prozent gefallen, mit einer Prognose, die einen weiteren Rückgang auf etwa 0,9 Prozent bis 2025 vorhersagt.

Die Arbeitsmarktstatistik zeigt einen Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 8,4 Prozent in den letzten fünf Jahren, mit aktuell etwa 455.000 Beschäftigten in der Stadt. Dabei leben etwa 266.000 dieser Beschäftigten in Düsseldorf selbst, während rund 286.000 zur Arbeit in die Stadt pendeln. Rund 98.000 Düsseldorfer gingen einer Beschäftigung außerhalb der Stadt nach. Trotz einer hohen Arbeitslosenquote von 7,2 Prozent weist Düsseldorf eine starke Wirtschaft auf mit einem Bruttoinlandsprodukt von circa 87.000 € je Einwohner und einer durchschnittlichen monatlichen Kaufkraft von 4.580 € je Haushalt. Das Durchschnittsalter der Einwohner beträgt 43 Jahre, und die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,88 Personen im Jahr 2023.

Trotz einer durchschnittlichen Kaufkraft und einer über dem Bundesdurchschnitt liegenden Arbeitslosenquote, wird Düsseldorf aufgrund seiner wirtschaftlichen Stärke und attraktiven Infrastruktur für Freizeit, Kultur und Familie weiterhin Bevölkerungswachstum erfahren und eine hohe Nachfrage nach Wohnraum verzeichnen.

3. Kapitalmarkt

Die Zinsen haben nach ihrem rasanten Anstieg 2022 im Jahr 2023 eine Verschnaufpause auf weiterhin hohem Niveau eingelegt. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins in mehreren Etappen auf 4,5 Prozent angehoben.

Die Straffung der Geldpolitik durch die EZB hat Wirkung gezeigt. Die Konjunktur ist zwar abgebremst, aber die Inflation entwickelte sich im Jahresverlauf rückläufig. Als Folge dessen bewegten sich die Finanzierungskonditionen zum Jahresende hin auf deutlich niedrigerem Niveau (3,1–3,5 Prozent) im Vergleich zum Jahreshoch im Oktober 2023 (3,9–4,1 Prozent).

Für das Jahr 2024 wird ein geringfügiger Rückgang der Konditionen ab der zweiten Jahreshälfte erwartet.

BWB 2023 auf einen Blick



Wohnungsbestand

3.101



Neuvermietungen

173



Mitglieder

7.789



Bauvolumen in Mio. €

4,68

Instandhaltung & Modernisierung 2023



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

Energetische Sanierung der Gebäudehülle
(2. Bauabschnitt Häuser 3-13)
Errichtung einer Photovoltaikanlage
Kosten: rund 3.394 T€



Kopernikusstr. 10-18

Herrichten der Außenanlagen
nach Sanierung, Errichtung einer
Photovoltaikanlage
Kosten: rund 918 T€



Schwerinstr. 43-45 und Zietenstr. 30

Anschluss an die Fernwärme
Kosten: rund 376 T€

In weitere Maßnahmen zur regelmäßigen Instandhaltung, Modernisierung und energetischen Sanierung wurden rund 852 T€ investiert. Für den Bereich der Einzelmodernisierung sind Kosten von rund 1.854 T€ angefallen.

Instandhaltung & Modernisierung 2024



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

Energetische Sanierung der Gebäudehülle
(3. Bauabschnitt Häuser 12-16)
Errichtung einer Photovoltaikanlage,
Planungskosten für die Erneuerung der
Außenanlagen nach Modernisierung
Plankosten: rund 2.740 T€

Luisenstr. 52-62a

Umstellung der Beheizung (Planung)
Plankosten: rund 80 T€



Lützowstr. 24-26, Schwerinstr. 94-96 und Rolandstr. 15-21

Umstellung der Beheizung (Planung)
Plankosten: rund 130 T€

Weitere Maßnahmen der Instandhaltung,
Modernisierung und energetischen Sanie-
rung sind zu Plankosten in Höhe von rund
4.593 T€ für das Jahr 2024 vorgesehen. Für
Einzelmodernisierungen sind Kosten von
rund 2.000 T€ eingeplant.



Darüber hinaus beabsichtigt die BWB die ersten fünf Häuser der
„Löns-Siedlung“ in Düsseldorf-Stockum (Irmerstr. 6 und Lönsstr. 1,3,5,7)
energetisch seriell zu sanieren. Für diese Teilmaßnahme werden weitere
3.319 T€ veranschlagt.

RENOMATE

Nachhaltigkeit bei der BWB

Sozial, ökologisch und ökonomisch

Das Thema Nachhaltigkeit nimmt einen immer größer werdenden Stellenwert in unserem täglichen Leben ein. So ist es auch bei der BWB, obgleich nachhaltiges Handeln schon immer Bestandteil unseres Unternehmensleitbilds war.

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir zum ersten Mal einen Nachhaltigkeitsbericht nach dem *Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)* des Rats für nachhaltige Entwicklung (RNE) auf Datenbasis des Jahres 2022 erstellt. Darin legen wir transparent offen, auf welche Weise wir uns für die Umwelt und die Gesellschaft und natürlich auch für unsere Mieter, Mitglieder und Mitarbeiter engagieren. Mit dieser nichtfinanziellen Berichterstattung möchte die BWB in Zukunft ihr aktives Handeln in puncto Nachhaltigkeit dokumentieren und transparent für unsere Geschäftspartner ausweisen. Wir beabsichtigen, den DNK jährlich fortzuschreiben.

Der Bericht soll unser Handeln aber nicht nur dokumentieren, sondern als Grundlage für eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie dienen, die Ziele und Maßnahmen zu verschiedenen Handlungsfeldern definiert. Schon immer war es Ziel der Unternehmensstrategie der BWB, soziale, ökologische und ökonomische Belange miteinander zu vereinen und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. In den kommenden Geschäftsjahren wird die BWB ihr Handeln aber noch stärker an dieser Prämisse ausrichten.



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Berichtsjahr 2022



Erstellt nach
CSR-Richtlinie-
Umsetzungsgesetz

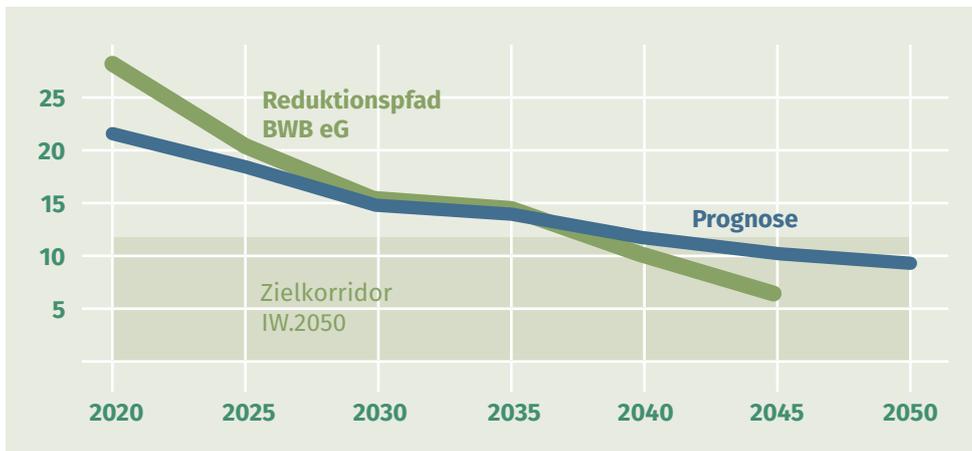
Sämtliche Gebäude so ressourcen- und klimaschonend wie möglich mit Wärme, Strom und Wasser zu bewirtschaften, um spätestens 2045 klimaneutral zu sein, steht dabei im Vordergrund. Dies wollen wir mit einer großen Bandbreite umweltfreundlicher Maßnahmen rund um den BWB-Gebäudebestand erreichen – über den Einsatz nachhaltiger Materialien bis hin zur Reduktion und Vermeidung von Treibhausgasen.

So kann die BWB zukunftssicher aufgestellt werden – denn wir verstehen nachhaltiges Wirken nicht als temporären Aktionismus, sondern als ganzheitliches Konzept im Sinne der Förderung der BWB und ihrer Mitglieder.



INITIATIVE
WOHNEN.2050

Seit Anfang 2022 ist die BWB Mitglied der *Initiative Wohnen.2050 e.V. (IW.2050)*, ein Zusammenschluss von mittlerweile über 210 Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland, die gemeinsam daran arbeiten, Strategien für die Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 zu entwickeln. Durch hohe Investitionen in die energetische Sanierung ihrer Wohnanlagen konnte die BWB in der Vergangenheit die CO₂-Emissionen bereits reduzieren. Die BWB hat mit Unterstützung der IW.2050 eine aktuelle CO₂-Bilanz zum BWB-Bestand erstellt und auf dieser Basis parallel zum DNK-Bericht im Jahr 2023 in Zusammenarbeit mit dem Beratungsunternehmen *eco2nomy* eine Klimaschutzstrategie (Klimapfad) entwickelt.



Reduktionspfad der Treibhausgas-Emissionen

CO₂-Emissionen
in kg CO₂/m²/Jahr

Dieser Klimapfad für den BWB-Gebäudebestand wurde bis zum Jahr 2045 ausgearbeitet und sieht beispielsweise energetische Modernisierungsmaßnahmen, wie den Einbau von CO₂-neutraler Wärme- und/oder Warmwassertechnologie, die Fenstererneuerung, die Dämmung von Fassaden sowie von Dach- und Kellerdecken vor, um entsprechende Reduktionsziele zu erreichen. Auch smarte Lösungen zur intelligenten Steuerung von Heizungen und Photovoltaikanlagen auf den Dächern unserer Gebäude kommen in Betracht.

Um all dies zu realisieren, braucht es eine langfristige Investitionsstrategie. Die aktuellen Rahmenbedingungen – hohe Baupreise, eine unberechenbare Fördermittelpolitik des Bundes, der Fachkräftemangel und die gestiegenen Zinsen – machen die Erarbeitung einer solchen Investitionsstrategie zu einer großen Herausforderung. Dennoch wird die BWB ihre Ziele zur CO₂-Reduktion bzw. Klimaneutralität im Gebäudebestand bis 2045 entschlossen und mutig angehen.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand der BWB werden die im Klimapfad bis 2045 für jedes Objekt festgelegten Maßnahmen jährlich überprüfen, um politische und neue technologische Entwicklungen in den Klimapfad mit aufzunehmen und daran die Finanz- und Investitionsplanung ausrichten. Ziel muss es sein, unseren Mitgliedern weiterhin langfristig bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Bei ihrer Fahrzeugflotte setzt die BWB zunehmend auf E-Mobilität. Ein Drittel der Firmen- und Dienstfahrzeuge war bis Ende 2022 auf Elektrofahrzeuge umgestellt. Ziel ist es, dass bis Ende 2024 auch die letzten PKW und Nutzfahrzeuge der BWB auf Elektroantrieb umgestellt sind. Eine entsprechende Ladeinfrastruktur ist oder wird installiert. Auch für unsere Mieter installieren wir dort, wo es zukünftig möglich ist, Ladepunkte in den Tiefgaragen der BWB.

Die Mitarbeiter der BWB erhalten einen Zuschuss zum aktuellen Deutschland-Ticket, um die Nutzung des ÖPNV zu fördern. 2024 soll darüber hinaus das sogenannte Job-Rad im Rahmen der Entgeltumwandlung eingeführt werden.

„Nach der Sanierung der Häuser in der Fritz-von-Wille-Straße haben wir ein ganz anderes Wohngefühl. Es ist, als lebten wir in einem neuen Haus.“

BWB-Mitglied und Mieterin Jennifer P.



Indem die BWB preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellt, leistet sie auch einen sozialen Beitrag. Bei der Mietpreisgestaltung haben wir stets das Wohlergehen unserer Mitglieder im Blick und setzen selbst unter den aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen unsere Mieten weit unter dem Düsseldorfer Mietspiegel an. Mieterhöhungen werden so moderat wie möglich vorgenommen, wenn es für das Fortbestehen und nachhaltige Wirtschaften der BWB unumgänglich ist. Selbst nach Modernisierungsmaßnahmen verfolgt die BWB eine Mietpreispolitik, die sozial verträglich ist und übermäßige Mietsteigerungen vermeidet, um den Bewohnern weiterhin erschwingliche Mieten anzubieten.

In Zusammenarbeit mit dem *Caritasverband Düsseldorf e.V.*, der *Diakonie Düsseldorf – Gemeindedienst der evangelischen Kirchengemeinden e.V.*, *Alte Löwen – Hilfe für die Ältesten in Düsseldorf e.V.* und vielen weiteren Kooperationspartnern bietet die BWB ihren Mietern und Mitgliedern soziale Dienstleistungen für verschiedene

Lebenssituationen und -abschnitte an. Dazu gehört neben der Beratung z. B. bei Problemen mit der Mietzahlung auch die Unterstützung im Alter. Dabei wird das Ziel verfolgt, dass jeder Mieter so lange wie möglich eigenständig in der eigenen BWB-Wohnung leben kann.

Des Weiteren werden mit *Kultur am Rhein, Düsseldorfer Volksbühne e.V.* sowie der *Aktion Gemeinwesen und Beratung e.V.* (im Bürgerhaus Salzmannbau in Düsseldorf-Bilk) kulturelle und soziale Einrichtungen bezuschusst und gefördert.

Neben der Ausbildung junger Menschen zu zukünftigen Immobilienkaufleuten hat für die BWB auch die kontinuierliche Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter einen besonders hohen Stellenwert. Regelmäßige Seminare, Weiterbildungsmaßnahmen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie Weiterbildungen zum Immobilienfachwirt oder zum Nachhaltigkeits- und Klimamanager werden angeboten und gefördert. Abgerundet wird das Portfolio durch Schulungsangebote im Personal- und technischen Bereich sowie durch Führungskräfte trainings.

„Die Arbeit bei der BWB bietet vielseitige berufliche Perspektiven. Flexible Arbeitsbedingungen ermöglichen eine gute Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben.“

*Elisabeth Arturia,
BWB-Service-Team Wohnen*



Der BWB liegen aber nicht nur die gute Ausbildung und die Kompetenzen, sondern auch die Gesundheit und das Wohlbefinden ihrer Mitarbeiter am Herzen. Zur Förderung einer guten Work-Life-Balance gehört, dass individuelle Bedürfnisse berücksichtigt werden, um ein optimales Arbeitsumfeld zu schaffen. Durch die Möglichkeit von ortsunabhängigem Arbeiten, beispielsweise durch das Arbeiten von zuhause aus, können die Beschäftigten Familie, Freizeit und Beruf noch flexibler miteinander vereinbaren. Beim Thema flexible Arbeitszeiten bemüht sich die BWB, in jedem Einzelfall eine bestmögliche Lösung im Einklang mit den Bedürfnissen der Mitarbeiter zu finden. Im Jahr 2022 wurde mit dem Betriebsrat der BWB eine Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten geschlossen, die seit 1. Dezember 2022 umgesetzt wird.

Unser umfangreiches betriebliches Gesundheitsmanagement (Sportzuschuss, betriebliche Gesundheitskasse, Heiß- und Kaltgetränke sowie Gemüse- und Obstkörbe in den Büros) wird durch attraktive Sozialleistungen wie Zuschüsse zur betrieblichen Altersversorgung, vermögenswirksame Leistungen etc. ergänzt.

Die BWB ist sich dessen bewusst, dass zufriedene und gesunde Mitarbeiter den langfristigen Erfolg des Unternehmens sichern. Davon zeugen die geringe Mitarbeiterfluktuation und die lange Betriebszugehörigkeit, die zu einer positiven Entwicklung der BWB beitragen.

Die BWB-Liegenschaften in Düsseldorf

WE = Wohneinheiten
WBS = Wohnberechtigungsschein
tw = teilweise mit WBS



Himmelgeister Str. 145



Zietenstr. 30



Gustav-Poensgen-Str. 25



Güstrower Str. 4a

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		5.768,57	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
	Lützowstr. 24–26	14		1.254,52	1921
	Rolandstr. 15–21	26		2.484,85	1921
	Schwerinstr. 43–45, 54–58, 94–96	66		5.553,58	1921/1928/1936
	Zietenstr. 30	10		907,58	1928
	Rose-Ausländer-Str. 5, 6, 7	46		3.532,70	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		658,10	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
	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	19		1.240,58	1980
Grafenberg	Irmgardstr. 3–5	7		628,77	1914
	Margaretenstr. 12–16	10		942,85	1914
Golzheim	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, 20a+b, 22–28, 29–31	161		11.768,77	1977/1979/1982/1984/1999

Stadtteile	Straßen	WE	WBS	m ²	Baujahre
Langenfeld	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
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	Düsseldhaler 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
	Gerstäckerstr. 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	Erftr. 29–31	24		1.191,76	1958
	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		3.101		225.943,73	
gewerbliche Einheiten		10		4.148,95	
Sondereinheiten (Mansarden)		9		183,80	
				230.276,48	



Leostr. 29



Oberkasseler Str. 41



St.-Franziskus-Str. 151–155



Fritz-von-Wille-Str. 15 und 17

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2022

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die Prüfung des Geschäftsjahres 2022 in der Zeit vom 31. Juli bis 25. August 2023 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. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 393 Häuser mit 3.101 Wohnungen und 10 Gewerbe- und sonstige Einheiten sowie 1.403 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 2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 946. 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, 25. August 2023

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

Vertreter- versammlung



**Die Vertreter-
versammlung zum
Geschäftsjahr 2022
fand am 6. Juni 2023 als
Präsenzveranstaltung
statt. Von 100 im
März 2020 gewählten
Vertreterinnen und
Vertretern waren 53
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
Zschörnig, 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
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
Hülsen, Hans
Krüger, Sebastian
Lang, Michael Alexander
Lauppe-Assmann, Martin
Leigh, Dr. Barbara
Lettermann-Kretzer, Sylvia
Maiwieden, Monika
Mecking, Werner
Meier-Grothe, Sylvia
Meiners, Johannes
Niegoth, Stefan
Oltersdorf, Sven
Orfgen, Yvonne
Petersen, Peter-J.
Prehn, Thorsten
Raible, Anita
Rendenbach, Axel
Ritter, Manuela
Sakkour, Farida
Scheren, Monika
Schier, Ulrich
Schmidt, Jutta
Schmidt, Ulrich
Schneider, Dr. Markus
Scholz, Roland
Schwenzer, Ingo
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 2023 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Insbesondere hat er sich laufend über die Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft informiert. Die Berichte des Vorstands wurden in gemeinsamen Sitzungen eingehend erörtert. Neben den laufenden Geschäften galt das Hauptaugenmerk den künftigen Entwicklungen insbesondere der EU-, bundes- und landesrechtlichen Gesetzgebung zur energetischen Transformation sowie dem Grundstücks-, Bau- und Wohnungsmarkt und deren Bedeutung für die Geschäftspolitik.

Das Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm sowie vorgesehene Um- und Ausbauten – insbesondere das Vorgehen bei der energetischen Sanierung des BWB-Gebäudebestands (Klimapfad) – wurden nach eingehender Erörterung beschlossen.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den Jahresabschluss für 2023 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 29. April 2024

Dr. Marc Jülicher

Vorsitzender des Aufsichtsrats

**Lagebericht
des Vorstands
zum Geschäftsjahr
2023**

Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2023

1. Gegenstand der Genossenschaft

Gegründet wurde die Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG (BWB) am 15. Juni 1898. Die BWB erwirbt, errichtet, bewirtschaftet, vermittelt und betreut Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kernaufgabe ihrer Tätigkeit ist die kaufmännische und technische Bewirtschaftung von rund 3.100 Wohnungen in verschiedenen Stadtteilen in Düsseldorf und einer Wohnanlage in Langenfeld mit dem Ziel, ihren Mitgliedern eine gute, sichere, sozial verantwortbare und vor allem bezahlbare Wohnungsversorgung zu gewährleisten. Diese Prinzipien des genossenschaftlichen Handelns sind Teil der aktuellen Satzung (§ 2 Abs. 1+2) in ihrer Fassung vom Juni 2019.

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Düsseldorf ist und bleibt eine attraktive und stark nachgefragte Region mit geringem Leerstandsrisiko. Rund 629.000 Einwohner waren zum Stichtag 31. Dezember 2023 laut *empirica* in der Landeshauptstadt gemeldet. Das Statistische Landesamt NRW (IT-NRW) prognostiziert, dass die Einwohnerzahl bis zu den Jahren 2035, 2040 und 2050 auf rund 632.000, 637.000 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

Ein Leben ohne Sorge um das „Dach über dem Kopf“ – das ist es, was die BWB ihren Mietern und Mitgliedern heute und in Zukunft ermöglichen will. Auch wenn die aktuellen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit deutlich gestiegenen Baukosten die BWB dazu veranlassen, Investitionen in Neubauten derzeit einzustellen, bleibt es das langfristige Ziel der BWB, bezahlbaren, hochwertigen und attraktiven Wohnraum zu schaffen. Somit liegt der Schwerpunkt augenblicklich auf der nachhaltigen Instandhaltung und Modernisierung der Liegenschaften – nicht zuletzt, um Energie zu sparen und Emissionen zu senken. Wohnbegleitende Dienstleistungen, Kooperationen mit Sozialträgern, Beratungs- und Unterstützungsangebote sowie Nachbarschaftsaktivitäten werden weiterhin organisiert und gefördert, um den genossenschaftlichen Gedanken und den Zusammenhalt der Gemeinschaft zu stärken.

CO₂-Emissionen

Die BWB hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an einem Objekt energetische Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen durch Verbesserungen der Gebäudehülle (Fassadendämmung, Erneuerung der Fenster, Dämmung des Dachs und der Kellerdecke) umgesetzt. In einem Objekt wurde auf einen anderen Energieträger umgestellt (dezentrale Beheizung auf Fernwärme).

Die BWB hat auf Basis des Verbrauchs aus dem Jahr 2022 einen CO₂-Fußabdruck von 25,7 kg CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche (klimabereinigte CO₂-Emissionen von 32,1 kg CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche) ermittelt und strebt an, durch weitere Sanierung und Optimierung der Heizungsanlagen die Emissionen für das Jahr 2024 auf 20,2 kg CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche zu reduzieren (klimabereinigt rund: 27,2 kg CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche).

Bestandsbewirtschaftung

Die folgende Tabelle verdeutlicht die Entwicklung des Wohnungsbestands der BWB und der anderen bewirtschafteten Einheiten für das Jahr 2023:

Bestand	2023		2022	
	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²
Häuser	393		393	
Wohnungen	3.101	225.943,73	3.101	226.040,23
Gewerbliche Einheiten	10	4.148,95	10	4.148,95
Einstellplätze in Tiefgaragen	1.064		1.064	
Einzelgaragen	221		221	
Abstellplätze	118		118	
Sondereinheiten	9	183,80	6	80,90
Gesamt		230.276,48		230.270,08

Mit Ausnahme von 24 Wohneinheiten und fünf Stellplätzen in Langenfeld befindet sich der Objektbestand in Düsseldorf. Der Wohnungsbestand wurde im Jahr 2023 wie folgt finanziert:

Nach Fertigstellungszeitpunkt und Finanzierung	2023		2022	
	Anzahl	Anteil am Bestand in %	Anzahl	Anteil am Bestand in %
Errichtet vor dem 21.06.1948				
Altbauwohnungen	770	24,83	770	24,83
Errichtet nach dem 21.06.1948				
Frei finanzierte Wohnungen	1.938	62,50	1.926	62,11
Öffentlich geförderte Wohnungen	393	12,67	405	13,06
Bestand am 31.12.2023	3.101	100	3.101	100

Vermietung

Die Kündigungsquote belief sich 2023 auf 5,58 Prozent (Vorjahr 5,61 Prozent). Das entspricht 173 gekündigten Wohnungen (Vorjahr: 174).

Dabei lagen die Gründe hauptsächlich in veränderten Bedürfnissen der Mieter. In 69 Fällen zogen sie in eine größere oder kleinere Wohnung; in 44 Fällen erfolgte dieser Umzug innerhalb des Wohnungsbestands der BWB. Alter oder Tod des Mieters waren in 52 Fällen Grund für die Kündigung. Umzug ins Eigentum, Arbeitsplatzwechsel, Kündigung der BWB und Vertragsumschreibung bedingten insgesamt 25 Kündigungen. Bei den restlichen 27 Kündigungen lagen sonstige Gründe vor.

Aufgrund von Neuvermietungs- und angepassten Mieten nach Modernisierungen ist die durchschnittliche Nettokaltmiete zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 12 Cent auf monatlich 5,71 € pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: monatlich 5,59 € pro Quadratmeter Wohnfläche) gestiegen.

Die Vorauszahlungen für Betriebskosten stiegen um 12 Cent (Vorjahr: 2 Cent) auf monatlich 2,07 € pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: monatlich 1,95 € pro Quadratmeter Wohnfläche). Gestiegene Kosten im Bereich der Müll- und Straßenreinigung – sowie der Abschluss einer Elementarschadenversicherung für den Gebäudebestand der BWB – führten zu einer entsprechenden Anpassung der Betriebskosten.

Die Vorauszahlungen für Wärme und Warmwasser erhöhten sich um monatlich 0,20 € pro Quadratmeter Wohnfläche auf monatlich 1,44 € pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: monatlich 1,24 € pro Quadratmeter Wohnfläche). Dieser enorme Anstieg ist insbesondere auf die Entwicklung der Energie- und Wärmekosten in den Jahren 2022 und 2023 zurückzuführen.

In der Summe stieg die Bruttowarmmiete damit auf monatlich 9,22 € pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: monatlich 8,78 € pro Quadratmeter Wohnfläche).

Durchschnittsmiete je m²/Wohnfläche (zum 31.12.2023) Gesamtbestand nach Finanzierung (in €)

	Gesamt- miete	Heiz- kosten	Betriebs- kosten	Nutzungs- gebühr
Altbau	8,48	1,50	1,57	5,41
Frei finanziert	9,52	1,43	2,24	5,85
Öff. gefördert	9,54	1,36	2,43	5,75
Gesamt	9,22	1,44	2,07	5,71

Durchschnittliche monatliche Belastung (zum 31.12.2023) Gesamtbestand nach Finanzierung je Wohneinheit (in €)

	Gesamt- miete	Heiz- kosten	Betriebs- kosten	Nutzungs- gebühr
Altbau	732,55	131,95	134,83	465,77
Frei finanziert	643,64	92,99	152,81	397,84
Öff. gefördert	670,27	91,13	172,10	407,04
Gesamt	666,78	100,12	150,79	415,87

Der Leerstand zum 31. Dezember 2023 beläuft sich auf 15 (Vorjahr: 14) Wohnungen, davon fünf (Vorjahr: sechs) Wohnungen modernisierungsbedingt.

Die leerstandsbedingte Erlösschmälerung beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 0,42 Prozent (Vorjahr: 0,45 Prozent).

Instandhaltung und Modernisierung

Die Instandhaltung, Modernisierung und energetische Sanierung ihrer Wohnungen und Gebäude stellte auch im Jahr 2023 einen Schwerpunkt der Tätigkeiten der BWB dar. Dazu wurden insgesamt 6.486.557,42 € investiert. Für aktivierungspflichtige Maßnahmen fielen Kosten in Höhe von 3.850.810,01 € an. Die weiter unten dargestellte Tabelle 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 2023 auf 15 Wohnungen zu, die im bewohnten Zustand modernisiert und gleichzeitig seniorengerecht hergerichtet wurden. Weitere 35 freigeordnete 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 2023 1.854.008,29 € investiert. Hiervon entfallen 145.925,11 € auf die Einzelmodernisierung von 15 Badezimmern im Rahmen des BWB-Programms zum seniorengerechten Badumbau.

in €	2023	2022	2021	2020	2019
Periodische Instandhaltung, Modernisierung, energetische Instandhaltung	1.689.161,21	3.306.559,78	3.240.145,98	4.521.078,11	3.521.970,09
Einzelmodernisierung	1.854.008,29	1.581.154,31	2.209.154,25	930.219,07	1.087.819,59
Laufende Instandhaltung und kleine Reparaturen	2.943.387,92	2.467.004,45	2.340.307,79	2.114.331,79	2.031.539,76
Zwischensumme	6.486.557,42	7.354.718,54	7.789.608,02	7.565.628,97	6.641.329,44
(je m ² Wohnfläche)	28,69	32,53	35,47	34,95	30,68
Umbau/Ausbau/Aufstockung	3.850.810,01	793.908,62	66.219,55	172.511,25	261.443,02
Gesamtausgaben	10.337.367,43	8.148.627,16	7.855.827,57	7.738.140,22	6.902.772,46
m ² -Wohnfläche inkl. Sondereinheiten	226.127,53	226.121,13	219.620,57	216.494,18	216.451,77

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

Ertragslage	2023		2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	23.846	99,5	22.939	99,2	907
Andere aktivierte Eigenleistungen	29	0,1	66	0,3	-37
Gesamtleistung	23.875	99,6	23.005	99,5	870
Andere betriebliche Erträge	88	0,4	119	0,5	-31
Betriebsleistung	23.963	100	23.124	100	839
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	12.808	53,4	13.304	57,5	-496
Personalaufwand	3.426	14,3	3.046	13,2	380
Abschreibungen	3.557	14,8	3.224	13,9	333
Andere betriebliche Aufwendungen	2.135	8,9	1.342	5,8	793
Zinsaufwand	892	3,8	786	3,4	106
Gewinnunabhängige Steuern	494	2,1	494	2,1	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	23.312	97,3	22.196	95,9	1.116
Betriebsergebnis	651	2,7	928	4,0	-277
Finanzergebnis	39		-20		59
Neutrales Ergebnis	122		38		84
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	812		946		-134
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	812		946		-134

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

Leistungsbereich	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	666	943	-277
Bau- und Betreuungstätigkeit	-15	-15	0
Betriebsergebnis	651	928	-277

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 812.030,58 € (2022: 945.736,13 €) aus. Das Geschäftsjahr ist planmäßig verlaufen.

Abweichungen zur Prognose im Lagebericht 2022 (5. Prognosebericht, Jahresüberschuss: 1.033 T€) haben sich hauptsächlich aufgrund von erhöhten

Abschreibungen, erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen, erhöhtem Zinsaufwand sowie erhöhten Personalaufwendungen ergeben. Dem gegenüber steht die Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und verringerten Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung.

Das positive Finanzergebnis 2023 setzt sich aus Zinserträgen und aus der Aufzinsung für langfristige Rückstellungen zusammen.

Das positive neutrale Ergebnis 2023 resultiert überwiegend aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen und Erträgen aus Kostenerstattungen sowie der Ausbuchung von Verbindlichkeiten.

3.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.220 T€ auf einen Wert von 111.698 T€ erhöht. Das Anlagevermögen hat sich um 1.628 T€ und das Umlaufvermögen um 562 T€ erhöht. Bei den Rechnungsabgrenzungsposten ergibt sich ein Zugang von 30 T€. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 5.184 T€ Abgänge von 26 T€ sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 3.557 T€ gegenüber. Die Position

„Unfertige Leistungen“ weist die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten mit einem Volumen von 7.463 T€ aus.

Das langfristige Eigenkapital verringerte sich aufgrund der Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder und des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses um 3 T€ auf 56.927 T€.

Vermögensstruktur	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	%
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	9	17	-47,06
Sachanlagen	98.431	96.795	1,69
	98.440	96.812	
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
Langfristig			
Rechnungsabgrenzungsposten	63	33	90,91
	63	33	
Kurzfristig			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	7.488	7.006	6,88
Flüssige Mittel	5.554	5.319	4,42
Bausparguthaben	0	4	
Übrige Aktiva	153	304	-49,67
	13.195	12.633	
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	111.698	109.478	2,03

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die Eigenkapitalquote von 52,84 Prozent auf 51,89 Prozent.

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.187 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich auf die Neuvaluierung von 3.542 T€ im

Rahmen von Unternehmensfinanzierungen und planmäßigen Tilgungen in Höhe von 2.366 T€ zurückzuführen.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten umfassen hauptsächlich mit 1.384 T€ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und mit 114 T€ Verbindlichkeiten aus Vermietung.

Kapitalstruktur	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	%
Eigenkapital			
Langfristig			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	15.489	15.740	-1,59
Rücklagen	41.437	41.190	0,60
	56.926	56.930	
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	1.035	922	12,26
Fremdkapital			
Langfristig			
Pensionsrückstellungen	1.184	1.303	-9,13
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	42.358	41.171	2,88
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	45	46	-2,17
	43.587	42.520	
Kurzfristig			
Übrige Rückstellungen	303	336	-9,82
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung		0	
Erhaltene Anzahlungen	8.223	7.544	9,00
Übrige Verbindlichkeiten	1.624	1.226	32,46
	10.150	9.106	
Gesamtkapital	111.698	109.478	2,03

3.3 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2023 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

Finanzlage	2023	Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	98.503	96.849	1.654
Finanzierungsmittel	100.513	99.445	1.068
Überdeckung	2.010	2.596	-586
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	5.554	5.319	235
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	7.641	7.310	331
	13.195	12.629	566
Kurzfristige Verpflichtungen	11.185	10.033	1.152
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	2.010	2.596	-586

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2023 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital am Stichtag gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2023 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	2023	2022
	T€	T€
Jahresüberschuss	812	946
Abreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.557	3.224
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-120	14
Cashflow	4.249	4.184
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-33	-1.110
Zu-/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-358	-986
Zu-/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	1.085	268
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.943	2.356
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.185	-5.993
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.185	-5.993
Einzahlungen auf Bausparguthaben	0	-2
Auszahlungen von Bausparguthaben	4	3.481
Einzahlung aus Valutierungen von Darlehen	3.542	4.526
Rückzahlung von Darlehen	0	-980
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-2.366	-1.901
Zu-/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	-201	11
Auszahlungen für Dividenden	-502	-498
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	477	4.637
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	235	1.000
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	5.319	4.319
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	5.554	5.319

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Veränderung der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen im Zweijahresvergleich zeigt nachfolgende Tabelle:

Kennzahlen	Einheit	2023	2022
Cashflow (nach DVFA)	T€	4.249	4.184
Eigenkapitalquote	%	51,89	52,84
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragsteuern	%	1,40	1,63
Gesamtkapitalrentabilität vor Ertragsteuern	%	1,55	1,61
Durchschnittliche Sollmiete der Wohnungen gesamt	€/m ² monatl.	5,67	5,49
Durchschnittliche Sollmiete preisfreie Wohnungen	€/m ² monatl.	5,66	5,50
Durchschnittliche Sollmiete öffentlich geförderte Wohnungen	€/m ² monatl.	5,75	5,44
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ² monatl.	2,34	2,66
Fluktuationsquote Wohnungen	%	5,58	5,60
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	745	606
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,48	0,45
davon modernisierungsbedingter Leerstand	%	0,16	0,19
davon vermietungsbedingter Leerstand	%	0,00	0,19
Tilgungskraft	x-fach	1,80	2,20
Kapitaldienstdeckung	%	19,84	16,92
Zinsdeckung	%	5,46	4,96
Mietenmultiplikator	x-fach	5,95	6,11

4. Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagementsystem

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

Das Risikofrüherkennungssystem dient dazu, unternehmensspezifische Risiken sowie die Risiken, die die Umsetzung der genossenschaftlichen Ziele potenziell gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen eine Reihe von Risikoindikatoren ermittelt und bewertet, um potenzielle Störungen der Vermietung (u. a. Sollmiete, Fluktuation und Leerstand), der Mietzahlungen, der laufenden Zahlungsfähigkeit und bei Aufwendungen für Modernisierungs- und Bauvorhaben zu identifizieren. In der Regel finden wöchentlich Sitzungen/Besprechungen auf Ebene Vorstand/Prokuristen/Abteilungsleitungen statt und ergänzen das System.

Auf diese Weise kann die BWB solche Störungen besser vorhersehen und entsprechende Gegenmaßnahmen frühzeitig ergreifen. Ein Online-Organisationshandbuch dokumentiert Dienstanweisungen, unternehmens- und abteilungsspezifische Richtlinien, Regelungen der Verantwortlichkeiten, Grundlagen zur Bearbeitung von Routineprozessen und Aussagen zu den Abläufen des Risikomanagements. Dieses Regelwerk ist für jeden Mitarbeiter einsehbar und bindend. Diese Steuerungs- und Kontrollelemente werden durch Schulungen der Mitarbeiter und den Einsatz zertifizierter Software ergänzt.

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

Risiken

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld war auch im Jahr 2023 nach wie vor von weltweiten multiplen Krisen geprägt, welche die deutsche Wirtschaft weiter auf Talfahrt schickten.

Die hohe Inflation und die im Vergleich zu Vor-Pandemie-Zeiten immer noch hohen Energiekosten können unweigerlich zu niedrigeren verfügbaren Haushaltseinkommen bei unseren Mietern führen. Die Zahlung der Mieten und der Nebenkosten könnten somit erschwert werden.

Von daher sind wir froh, dass die BWB im Verbund mit weiteren Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen mit den Stadtwerken Düsseldorf günstige Verträge für den Bezug von Strom und Gas für einen Zeitraum ab Jahresbeginn 2024 bis Ende 2026 abgeschlossen hat. Dies wird unsere Mieter zumindest teilweise entlasten.

Die BWB betreibt eine sehr moderate Mietenpolitik. Die durchschnittliche Kaltmiete lag am 31. Dezember 2023 bei 5,71 € je Quadratmeter Wohnfläche (+12 Cent) monatlich und liegt damit deutlich unter dem Düsseldorfer Marktdurchschnitt.

Gleichwohl hat die BWB zum 1. Januar 2024 erstmals seit 2017 eine allgemeine Mieterhöhung ausgesprochen. Auch wenn weitere moderate Anpassungen zur Sicherung der Ertragslage für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden können, sieht die BWB hierin kein erhöhtes Risiko für Zahlungsausfälle. Die Mieteingänge der BWB erfolgen regelmäßig und sind durch Dauernutzungs- und Mietverträge gesichert, so dass die Zahlungsströme keinen Risiken ausgesetzt sind und eine kontinuierliche Liquidität gegeben ist.

Der starke Wirtschaftsstandort Düsseldorf besitzt weiterhin eine hohe Anziehungskraft auf die Menschen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist daher sehr hoch. Die jährlichen umfangreichen Investitionen der

BWB in ihre Gebäude und Wohnungen sichern deren langfristige Vermietbarkeit. Daher befindet sich der Bestand der BWB in einem guten Zustand. Das Leerstandsrisiko wird demgemäß als eher gering bewertet. Zum 31. Dezember 2023 standen 15 Wohnungen leer, davon 5 wegen Modernisierung und 10 wegen sonstiger Gründe (u. a. wegen Gewährung späteren Mietbeginns, Baubüro).

Alle potenziellen Mieter werden bei neu abzuschließenden Dauernutzungsverträgen einer Bonitätsprüfung unterzogen. Das Mietausfallrisiko ist daher insgesamt gering. Im Geschäftsjahr 2023 kam es nur vereinzelt zu Mietausfällen. Uneinbringliche Forderungen beliefen sich auf 0,1 Prozent des Jahresmietsolls (Vorjahr: 0,1 Prozent) und betragen insgesamt 18.440,55 € (Vorjahr: 17.203,09 €).

Aus der Vermietung von Wohnraum entstehen demnach kaum Risiken.

Die Realisierung des jährlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms der BWB könnte allerdings durch weiter steigende Preise für Bau- und Handwerkerleistungen sowie den anhaltenden Fachkräftemangel beeinträchtigt werden. Entgegen diesen Einschränkungen konnte das jährliche Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der BWB für 2023 weitestgehend umgesetzt werden.

Auch im Jahr 2023 hat sich der Anstieg der Zinsen weiter fortgesetzt, wenn auch zum Jahresende geringfügig nachlassend. Die schrittweisen Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB), die zur Dämpfung der Inflation ergriffen wurden, stellen ein mögliches Risiko für zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite dar. Bei den aktuell laufenden Finanzierungen handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert und langfristig festgeschrieben sind. Für das derzeitige Darlehensportfolio der BWB sind also keine Zinsänderungsrisiken zu verzeichnen. Die BWB beobachtet und prüft die Zinsentwicklung kontinuierlich.

Die im Rahmen des Klimaschutzprogramms von der Bundesregierung beschlossene CO₂-Bepreisung wird in Abhängigkeit des Verbrauchs des jeweiligen Gebäudes von der BWB und den Mietern getragen. Der von der BWB zu tragende CO₂-Preis wird daher in den zukünftigen Wirtschaftsplänen Berücksichtigung finden. Für das Geschäftsjahr 2023 ist überschlägig von einer CO₂-Kostenbelastung in Höhe von rund 126.000 € auszugehen. Der von der BWB zu tragende Anteil beträgt rund 22.000 €.

Infolge der zukünftigen umfangreichen Investitionen der BWB in die energetische Modernisierung ihres Gebäudebestandes wird die CO₂-Bepreisung sowohl für die Mieter als auch für die BWB abnehmen.

Die BWB hat gemeinsam mit dem Beratungsunternehmen *eco2nomy* im Laufe des Jahres 2023 ihren Klimapfad entwickelt, damit die gesetzlich geforderten Klimaschutzziele für einen klimaneutralen BWB-Gebäudebestand bis 2045 erreicht werden. Ein darauf aufbauendes Investitionsprogramm wird im Laufe des Jahres 2024 aufgestellt.

Die weitere Entwicklung der Baukosten, des Fachkräftemangels und der Zinsen stellen ein erhebliches Risiko für die immensen Investitionen in die energetische Modernisierung des BWB-Gebäudebestandes dar. Der enorme Kapitalbedarf kann nicht ohne eine politisch verlässliche und kontinuierliche Förderkulisse gelingen.

Die Bundes- und Landespolitik kann maßgeblich darauf Einfluss nehmen, inwieweit die Belastungen sowohl für die Mieter als auch für die BWB tragbar sein werden. Zurzeit entsprechen die Förderangebote nicht den wohnungswirtschaftlichen Erwartungen bzw. gehen an der Realität vorbei. Die Politik ist mehr denn je gefordert nachzujustieren.

Ebenfalls im Jahr 2023 hat die BWB ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht nach dem *Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)* erstellt, um insbesondere gegenüber den Kreditinstituten ihre nachhaltigen Aktivitäten und Maßnahmen zu ökologischen, sozialen, wirtschaftlichen und die Unternehmensführung betreffenden Handlungsfeldern (ESG-Richtlinien) zu dokumentieren. Neben diesen Kriterien werden die Kreditinstitute ihre Finanzierungen/Kreditvergaben in Zukunft immer mehr nach der sogenannten EU-Taxonomie ausrichten. So kann der DNK-Bericht der BWB helfen, günstigere Zinskonditionen für Darlehen zu erhalten.

Die Geschwindigkeit der Entwicklungen, die durch die derzeitigen globalen Krisen ausgelöst werden, macht es schwierig, potenzielle Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 waren jedoch keinerlei Entwicklungen erkennbar, die den Fortbestand des Unternehmens erheblich gefährden oder negativ beeinflussen können.

Chancen

Die BWB will die dauerhafte Vermietbarkeit ihres Bestands gewährleisten und passt ihr Angebot fortwährend an die sich verändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen an. Hier ist die demografische Entwicklung, die immer mehr seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen erfordert, ein Faktor, der für die BWB von hoher Bedeutung ist. So richtet die BWB seit jeher einen Teil ihrer Wohnungen an den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung aus, auch um einer altersbedingten Fluktuation unter den Mietern entgegenzuwirken. Darüber hinaus werden die Grundrisse der Entwicklung der Nachfrage angepasst – beispielsweise indem die Präferenzen jüngerer Mieter berücksichtigt werden.

Begleitende 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.

Unabhängig der Investitionen für den zukünftigen Klimapfad der BWB wird bereits heute schon ein großer Teil der Finanzmittel für die Steigerung der Energieeffizienz in den Wohngebäuden und Wohnungen der BWB eingesetzt. Instandhaltung sowie Objekt- und Wohnungsmodernisierung sind nicht nur auf Wertehalt, sondern auch auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Diese Maßnahmen sichern ebenfalls die hohe Nachfrage nach BWB-Wohnungen und eine geringe Fluktuation, weil ein geringer CO₂-Ausstoß und niedrige Energiekosten in Zukunft noch wichtigere Kriterien für Mieter werden.

5. Prognosebericht

Auch in Zukunft ist es das Ziel der BWB, ihre Mitglieder mit bezahlbarem, hochwertigem und zukunftsfähigem Wohnraum zu versorgen. Dafür investieren wir weiterhin in eine nachhaltige Entwicklung des Bestands, insbesondere in die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Die nach wie vor positive wirtschaftliche Lage der BWB lässt solche Investitionen zu. Grundlage für unsere wirtschaftliche Stabilität bilden die guten Lagen unserer Bestände im Stadtgebiet Düsseldorf, ein moderner und ausgewogener Wohnungsmix und der optisch und technisch gute Zustand unserer Objekte und Außenanlagen.

Ein wesentlicher Teil der zukünftigen Investitionen wird dabei in die energetische Modernisierung der Immobilienbestände fließen, damit die angestrebte CO₂-Neutralität bis 2045 erreicht werden kann. Diese Maßnahmen erhalten die Attraktivität der BWB-Bestände und sichern gleichzeitig deren Zukunftsfähigkeit.

Der Erwerb neuer Grundstücke, wenn auch derzeit zurückgestellt, sowie eine Erweiterung des Wohnraums auf den Flächen, die sich bereits in unserem Besitz befinden, werden fortwährend beobachtet und 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 2024 prognostiziert Umsatzerlöse in Höhe von über 25.316 T€ und einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.208 T€. Diese Vorhersagen basieren auf der Annahme, dass sich sowohl die Vermietungssituation als auch die Kosten ähnlich wie im Vorjahr entwickeln.

Um den stetig wachsenden Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht zu werden, erfolgen kontinuierlich Investitionen in die Entwicklung und Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und sind im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

Die folgende Übersicht stellt die Ist-Zahlen für 2022 und 2023 sowie Prognosen für 2024 und 2025 dar:

	2022	2023	2024	2025
	T€	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	21.860	23.354	25.316	25.548
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	7.355	6.487	6.488	6.500
Abschreibungen	3.224	3.557	3.947	4.300
Zinsaufwendungen	812	921	1.013	1.250
Personalaufwand	3.046	3.426	3.869	3.900
Jahresüberschuss	946	812	1.208	737

Auch wenn zukünftige Einflüsse durch die weitere Entwicklung der vorherrschenden globalen Krisen nicht verlässlich abschätzbar sind, wird weiterhin eine stabile und positive Entwicklung der BWB ohne nennenswerte Veränderungen oder Abweichungen erwartet.

Bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, stellt für die BWB in den nächsten zwei Jahrzehnten eine große Herausforderung dar. Die sich aus der Entwicklung des Klimapfades ergebenden Aufgaben, insbesondere dessen Finanzierung, nimmt die BWB an und blickt positiv in die Zukunft.

Düsseldorf, 29. April 2024

Der Vorstand

Jürgen Raczek

Guido Sinn

**Jahresabschluss
zum Geschäftsjahr
2023**

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2023

Bilanz zum 31.12.2023

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	in €	in €	in €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		8.568,00	17.383,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	96.294.710,21		95.587.381,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	698.604,96		721.483,96
3. Technische Anlagen und Maschinen	350.828,00		2.598,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	362.173,00		266.725,00
5. Bauvorbereitungskosten	725.105,24	98.431.421,41	216.743,24
Anlagevermögen insgesamt		98.439.989,41	96.812.314,41
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.462.512,05		6.971.290,34
2. Andere Vorräte	25.805,53	7.488.317,58	34.523,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	67.638,09		68.097,43
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.515,42		8.515,42
3. Sonstige Vermögensgegenstände	76.860,99	153.014,50	227.610,38
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks	5.553.593,43		5.318.993,12
2. Bausparguthaben	0,00	5.553.593,43	3.592,62
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	44.127,31		15.488,04
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	18.973,56	63.100,87	17.885,11
Bilanzsumme		111.698.015,79	109.478.310,01
Treuhandvermögen		3.193.324,28	3.053.890,99

Passiva

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	in €	in €	in €
A. I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	218.919,98		277.146,92
2. der verbleibenden Mitglieder	15.489.045,91		15.739.665,78
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	251.242,94	15.959.208,83	143.100,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 149.054,09 €			-230.534,22
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.282.162,27		5.200.959,21
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 81.203,06 €			-94.573,61
2. Bauerneuerungsrücklage	4.939.284,92		4.939.284,92
3. Andere Ergebnisrücklagen	31.216.026,98		31.049.661,35
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 166.365,63 €		41.437.474,17	-349.732,43
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	812.030,58		945.736,13
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	247.568,69	564.461,89	444.306,04
Eigenkapital insgesamt		57.961.144,89	57.851.248,27
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.183.589,00		1.303.344,00
2. Sonstige Rückstellungen	303.477,38	1.487.066,38	336.138,68
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.300.531,69		39.081.209,69
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.057.378,74		2.089.562,44
3. Erhaltene Anzahlungen	8.222.797,30		7.544.076,80
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.858,00		121.949,41
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.384.062,30		957.626,98
6. Sonstige Verbindlichkeiten	126.359,30	52.204.987,33	146.842,79
davon aus Steuern: 30.221,30 €			-31.961,89
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.920,02 €			-3.470,76
D. Rechnungsabgrenzungsposten		44.817,19	46.310,95
Bilanzsumme		111.698.015,79	109.478.310,01
Treuhandverbindlichkeiten		3.193.324,28	3.053.890,99

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	in €	in €	in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.353.556,61		21.860.175,60
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.162,00	23.354.718,61	0,00
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		491.221,71	1.079.587,83
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		29.372,15	66.177,20
4. Sonstige betriebliche Erträge		213.466,30	161.081,78
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.808.200,68	13.304.474,59
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.810.067,98		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	616.312,09	3.426.380,07	3.046.094,40
davon für Altersversorgung: 61.153,63 €			(117.630,34)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.556.757,14	3.223.935,11
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.138.058,71	1.346.197,97
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		67.503,82	5.895,16
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		920.730,94	811.979,99
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: 22.550,00 €			(23.421,00)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,17	0,16
12. Ergebnis nach Steuern		1.306.155,22	1.440.235,35
13. Sonstige Steuern		494.124,64	494.499,22
14. Jahresüberschuss		812.030,58	945.736,13
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen		247.568,69	444.306,04
Bilanzgewinn		564.461,89	501.430,09

Anhang zum Jahresabschluss 2023

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 2023 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 2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2023 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 5 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				31.12.2023
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. entgeltlich erworbene Lizenzen	132.101,11	2.723,32	0,00	0,00	134.824,43
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	132.101,11	2.723,32	0,00	0,00	134.824,43
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	186.779.135,10	4.142.199,02	0,00	0,00	190.921.334,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.435.830,63	11.377,32	0,00	0,00	1.435.830,63
3. Technische Anlagen und Maschinen	33.251,64	328.499,40	-12.073,91	26.461,22	376.138,35
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	984.868,75	176.187,18	-13.816,41	0,00	1.147.239,52
5. Bauvorbereitungskosten	216.743,24	534.823,22	0,00	-26.461,22	725.105,24
Sachanlagen gesamt	189.449.829,36	5.181.708,82	-25.890,32	0,00	194.605.647,86
III. Finanzanlagen					
1. 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	189.584.486,93	5.184.432,14	-25.890,32	0,00	194.743.028,75

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 1,82 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					
01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
114.718,11	11.538,32	0,00	126.256,43	8.568,00	17.383,00
114.718,11	11.538,32	0,00	126.256,43	8.568,00	17.383,00
91.191.753,91	3.434.870,02	0,00	94.626.623,93	96.294.710,19	95.587.381,21
714.346,67	22.879,00	0,00	737.225,67	698.604,96	721.483,96
30.653,64	6.730,62	-12.073,91	25.310,35	350.828,00	2.598,00
718.143,75	80.739,18	-13.816,41	785.066,52	362.173,00	266.725,00
0,00	0,00	0,00	0,00	725.105,24	216.743,24
92.654.897,97	3.545.218,82	-25.890,32	96.174.226,47	98.431.421,39	96.794.931,41
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
92.772.172,54	3.556.757,14	-25.890,32	96.303.039,36	98.439.989,39	96.812.314,41

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 7.462.512,05 € (Vorjahr 6.971.290,34 €) 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 120.952,75 €
- b) Ungewisse Verbindlichkeiten 96.787,78 €
5. Für Verpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden

- Rückstellungen im vollen Umfang gebildet. Die Rückstellungen wurden unter Berücksichtigung der 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 11.241,00 €.
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 €	31.12.2023 (Vorjahr)	Restlaufzeit				davon gesichert	Art der Sicherung
		< 1 Jahr (Vorjahr)	> 1 Jahr (Vorjahr)	davon 1 bis 5 Jahre	davon > 5 Jahre		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.300.531,69 (39.081.209,69)	2.667.949,90 (2.068.332,31)	37.632.581,79 (37.012.877,38)	10.432.946,75	27.199.635,04	40.300.531,69	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.057.378,74 (2.089.562,44)	32.278,19 (32.184,28)	2.025.100,55 (2.057.378,16)	130.059,10	1.895.041,45	2.057.378,74	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	8.222.797,30 (7.544.076,80)	8.222.797,30 (7.544.076,80)	0 0	0	0	0	–
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.858,00 (121.949,41)	113.858,00 (121.949,41)	0 0	0	0	0	–
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.384.062,30 (957.626,98)	1.384.062,30 (957.626,98)	0 0	0	0	0	–
6. Sonstige Verbindlichkeiten	126.359,30 (146.842,79)	126.359,30 (146.842,79)	0 0	0	0	0	–
Gesamtbetrag	52.204.987,33 (49.941.268,11)	12.547.304,99 (10.871.012,57)	39.657.682,34 (39.070.255,54)	10.563.005,85	29.094.676,49	42.357.910,43	GPR

GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 22.550,00 € (Vorjahr 23.421,00 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

1. Am 31.12.2023 bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 6.099 T€ für Investitionen in das Anlagevermögen, insbesondere für energetische Modernisierungsmaßnahmen.

Finanzderivate werden nicht eingesetzt.

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	15	7
Technische Mitarbeiter	5	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	17	10
	37	18

Außerdem wurden durchschnittlich sechs Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2023	7.781
Zugang 2023	136
Abgang 2023	128
Ende 2023	7.789

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 250.619,87 € 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*
 Isolde Ehrenstein, Verw.-Oberrätin *stellv. Vorsitzende*
 Inge Becker, Bankkauffrau *1. Schriftführerin*
 Petra Bienemann, Dipl.-Verw.-Wirtin FH
2. Schriftführerin
 Marcus Dinslage, Dipl.-Ing., Architekt
 Dirk Mannherz, Dipl.-Betriebswirt
 Monika Struck, Dipl.-Kauffrau, Wirtschaftsprüferin
 Eileen Mai, Richterin am Amtsgericht
 Andreas Budde, Dipl.-Ing., Stadtbaurat

E. Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss 81.203,06 € in die gesetzliche Rücklage und weitere 166.365,63 € 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 3 Prozent Dividende auf die freiwilligen bzw. weiteren Anteile auf die Geschäftsguthaben am 01. Januar 2023: 564.461,89 €.

Düsseldorf, den 29. April 2024

Der Vorstand



Jürgen Raczek



Guido Sinn

Danke



Wir möchten unsere Anerkennung und Dankbarkeit gegenüber den Mitgliedern und Mietern für ihr kontinuierliches Vertrauen und die vorbildliche Zusammenarbeit im vergangenen Jahr aussprechen. Sowohl der Aufsichtsrat als auch der Vorstand der BWB sind sich dessen bewusst, dass vor allem die gewissenhafte und engagierte Unterstützung unserer Vertreterinnen und Vertreter maßgeblich zu unserem gemeinsamen Erfolg beiträgt. Ebenso verdienen die Hausvertrauenspersonen, die stets ein offenes Ohr für die Belange der Mieter haben und diese an uns weiterleiten, unsere besondere Anerkennung.

Ein herzliches Dankeschön gilt zudem unseren Mitarbeitern in der Geschäftsstelle, deren unermüdlicher Einsatz für die Interessen unserer Mitglieder und Mieter sowie für die Verwirklichung der BWB-Ziele und -Projekte unverzichtbar ist. Unser Dank erstreckt sich auch auf den gärtnerischen Betrieb für die kontinuierliche Pflege und Verschönerung unserer Grünflächen und Außenbereiche. Nicht zu vergessen sind unsere Hausmeisterinnen und Hausmeister, die sich täglich bemühen unsere Objekte in einem einwandfreien Zustand zu halten, um so ein Wohlfühlambiente für die Bewohner zu realisieren. Ihr Engagement im täglichen Miteinander und als Ansprechpartner für unsere Mieter spielt eine zentrale Rolle in der Gestaltung unseres Gemeinschaftslebens.

Die persönliche Verbundenheit und der Austausch untereinander sind das Fundament, auf dem das angenehme Leben, Wohnen und Arbeiten bei der BWB basiert. Unser Dank gilt ebenfalls unseren Geschäftspartnern, deren langjährige Unterstützung und Fachwissen unverzichtbar für unseren Erfolg sind.

Ohne das Engagement und den Einsatz jedes Einzelnen wäre die Erfolgsgeschichte der BWB, die durch diesen Geschäftsbericht erneut belegt und fortgesetzt wird, nicht möglich.

Impressum

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

Redaktion: Jürgen Raczek, Guido Sinn, Gudrun Pöschel, Anke Strohmiedel, Nisa Ulas · Textredaktion: Kristina Samii-Merkner

Gestaltung: Gestaltanstalt · Fotografie: BWB, Marlon Pollok

Druck & Verarbeitung: Das Druckhaus · Im Hasseldamm 6 · 41352 Korschenbroich

© 2024 BWB eG





Düsseldorf

Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG
Kaiserstraße 46 | 40479 Düsseldorf
Telefon 0211 49 75 0
bwb@bwb-eg.de | bwb-eg.de