



Bericht zum Geschäftsjahr 2024

Kennzahlen im Überblick

	2024	2023	2022	2021	2020
Anzahl der Mitglieder	7.818	7.789	7.781	7.733	7.713
Wohnungsbestand	3.101	3.101	3.101	3.023	2.986
	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	123.503	111.698	109.478	108.202	108.367
Anlagevermögen	105.287	98.440	96.812	94.043	87.120
Umlaufvermögen	18.216	13.258	12.666	14.159	21.247
Eigenkapital (inkl. Geschäftsguthaben)	59.086	57.961	57.851	57.393	57.096
Rückstellungen	1.844	1.487	1.639	2.735	1.275
Fremdkapital	62.530	52.205	49.941	48.027	49.946
Geschäftsguthaben	15.682	15.959	16.160	16.149	16.102
Instandhaltung und Modernisierung	5.501	6.487	7.355	7.790	7.566
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	24.893	23.355	21.860	21.030	20.501
Jahresüberschuss	1.967	812	946	874	991
Dividende	557	564	501	498	625
Bauvolumen	10.267	4.677	5.769	9.674	8.152



Der erste Bauabschnitt der seriellen Sanierung in Stockum – der fünf Häuser mit 20 Wohnungen in der Irmer- und Lönsstraße umfasst – begann am 15. Juli 2024. Nach nur fünf Monaten sind alle vorgefertigten Holzmodule an den Häusern montiert. Die Arbeiten an Dächern und Fenstern sind seit Januar 2025 abgeschlossen.



Inhalt

Vorwort des Vorstands	5
Das Geschäftsjahr 2024	6
Nachhaltigkeit bei der bwb	16
Die bwb-Liegenschaften in Düsseldorf	18
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2023	20
Vertreterversammlung	21
Bericht des Aufsichtsrats	22
Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024	23
1. Die bwb – Ziel und Aufgabe	23
2. Geschäftsverlauf	23
3. Darstellung der Lage	27
4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	33
Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2024	38
Bilanz zum 31.12.2024	38
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2024	40
Anhang zum Jahresabschluss 2024	41



Diesen Geschäftsbericht können Sie in digitaler Form (pdf) auf der bwb-Website unter: www.bwb-eg.de/downloads/ ansehen und herunterladen.

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.



Sanierung Fritz von-Wille Straße:
In den Häusern 12 20 wurden im Jahr 2024 die Arbeiten an Fenstern, Dach und Gebäudehülle abgeschlossen sowie die PV Anlagen montiert. Die Verglasung der Loggien und die Montage der neuen Balkone ist im Gang.



Liebe Leserinnen und Leser,

hinter uns liegt ein weiteres Jahr voller Herausforderungen, die sowohl die Wohnungswirtschaft als auch die bwb stark gefordert haben. Steigende Baukosten, weiterhin hohe Energiepreise, volatile Finanzierungsbedingungen und unsichere Förderlandschaften prägen

weiterhin unser wirtschaftliches Umfeld. Gleichzeitig ist das ambitionierte Ziel der Klimaneutralität bis 2045 eine Aufgabe von historischer Dimension, die erhebliche Investitionen erfordert.

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen können wir Ihnen erneut eine solide Bilanz vorlegen. Die bwb steht wirtschaftlich stabil da, was in Zeiten hoher Kosten und einem zunehmend angespannten Wohnungsmarkt keine Selbstverständlichkeit ist. Besonders erfreulich ist, dass zum 31. Dezember 2024 die durchschnittliche monatliche Kaltmiete 6,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt und damit nach wie vor deutlich unter dem Marktniveau in Düsseldorf liegt. Dies unterstreicht unser genossenschaftliches Selbstverständnis, bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu sichern.

Der Neubau bleibt vorerst eine Herausforderung: Hohe Baukosten, Fachkräftemangel und die Unsicherheiten bei der Baufinanzierung zwingen uns dazu, geplante Projekte zu überdenken bzw. zurückhaltend zu agieren. Schließlich wollen wir die Leistungsfähigkeit der bwb erhalten und weiter sicherstellen, sodass sie langfristig ein verlässlicher Partner bleibt. Verstärkt konzentrieren wir uns im Augenblick auf die nachhaltige Modernisierung und energetische Sanierung unseres Bestands. Dies ist nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern wirtschaftlich notwendig, um den steigenden Betriebs- und Heizkosten entgegenzuwirken.

Wir danken unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen und ihren Zusammenhalt, der uns hilft, selbst in schwierigen Zeiten den genossenschaftlichen Gedanken mit Leben zu füllen. Gemeinsam blicken wir mit Zuversicht in das Jahr 2025 und setzen alles daran, den Wohnraum für unsere Gemeinschaft zukunftssicher, nachhaltig und bezahlbar zu gestalten.

Jürgen Raczek

Guido Sinn

Das Geschäftsjahr 2024

Trotz der nach wie vor schwierigen Wirtschaftslage in Deutschland konnte die bwb im Jahr 2024 erneut einen soliden Jahresüberschuss von 1.967 T€ erwirtschaften und damit das Vorjahresergebnis deutlich übertreffen. Hohe Energie- und Baukosten, schwankende Zinsen und unsichere politische Rahmenbedingungen haben den Wohnungsmarkt im Jahr 2024 weiter unter Druck gesetzt. Doch gerade in solchen Zeiten zeigt sich, wie wichtig stabile Partner wie die bwb sind, die bezahlbaren Wohnraum sichern.

Unsere Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 11.805 T€ auf insgesamt 123.503 T€ gestiegen. Zum 31. Dezember 2024 verfügte die bwb über rund 59.086 T€ Eigenkapital, was einer guten Eigenkapitalquote von 47,84 Prozent entspricht.

Unsere Mieten sind stabil geblieben. Die durchschnittliche Kaltmiete des bwb-Wohnungsbestands betrug zum Jahresende 2024 6,00 € pro Quadratmeter. Im Vergleich zur durchschnittlichen Kaltmiete in Düsseldorf von 12,80 € pro Quadratmeter (laut Forschungsinstitut empirica) profitieren unsere Mieter weiterhin von außergewöhnlich günstigen Mieten.

Dass unsere Mieter zufrieden sind, zeigt die nochmals geringere Fluktuationsrate von 4,13 Prozent (Vorjahr: 5,58 Prozent). 2024 gab es insgesamt 128 Kündigungen, davon 42 aufgrund von Todesfällen. Viele Mieter, die einmal bei uns wohnen, bleiben, nicht zuletzt weil wir uns kontinuierlich um die Pflege und Modernisierung unserer Bestände kümmern und die Mieter sich in der Gemeinschaft wohlfühlen.

Auch im vergangenen Jahr haben wir konsequent den genossenschaftlichen Gedanken umgesetzt und unseren Mitgliedern, gegenüber denen wir eine Verpflichtung haben, „eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung“ geboten – denn so steht es in unserer Satzung.

Jahresüberschuss
bwb

1.967 T€

Eigenkapitalquote
bwb

47,84 %

Ø Kaltmiete/m²
bwb

6,00 €

Ø Kaltmiete/m²
Düsseldorf

12,80 €

Wirtschaftliches Umfeld und Wohnungsmarkt

Konjunkturschwäche bremst die Wohnungswirtschaft

- ▶ Die deutsche Wirtschaft steckt im Dauertief fest und beendet das Jahr 2024 mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung.
- ▶ Die Bauinvestitionen sinken weiter.
- ▶ Düsseldorf bleibt ein gefragter Standort mit hohen Mieten und geringem Leerstand.

Gesamtwirtschaftliche Lage

Im Jahr 2024 hat sich die krisengeplagte deutsche Wirtschaft nicht erholt und stagnierte weiterhin. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Damit schrumpfte die Wirtschaftsleistung bereits das zweite Jahr in Folge leicht. Das BIP lag 2024 nur noch um 0,3 Prozent über dem Niveau von 2019 – also vor der Corona-Pandemie.

Die wirtschaftliche Entwicklung stockt schon seit längerer Zeit. Neben der allgemeinen Konjunkturschwäche belastet der strukturelle Wandel die deutsche Wirtschaft. Im internationalen Vergleich sind Arbeits- und Energiekosten in Deutschland weiterhin besonders hoch, während die Bürokratie als übermäßig gilt. Dadurch wird es für deutsche Unternehmen zunehmend schwieriger, mit den Preisen der internationalen Konkurrenz mithalten, was ihre Wettbewerbsfähigkeit im Jahr 2024 weiter verschlechtert hat.

Die weltpolitische Lage war 2024 so unruhig wie selten zuvor. Anhaltende Kriege und Konflikte, vier weitere Jahre Donald Trump als US-Präsident, zunehmender Protektionismus und geoökonomische Blockbildungen, sowie das Regierungsvakuum in Deutschland seit November 2024 haben die Investitionsbereitschaft der deutschen Wirtschaft weiter gebremst.

Die anhaltende wirtschaftliche Schwäche wirkte sich ebenfalls auf den Arbeitsmarkt aus. Die Arbeitslosenquote stieg im Jahresdurchschnitt von 5,7 Prozent im Vorjahr auf 6,0 Prozent. Im Durchschnitt waren 2024 rund 2,8 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet.

Diese Unsicherheiten beeinflussten zudem die privaten Haushalte. Obwohl die Reallöhne gestiegen und die Inflation gesunken sind, hielten viele Menschen ihr Geld lieber zurück. Deshalb lag der private Konsum im Jahr 2024 nur minimal über dem Vorjahresniveau. Es wurde offenbar aus Vorsichtsgründen erneut mehr gespart.

Ein Lichtblick war die Entwicklung der Inflationsrate. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresverlauf 2024 deutlich langsamer als zuvor. Im Dezember lag die Inflation bei 2,2 Prozent und damit nahe am Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresdurchschnitt 2023 hatte die Inflation noch bei 5,9 Prozent gelegen.

Wirtschaftslage



Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2024

-0,2 %

Arbeitslosenquote 2024

6,0 %

Inflationsrate 12/2024

2,2 %

Wohnungswirtschaftliche Lage

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um ein Prozent steigern und erreichte damit einen Anteil von knapp 10 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Nominal erreichte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Mrd. €.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt um 3,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten bremsten weiterhin die Investitionsbereitschaft der Wohnungswirtschaft.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbezug für Baustoffe haben den Anstieg der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich Baupreise für Wohngebäude im vierten Quartal 2024 um 3,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr – ein Anstieg, der weiterhin über der allgemeinen Teuerungsrate von 2,2 Prozent lag. Verglichen mit dem Niveau von Ende 2019, also vor der Corona-Krise und dem Krieg in der Ukraine, stiegen die Baupreise bis Ende 2024 um etwa 44 Prozent.

Neben den hohen Baupreisen haben gestiegene Zinsen die Finanzierung von Bauvorhaben in den vergangenen Jahren erheblich erschwert. Als Folge dessen brachen die Auftrags- und Genehmigungszahlen weiter ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen um 5 Prozent sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3 Prozent). Jahrelang war der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten und deutlich stärker gewachsen als die übrigen Baubereiche.

2024 flossen rund 284 Mrd. € in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungsbeständen. Mit einem Anteil von 61 Prozent an den Bauinvestitionen entfiel etwas weniger auf den Wohnungsbau als im Vorjahr. Insgesamt machten die Bauinvestitionen 2024 rund 11 Prozent des Bruttoinlandsprodukts aus.

Die schwierigen Rahmenbedingungen spiegelten sich im Jahr 2024 für den Wohnungsneubau sowohl bei Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch im Geschosswohnungsbau wider.

Nach letzten Schätzungen wurden 2024 etwa 213.000 neue Wohnungen genehmigt – 18 Prozent weniger als im Vorjahr. Damit schwächte sich der dramatische Rückgang von 27 Prozent im Jahr zuvor etwas ab, setzte sich aber weiter fort.

**Bruttowertschöpfung
Bauwirtschaft
2024**

rd. 10 %

**Baupreise
Wohngebäude
IV/2024 zu 2023**

+3,1 %

**Investitionen
Wohnungsbau
2024 zu 2023**

-5 %

**Bauinvestitionen,
Anteil am BIP
2024**

rd. 11 %

Die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen sank nach ersten Schätzungen um 30 Prozent, während die Genehmigungen für neue Mietwohnungen um 14 Prozent zurückgingen.

Bei den Fertigstellungen wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2024 sichtbar. Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt, das entspricht einem Rückgang um 17 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Steigende Kosten und schwierige Finanzierungsbedingungen haben insbesondere sozial orientierte Wohnungsunternehmen 2024 in ihren Bauaktivitäten stark eingeschränkt. Viele geplante Neubau- und Modernisierungsprojekte wurden daher nicht vollständig umgesetzt, verschoben oder ganz gestrichen. Es ist zu erwarten, dass sich die Lage 2025 weiter verschärft.

Düsseldorf

In der Stadt Düsseldorf lebten laut des Forschungsinstituts empirica im Jahr 2024 etwa 632.000 Einwohner, verteilt auf rund 334.000 Haushalte. Laut der im Mai 2024 veröffentlichten Zensus-Auswertung sind davon rund 56 Prozent Single-, rund 24 Prozent Zweipersonen- und ca. 20 Prozent Haushalte mit drei Personen oder mehr. 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.

In der Wohninfrastruktur dominieren laut empirica Mehrfamilienhäuser (MFH), die 87 Prozent der insgesamt rund 356.000 Wohnungen ausmachen. Dies entspricht rund 1,9 Personen je Wohnung. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner beträgt 41,7 Quadratmeter. Das Durchschnittsalter liegt bei 43,1 Jahren.

2024 wurden 1.886 Wohnungen fertiggestellt, wobei Mehrfamilienhäuser mit etwa 1.660 Einheiten überwiegen. Die erteilten Baugenehmigungen für das Jahr 2024 belaufen sich auf 1.998, mit einem hohen Anteil von 1.858 in Mehrfamilienhäusern.

Die Mietpreise in Düsseldorf sind in den letzten fünf Jahren um rund 26 Prozent, davon im Jahr 2024 um 5,9 Prozent gestiegen.

Fertigstellungen
im Wohnungsbau
2024

-17 %

Anteil Singlehaushalte
in Düsseldorf
2024

rd. 56 %

Anteil MFH
aller Wohnungen
in Düsseldorf

87 %

Mietpreissteigerung
in Düsseldorf
2019–2024

rd. 26 %

Der durchschnittliche Nettokaltmietenpreis für Bestandswohnungen (alle Baujahre) betrug im Jahr 2024 12,80 € pro Quadratmeter Wohnfläche und der für Neubauwohnungen 15,58 €. Dies ist im Bundesvergleich ein nach wie vor hohes Mietpreisniveau.

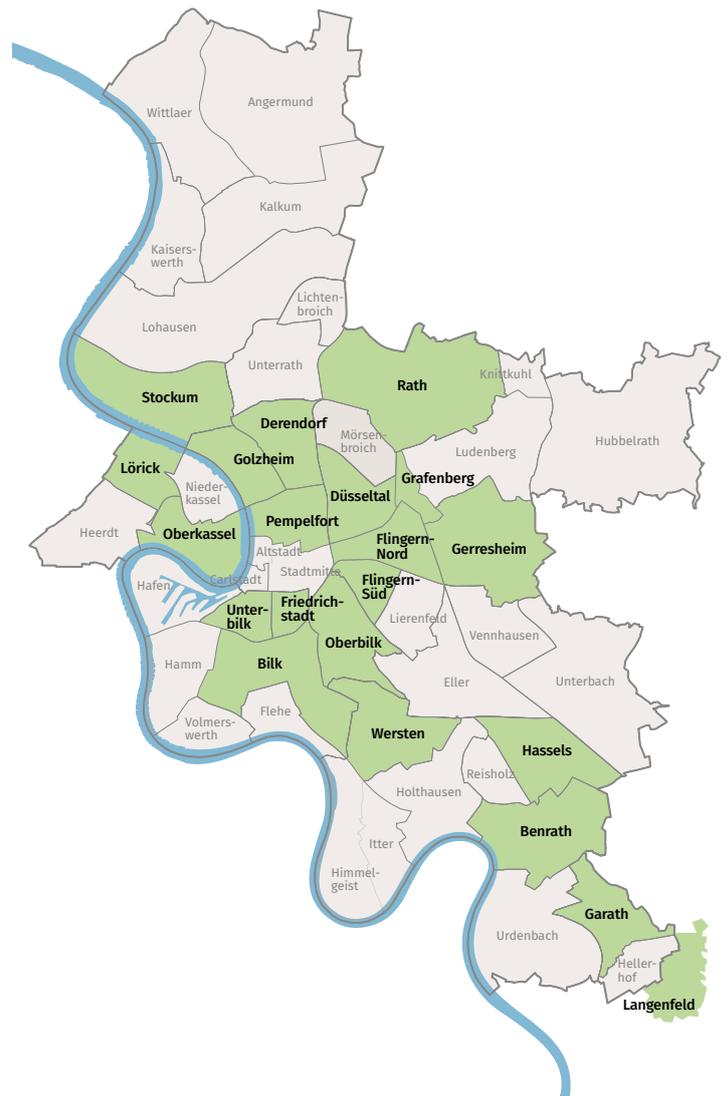
Die Leerstandsquote in Düsseldorf ist in den letzten fünf Jahren um etwa 0,2 Prozent gefallen. Im Jahr 2024 betrug sie 1,2 Prozent. Bis 2026 wird ein Rückgang auf 0,9 Prozent erwartet.

Das Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) aller Baujahre lag im Jahresmittel bei 4.360 €/m² bzw. bei circa 657 T€. Die Kaufpreise für Neubauwohnungen und EZFH betragen 7.410 €/m² bzw. rund 819 T€.

Im Vergleich zum Bund (6,0 Prozent) betrug die Arbeitslosenquote in Düsseldorf zum Jahresende 2024 7,6 Prozent. Ungeachtet der vergleichsweise hohen Arbeitslosenquote weist Düsseldorf eine starke Wirtschaft mit einem Bruttoinlandsprodukt von circa 93 T€ je Einwohner und einer durchschnittlichen monatlichen Kaufkraft von rund 4,6 T€ je Haushalt auf.

Trotzdem wird Düsseldorf aufgrund seiner wirtschaftlichen Stärke und attraktiven Infrastruktur für Freizeit, Kultur und Familie weiterhin Bevölkerungswachstum erfahren und eine hohe Nachfrage nach Wohnraum verzeichnen. Dies untermauern Prognosen von IT-NRW. So soll die Einwohnerzahl bis 2040 auf rund 636.000, bis 2045 auf rund 641.000 und bis 2050 auf rund 647.000 Einwohner ansteigen.

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



Leerstandsquote
in Düsseldorf
2024

1,2 %

Arbeitslosenquote
in Düsseldorf
2024

7,6 %

BIP je Einwohner
in Düsseldorf
2024

rd. 93 T€

Ø monatliche
Kaufkraft/Einwohner
in Düsseldorf 2024

rd. 4,6 T€

Das Gut „Wohnung“ bleibt demnach knapp, folglich bleiben der Wohnraumbedarf und die Mieten hoch. Der Mietwohnungsmarkt in Düsseldorf ist daher von großer Anspannung gekennzeichnet und befindet sich weiterhin in einer schwierigen Phase.

Die Stadt Düsseldorf hat hierauf reagiert: Das seit 2013 bestehende Handlungskonzept – Wohnen für den Düsseldorfer Wohnungsmarkt (HKW) – wurde mit der sogenannten „Wohnbauoffensive Düsseldorf 2030“ im Sommer 2023 weiterentwickelt. Ziel ist es, neben der Schaffung von bis zu 8.000 neuen Wohnungen bis 2030 preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken. Flankiert wurde „die Wohnungsbauoffensive“ nun im Sommer 2024 mit neuen unterstützenden Förderprogrammen der Stadt Düsseldorf, insbesondere dem sogenannten Förderprogramm „C“, welches einen wesentlichen Impuls für Investitionen aus der Wohnungswirtschaft im Mietwohnungsbau auslösen soll.

Kapitalmarkt

Die hohe Inflation im Euroraum zwang die Europäische Zentralbank (EZB) in den Jahren 2022 und 2023 sehr schnell zu einer Erhöhung der Leitzinsen, die im September 2023 einen Höchstwert von 4,5 Prozent erreichten.

Die Inflationswelle in der Eurozone ist im Laufe des Jahres 2024 abgeklungen, allerdings sind die Sorgen um die allgemein schwache Konjunktur – insbesondere in Deutschland – gewachsen.

Vor diesem Hintergrund hat die EZB ab Juni 2024 die Wende von der geldpolitischen Wende eingeleitet und in mehreren Schritten den Leitzins für das Hauptrefinanzierungsgeschäft auf zuletzt 3,15 Prozent im Dezember 2024 gesenkt. Der Zinssatz für die Einlagefazilität lag bei 3,0 Prozent.

Infolgedessen entwickelten sich die Finanzierungsbedingungen* im Laufe des Jahres 2024 von anfänglich rund 3,25 Prozent über einen Höchstwert Ende April von rund 3,45 Prozent bis zu einem Tiefstwert Anfang Dezember 2024 von rund 2,7 Prozent. Zum Jahresende lagen sie bei rund 3,05 Prozent.

Abhängig von der weiteren Entwicklung der Inflation und des Wirtschaftswachstums wird für das Jahr 2025 eine Fortsetzung moderater Zinssenkungen seitens der EZB erwartet.

** Beispielhaft für 10 Jahre Zinsfestschreibung und anfänglich 2 Prozent Tilgung*

**Einwohnerprognose
für Düsseldorf
bis 2050**

647.000

**Neue Wohnungen
in Düsseldorf bis 2030
Ziel:**

8.000

**Leitzins
Dezember 2024**

3,15 %

**Bauzinsen
Ende 2024**

rd. 3,05 %

Instandhaltung und Modernisierung 2024

Fritz-von-Wille-Straße 1-17 und 4-20

Energetische Sanierung der Gebäudehülle
(3. Bauabschnitt Häuser 12-20)

Errichtung einer Photovoltaikanlage, Planungskosten für
die Erneuerung der Außenanlagen nach Modernisierung

Kosten: rund 2.734 T€

Luisenstraße 52-62a

Umstellung der Beheizung (Planung)

Kosten: rund 45 T€

Lützowstraße 24-26 Schwerinstraße 94-96 Rolandstraße 15-21

Umstellung der Beheizung (Planung)

Kosten: rund 34 T€



In weitere Maßnahmen zur regelmäßigen Instandhaltung, Modernisierung und energetischen Sanierung wurden rund 616 T€ investiert.

Im Bereich der Einzelmodernisierungen sind Kosten von rund 1.702 T€ angefallen.

Darüber hinaus hat die bwb die ersten elf Häuser der „Löns-Siedlung“ in Düsseldorf-Stockum (Allmersstraße 1, Irmerstraße 6, Lönsstraße 1, 3, 5 + 7 sowie Ganghoferstraße 27, 29, 31, 33 + 35) mit zwei Unternehmen energetisch seriell saniert. Für diese Maßnahme sind 7.133 T€ angefallen.

Bestehende dezentrale Gasheizungen wurden durch eine innovative Wärmepumpenlösung mit Pufferspeichern ersetzt. Zusätzlich sind die Häuser mit Indach-Photovoltaikanlagen sowie hochwertig gedämmten Dächern

ausgestattet worden. Neue Kunststofffenster mit intelligenter Lüftungstechnik verbessern das Wohnklima, alte Balkone wurden durch thermisch entkoppelte Fertigbalkone ersetzt.

Die hochwertige energetische Sanierung ist vergleichsweise kostengünstig und ressourcenschonend bei einer Gesamtbauzeit von nur rund sechs Monaten je Haus. Der Energiebedarf der Wohngebäude kann um rund 90 Prozent reduziert werden.



Instandhaltung und Modernisierung 2025

Fritz-von-Wille-Straße 1-17 und 4-20

Energetische Sanierung der Gebäudehülle

(4. Bauabschnitt Häuser 4-10)

Errichtung einer Photovoltaikanlage, Planungskosten sowie Kosten für die Erneuerung der Außenanlagen nach Modernisierung

Plankosten: rund 1.950 T€

Merowingerstraße 116-116a

Sanierung von Fassaden, Dächern und Balkonen

Plankosten: rund 575 T€

Lützowstraße 24-26 Schwerinstraße 94-96 Rolandstraße 15-21

Umstellung der Beheizung (Planung)

Plankosten: rund 50 T€



Fritz von-Wille Straße

Weitere Maßnahmen der Instandhaltung, Modernisierung und energetischen Sanierung sind zu Plankosten in Höhe von rund 2.230 T€ für das Jahr 2025 vorgesehen.

Für Einzelmodernisierungen sind Kosten von rund 1.800 T€ eingeplant.



Im Jahr 2025 werden 22 weitere Häuser der „Löns-Siedlung“ in Düsseldorf-Stockum (Irmerstraße 3, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, Allmerstraße 1, 2, 3, 4, Ganghoferstraße 25, 36, 37 sowie Trojanstraße 2, 4, 6 und Lönstraße 4, 6, 8) energetisch seriell saniert. Für diese Teilmaßnahme werden weitere 22.440 T€ veranschlagt.

Mit dem richtungsweisenden Sanierungsprojekt in Stockum investiert die bwb in Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Überdies werden das Wohnumfeld und die Lebensqualität unserer Mieter aufgewertet.

Nachhaltigkeit bei der bwb

Wir bauen für die Zukunft – nachhaltig und energieeffizient

Die Modernisierung von Wohnraum spielt eine zentrale Rolle für die Zukunftssicherheit, Energieeffizienz und den Werterhalt von Immobilien. Die bwb setzt verstärkt auf energetische Sanierungen und nachhaltige Maßnahmen, um ihren Gebäudebestand langfristig klimaneutral zu gestalten und damit die Wohnqualität für ihre Mitglieder zu verbessern.

Ein besonders wegweisendes Sanierungsprojekt startete im Juli 2024 an der Irmer- und der Lösstraße in Düsseldorf-Stockum. In fünf Mehrfamilienhäusern aus den 1930er Jahren mit insgesamt 20 Wohneinheiten setzt die bwb eine umfassende energetische Modernisierung um. Seit Spätsommer 2024 werden ca. 80 weitere Wohneinheiten in 19 Häusern an der Ganghoferstraße seriell saniert.



Durch diese serielle Sanierung, bei der moderne, vorgefertigte Bauelemente für eine schnelle, effiziente und kostengünstige Umsetzung sorgen, werden diese Objekte – bisher in der sehr ineffizienten und kostspieligen Kategorie H – künftig die Energieeffizienzklasse A erhalten.

Die innovative Wärmepumpenlösung mit Pufferspeichern ersetzt die bestehenden dezentralen Gasetagenheizungen, ergänzt durch Photovoltaikanlagen. Die Fassaden erhalten vorgefertigte Holzmodule mit integrierten elektrischen Fenster-Rollläden und einem Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung. Zudem werden das Dach und die Keller hochwertig gedämmt. Die neuen Kunststofffenster mit intelligenter Lüftungstechnik verbessern das Wohnklima. Die alten Balkone werden durch thermisch entkoppelte Fertigbalkone ersetzt.

Durch diese und weitere Maßnahmen können erhebliche CO₂-Einsparungen erzielt werden. Schließlich will die bwb ihre Gebäude möglichst ressourcen- und klimaschonend bewirtschaften.

Nachhaltiges Handeln spielt eine zentrale Rolle bei der bwb

2024 haben wir zum zweiten Mal einen Nachhaltigkeitsbericht nach dem *Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)* auf Basis der Daten aus dem Jahr 2023 erstellt. Damit wird das Engagement der bwb in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft, Mieter, Mitglieder und Mitarbeiter transparent dokumentiert.

Seit 2022 ist die bwb Mitglied der *Initiative Wohnen.2050 e.V.*, einem Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen, die gemeinsam an Strategien für klimaneutrale Gebäude arbeiten.

Bis Ende 2024 wurde die gesamte Firmenflotte auf Elektrofahrzeuge umgestellt.



Die bwb investiert in die Ausbildung und bietet damit jungen Menschen gute Berufsperspektiven.

Unter nachhaltigem Handeln verstehen wir soziale Verantwortung für unsere Mitglieder und unsere Mitarbeiter. Wir stellen preisgünstigen Wohnraum bereit und gestalten unsere Mietpreispolitik trotz hoher Investitionen sozial verträglich.

In Kooperation mit Organisationen wie *Caritas*, *Diakonie* und den *Alten Löwen* bietet die bwb umfassende soziale Dienstleistungen, von der Mietberatung bis hin zur Unterstützung im Alter, um ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Zusätzlich fördert die bwb kulturelle Projekte und soziale Einrichtungen in Düsseldorf.

Unseren Mitarbeitern bieten wir einen Zuschuss zum Deutschland-Ticket und ein Job-Rad im Rahmen einer Entgeltumwandlung.

In die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter investieren wir, um berufliche Perspektiven und eine nachhaltige persönliche Entwicklung zu sichern. Flexible Arbeitsbedingungen, mobiles Arbeiten und ein betriebliches Gesundheitsmanagement tragen zur Work-Life-Balance und zum Wohlbefinden der Mitarbeiter bei. Attraktive Sozialleistungen und eine mitarbeiterfreundliche Unternehmenskultur stärken die langfristige Bindung zur bwb und fördern den Unternehmenserfolg.

Gesundheit und Wohlergehen

Geschlechtergleichheit

Bezahlbare und saubere Energie

Nachhaltige Städte und Gemeinden

Maßnahmen zum Klimaschutz

Die bwb-Liegenschaften in Düsseldorf

WE = Wohneinheiten

WBS = Wohnberechtigungsschein



Brend'amourstraße 10



Emil-Barth-Straße



Erik-Nölting-Straße 4



Friedensplätzchen 10

Stadtteile	Straßen	WE	WBS	m ²	Baujahre
Benrath	Corellistraße 48–52	36		3.024,00	1971
	Silcherstraße 19–25, 19a–23a, 22–28	54		3.925,06	1961/1991
Bilk	Aachener Straße 87–89	17		1.141,96	1913
	Dormagener Straße 15–19, 23–25	24		1.621,00	1964
	Himmelgeister Straße 145–147	20		1.376,41	1911
	Kopernikusstraße 10–18, 79–83	62		5.768,57	1927/1928
	Merowingerstraße 98–108	57		4.838,14	1930
	Merowingerstraße 110+140, 112–116a	86	WBS	6.387,52	1990/1994
	Derendorf	Elfriede-Bial-Straße 17–19	32		2.962,10
	Lützwowstraße 24–26	14		1.254,52	1921
	Rolandstraße 15–21	26		2.484,85	1921
	Schwerinstraße 43–45, 54–58, 94–96	66		5.553,58	1921/1928/1936
	Zietenstraße 30	10		907,58	1928
	Rose-Ausländer-Straße 5, 6, 7	46		3.532,70	2022
Düsseltal	Harleßstraße 7–11	32		2.766,77	1929
	Windscheidstraße 25–31	45		4.401,63	1929
Flingern	An der Icklack 11	32		1.790,96	1987
	Degerstraße 73–77	30		1.981,10	1921
	Dorotheenstraße 66	8		658,10	1913
	Engerstraße 8–10	20		1.397,83	1923
	Flurstraße 4–6, 69–71	32		1.884,26	1921/1940
	Lichtstraße 3–9	48		2.361,50	1912
	Friedrichstadt	Bunsenstraße 16–18	14		1.112,37
	Gustav-Poensgen-Straße 17–23, 25	47		3.997,72	1905/1906
	Luisenstraße 52–62a	105		5.416,68	1903/2003
	Weberstraße 12–14	20		1.536,94	1900
Garath	Emil-Barth-Straße 115–137	96		7.754,00	1966
	Güstrower Straße 4–4a, 6–6b	68		4.562,85	1973/1984
Gerresheim	Am Holzkamp 2, 6–16	56		4.078,79	1976
	Breitscheider Straße 6–20	54		3.397,04	1960
	Dernbuschweg 2–2a, 5	20		1.387,44	1960
	Gräulinger Straße 51–53	14		899,79	1960
	Heinrich-Könn-Straße 135–145	36		2.906,34	1994
	Heyestraße 68–72, 69–71a	57		3.958,65	1976/1981
	Torfbruchstraße 99–101	19		1.240,58	1980
Grafenberg	Irmgardstraße 3–5	7		628,77	1914
	Margaretenstraße 12–16	10		942,85	1914
Golzheim	Am Binnenwasser 7–11, 10–12	37		3.358,85	1913/1914/1922
	Xantener Straße 1–11	37		3.004,23	1922/1927
Hassels	Bublitzer Straße 11–13	15	WBS	1.198,70	1990
	Rathenower Straße 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	Eichenfeldstraße 16a	24		1.202,52	1981
Lörick	Jüchener Weg 8	6		426,50	1964
	Niederdonker Straße 20-22	28		2.053,43	1964
	Wevelinghover Straße 12	40		2.716,03	1978
	Wickrather Straße 10-26, 46-52	94		6.643,79	1970/2009
Oberbilk	Erik-Nöltling-Straße 4	24	WBS	1.737,48	1991
	Ludwig-Erhard-Allee 16-18	26	WBS	2.062,91	1991
Oberkassel	Arnulfstraße 8-18	47		5.229,01	1928
	Brend'amourstraße 10-20	33		2.679,57	1910/1987
	Hansaallee 168-176	31		1.723,71	1939
	Leostraße 29	5		601,11	1911
	Markgrafenstraße 11-19	20		1.997,24	1910
	Oberkasseler Straße 29-33	12		856,17	1914
	Oberkasseler Straße 41-55, 57-59	90		5.625,26	1977/1985
	Quirinstraße 20-22	17		1.979,43	1928
Pempelfort	Düsselthaler Straße 28-30	27	WBS	2.195,97	1993
	Franklinstraße 18-20	21		1.328,34	1901
	Kaiserstraße 46	12		1.209,90	1946/2011
	Sternstraße 29-33	70		3.578,16	1982
Rath	Derfflinger Straße 1-5	27		1.903,77	1997
	Derfflinger Straße 15-37	83		3.611,55	1939
	Dortmunder Straße 96	13		1.136,89	2021
	Fritz-von-Wille-Straße 1-17, 4-20, 22-24	162		12.889,75	1965/1967/1988
	Gelsenkirchener Straße 4-6	24		1.989,50	2021
	St.-Franziskus-Straße 151-155	20		1.626,11	1997
Stockum	Allmersstraße 1-3, 2-4, 2a	19		1384,61	1939/1994
	Ganghoferstraße 1-17, 25, 16-36, 20a-20b, 30a-30b, 32a	139		9.353,51	1937/1938/1939/1954 1955/1989/1994/1995 2002
	Gerstäckerstraße 18-22	15		921,67	1954/2015
	Irmerstraße 4-16, 3-9	48		3.370,83	1937/1938/1991
	Lönsstraße 1-17, 5a, 4-8, 12-22	91		5.725,74	1922/1937/1939/2000
	Speckmannweg 1-5, 2-6, 7	10		932,37	1922/1939
	Trojanstraße 3-9, 2-6	16		1.347,42	1939/1989
Unterbilk	Erfstraße 29-31	24		1.191,76	1958
	Kronprinzenstraße 100	12	WBS	667,12	1980
	Siegstraße 3	12		540,70	1958
	Hermann-Smeets-Straße 12-14, Friedensplätzchen 8-10	43		3.885,24	1912/1909
	Wupperstraße 28-30	16		938,32	1958
Wersten	Werstener Feld 21-25, 27-29	30		1.469,10	1951/1952
Summe Wohneinheiten		3.101		225.903,99	
gewerbliche Einheiten		10		4.148,95	
Sondereinheiten (Mansarden)		11		215,58	
				230.268,52	



Gelsenkirchener Straße 4



Rose-Auslaender-Straße 6



Silberstraße 24



Wupperstraße 30

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die Prüfung des Geschäftsjahres 2023 in der Zeit vom 29. Juli bis 06. September 2024 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 2023 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 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 812. 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, 06. September 2024

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

Vertreterversammlung



Die Vertreterversammlung zum Geschäftsjahr 2023 fand am 6. Juni 2024 als Präsenzveranstaltung statt. Von 100 im März 2020 gewählten Vertreterinnen und Vertretern waren 59 anwesend.

Wahlbezirk I

Bäcker, Claudia
Backhaus, Dr. Ludger
Bauer, Werner
Brockes, Günter
Firmenich, Eberhard
Hillebrand, Michael
Imfeld, Wolfgang
Joisten, Dorothea
Krieger, Tanja
Paschke, Brita
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
Dünwald, Peter
Hoenen, Walter
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
Zschörnack, 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
Laupe-Assmann, Martin
Lettermann-Kretzer, Sylvia
Leigh, Dr. Barbara
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.: Inge Becker, Andreas Budde, Petra Bienemann, Dr. Marc Jülicher, Isolde Ehrenstein, Dirk Mannherz, Monika Struck, Marcus Dinslage; nicht im Bild: Eileen Mai

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2024 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich laufend vom Vorstand über die Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der bwb berichten lassen und diese Berichte gemeinsam mit dem Vorstand intensiv besprochen. Dabei standen neben der allgemeinen Geschäftstätigkeit Themen wie die künftigen Entwicklungen auf dem Grundstücks-, Bau- und Wohnungsmarkt im Fokus.

Besonders hervorzuheben sind hierbei die Herausforderungen in Bezug auf die weiterhin erhöhten Bau- und Energiekosten, das hohe Zinsniveau sowie die nach wie vor unsichere Förderkulisse des Bundes.

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

Den genossenschaftlichen Förderauftrag gegenüber den Mitgliedern auch in Zukunft bestmöglich zu erfüllen, bleibt das primäre Ziel. Dieses beinhaltet, dass die Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der bwb erhalten und auf Dauer gesichert bleiben. Im Geschäftsjahr 2024 ist dies wieder umfänglich erreicht worden.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den Jahresabschluss für 2024 und den 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.

Für den außerordentlichen Einsatz im Geschäftsjahr 2024 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitern der bwb seinen Dank aus.

Düsseldorf, den 28. April 2025

Dr. Marc Jülicher

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024

1. Die bwb – Ziel und Aufgabe

Die Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG (bwb) wurde am 15. Juni 1898 gegründet und verfolgt seitdem das Ziel, ihren Mitgliedern sicheren, sozial verantwortbaren und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Die bwb erwirbt, baut, verwaltet, vermittelt und betreut Wohnimmobilien in verschiedenen Rechts- und Nutzungsformen. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt auf der kaufmännischen und technischen Betreuung von rund 3.100 Wohnungen in mehreren Stadtteilen Düsseldorfs sowie einer Wohnanlage in Langenfeld. Die Grundsätze des genossenschaftlichen Handelns sind fest in der aktuellen Satzung verankert (§ 2 Abs. 1+2, Fassung Juni 2024).

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Düsseldorf bleibt eine gefragte Wohnregion mit nur geringem Leerstand. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 zählte die Stadt laut empirica rund 632.000 Einwohner. Prognosen des Statistischen Landesamts NRW (IT-NRW) gehen davon aus, dass die Bevölkerung bis 2050 auf 647.000 anwachsen wird. Angesichts dieser Entwicklung sind die Bereitstellung und Erhaltung von Wohnraum zentrale Herausforderungen für die Stadt Düsseldorf und die bwb.

Ziele und Strategien

Die bwb verfolgt das Ziel, ihren Mitgliedern langfristig ein sicheres Zuhause zu bieten – ohne Sorgen um stark steigende Mieten. Unser Fokus ist derzeit auf die nachhaltige Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsimmobilien gerichtet. Neben dem Werterhalt der Gebäude geht es dabei insbesondere um Energieeinsparung und Emissionsreduktion.

Ergänzend zu baulichen Maßnahmen setzt die bwb auf wohnbegleitende Angebote, um das soziale Miteinander zu fördern. Kooperationen mit sozialen Trägern, Beratungs- und Unterstützungsangebote sowie Nachbarschaftsaktivitäten stärken den genossenschaftlichen Gemeinschaftsgedanken und tragen zur hohen Wohnqualität bei.

CO₂-Emissionen

Die bwb hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an zwölf Objekten energetische Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen durch Verbesserungen der Gebäudehülle (Fassadendämmung, Erneuerung der Fenster, Dämmung des Dachs und der Kellerdecke) umgesetzt. In elf Objekten wurde auf einen anderen Energieträger umgestellt (dezentrale Beheizung auf Luft-Wasser-Wärmepumpe).

Die bwb hat auf Basis des Verbrauchs aus dem Jahr 2023 einen CO₂-Fußabdruck von 23,7 kg CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche (klimabereinigte CO₂-Emissionen von 29,9 kg CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche) ermittelt. Das angestrebte Ziel von 24,0 kg CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche wurde somit sogar um 0,3 kg CO₂ pro Quadratmeter übertroffen.

Die bwb strebt an, durch weitere Sanierung und Optimierung der Heizungsanlagen die Emissionen für das Jahr 2025 auf rund 19,4 kg CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche zu reduzieren (klimabereinigt rund: 24,4 kg CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche).

Bestandsbewirtschaftung

Die folgende Tabelle verdeutlicht die Entwicklung des Wohnungsbestands der bwb und der anderen bewirtschafteten Einheiten für das Jahr 2024:

Bestand	2024		2023	
	Anzahl	Fläche in m ²	Anzahl	Fläche in m ²
Häuser	393		393	
Wohnungen	3.101	225.903,99	3.101	225.943,73
Gewerbliche Einheiten	10	4.148,95	10	4.148,95
Einstellplätze in Tiefgaragen	1.064		1.064	
Einzelgaragen	221		221	
Abstellplätze	118		118	
Sondereinheiten	11	215,58	9	183,80
Gesamt		230.268,52		230.276,48

Mit Ausnahme von 24 Wohneinheiten und fünf Stellplätzen in Langenfeld befindet sich der Objektbestand in Düsseldorf. Der Wohnungsbestand wurde im Jahr 2024 wie folgt finanziert:

Nach Fertigstellungszeitpunkt und Finanzierung	2024		2023	
	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	2.144	69,14	1.938	62,50
Öffentlich geförderte Wohnungen	187	6,03	393	12,67
Bestand am 31.12.2024	3.101	100	3.101	100

Vermietung

Die Kündigungsquote belief sich 2024 auf 4,13 Prozent (Vorjahr 5,58 Prozent). Das entspricht 128 gekündigten Wohnungen (Vorjahr: 173).

Dabei lagen die Gründe hauptsächlich in veränderten Bedürfnissen der Mieter. In 40 Fällen zogen sie in eine größere oder kleinere Wohnung; in 17 Fällen erfolgte dieser Umzug innerhalb des Wohnungsbestands der bwb. Alter oder Tod des Mieters waren in 42 Fällen Grund für die Kündigung. Umzug ins Eigentum, Arbeitsplatzwechsel, Kündigung seitens der bwb und Vertragsumschreibung bedingten insgesamt 20 Kündigungen. Bei den restlichen 26 Kündigungen lagen sonstige Gründe vor.

Aufgrund von Neuvermietungen und angepassten Mieten nach Modernisierungen ist die durchschnittliche Nettokaltmiete zum 31. Dezember 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 29 Cent auf monatlich 6,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: monatlich 5,71 € pro Quadratmeter Wohnfläche) gestiegen.

Die Vorauszahlungen für Betriebskosten stiegen um 3 Cent (Vorjahr: 12 Cent) auf monatlich 2,10 € pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: monatlich 2,07 € pro Quadratmeter Wohnfläche). Aufgrund allgemeiner Preissteigerungen war ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Die Vorauszahlungen für Wärme und Warmwasser sind um monatlich 0,17 € pro Quadratmeter Wohnfläche auf monatlich 1,27 € pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: monatlich 1,44 € pro Quadratmeter Wohnfläche) gesunken. Die deutliche Senkung beruht auf dem Abschluss eines gemeinsamen Gasvertrages mit weiteren Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen. Die bwb konnte hierdurch für das Jahr 2024 einen Gaspreis in Höhe von 0,062 €/kWh sichern (Vorjahr: 0,17 €/kWh).

In der Summe stieg die Bruttowarmmiete damit auf monatlich 9,37 € pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: monatlich 9,22 € pro Quadratmeter Wohnfläche).

Durchschnittsmiete je m²/Wohnfläche (zum 31.12.2024) Gesamtbestand nach Finanzierung (in €)

	Gesamt- miete	Heiz- kosten	Betriebs- kosten	Nutzungs- gebühr
Altbau	8,82	1,37	1,61	5,84
Frei finanziert	9,72	1,27	2,28	6,17
Öff. gefördert	8,95	0,86	2,53	5,56
Gesamt	9,37	1,27	2,10	6,00

Durchschnittliche monatliche Belastung (zum 31.12.2024) Gesamtbestand nach Finanzierung je Wohneinheit (in €)

	Gesamt- miete	Heiz- kosten	Betriebs- kosten	Nutzungs- gebühr
Altbau	759,84	119,89	138,48	501,47
Frei finanziert	648,84	74,95	154,66	419,23
Öff. gefördert	668,78	62,53	189,33	416,92
Gesamt	674,29	82,05	152,73	439,51

Der Leerstand zum 31. Dezember 2024 betrug 13 (Vorjahr: 15) Wohnungen, davon fünf (Vorjahr: fünf) Wohnungen modernisierungsbedingt.

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

Instandhaltung und Modernisierung

Die Instandhaltung, Modernisierung und energetische Sanierung ihrer Wohnungen und Gebäude war im Jahr 2024 ebenfalls ein Schwerpunkt der Tätigkeiten der bwb. Dazu wurden insgesamt 5.501.129,75 € investiert. Für aktivierungspflichtige Maßnahmen fielen Kosten in Höhe von 9.881.174,20 € an. Die weiter unten dargestellte Tabelle gibt einen Überblick über das gesamte Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm nach Teilbereichen.

Modernisierungen werden in der Regel durchgeführt, wenn die Wohnungen durch einen Mieterwechsel frei werden (28 Wohnungen im Jahr 2024). In Einzelfällen erfolgt eine Modernisierung im bewohnten Zustand (acht Wohnungen im Jahr 2024). Damit die zu modernisierenden Wohnungen den aktuellen Wohnbedürfnissen entsprechen, werden im Wesentlichen unter anderem folgende Arbeiten/Gewerke ausgeführt: Sanitär, Maurer, Fußboden, Fliesen, Elektro und Schreiner. Insgesamt hat die bwb dafür im Jahr 2024 1.701.864,03 € investiert. Hiervon entfallen 43.851,05 € auf die Einzelmodernisierung von sieben Badezimmern im Rahmen des bwb-Programms zum seniorengerechten Badumbau.

in €	2024	2023	2022	2021	2020
Periodische Instandhaltung, Modernisierung, energetische Instandhaltung	681.584,06	1.689.161,21	3.306.559,78	3.240.145,98	4.521.078,11
Einzelmodernisierung	1.701.864,03	1.854.008,29	1.581.154,31	2.209.154,25	930.219,07
Laufende Instandhaltung und kleine Reparaturen	3.117.681,66	2.943.387,92	2.467.004,45	2.340.307,79	2.114.331,79
Zwischensumme	5.501.129,75	6.486.557,42	7.354.718,54	7.789.608,02	7.565.628,97
(je m ² Wohnfläche)	24,33	28,69	32,53	35,47	34,95
Umbau/Ausbau/Aufstockung	9.881.174,20	3.850.810,01	793.908,62	66.219,55	172.511,25
Gesamtausgaben	15.382.303,95	10.337.367,43	8.148.627,16	7.855.827,57	7.738.140,22
m ² -Wfl. inkl. Sondereinheiten	226.119,57	226.127,53	226.121,13	219.620,57	216.494,18

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

Ertragslage	2024		2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	24.945	99,0	23.846	99,5	1.099
Andere aktivierte Eigenleistungen	163	0,6	29	0,1	134
Gesamtleistung	25.108	99,6	23.875	99,6	1.233
Andere betriebliche Erträge	82	0,4	88	0,4	-6
Betriebsleistung	25.190	100	23.963	100	1.227
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	12.171	48,3	12.808	53,4	-637
Personalaufwand	3.788	15,0	3.426	14,3	362
Abschreibungen	3.649	14,5	3.557	14,8	92
Andere betriebliche Aufwendungen	2.216	8,8	2.135	8,9	81
Zinsaufwand	972	3,9	892	3,8	80
Gewinnunabhängige Steuern	495	2,0	494	2,1	1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	23.291	92,5	23.312	97,3	-21
Betriebsergebnis	1.899	7,5	651	2,7	1.248
Finanzergebnis	110		39		71
Neutrales Ergebnis	107		122		-15
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	2.116		812		1.304
Steuern vom Einkommen und Ertrag	149		0		149
Jahresüberschuss	1.967		812		1.155

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

Leistungsbereich	2024	2023	Veränderung
	T€	T€	
Bewirtschaftungstätigkeit	2.015	666	1.395
Bau- und Betreuungstätigkeit	-116	-15	-101
Betriebsergebnis	1.899	651	1.294

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.966.861,01 € (2023: 812.030,58 €) aus. Das Geschäftsjahr ist planmäßig verlaufen.

Abweichungen zur Prognose im Lagebericht 2023 (dort unter 5. Prognosebericht, Jahresüberschuss: 1.208 T€) haben sich hauptsächlich aufgrund von geringeren Abschreibungen, verringerten Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit und verringerten Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung ergeben.

Das positive Finanzergebnis 2024 setzt sich aus Zinserträgen und aus der Aufzinsung für langfristige Rückstellungen zusammen.

Das positive neutrale Ergebnis 2024 resultiert überwiegend aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen und Erträgen aus Kostenerstattungen.

3.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 11.805 T€ auf einen Wert von 123.503 T€ erhöht. Das Anlagevermögen hat sich um 6.846 T€ und das Umlaufvermögen um 4.959 T€ erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 10.496 T€ Abgänge von 44 T€ sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 3.642 T€ gegenüber.

Die Position „Unfertige Leistungen“ weist die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten mit einem Volumen von 7.515 T€ aus.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund der Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder und des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses um 882 T€ auf 57.808 T€.

Vermögensstruktur	2024		2023		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	0,0	9	0,0	-7
Sachanlagen	105.284	85,2	98.431	88,1	6.853
	105.286	85,2	98.440	88,1	6.846
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Rechnungsabgrenzungsposten	63	0,1	63	0,1	0
	63	0,1	63	0,1	0
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	7.534	6,1	7.488	6,7	46
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	221	0,2	153	0,1	68
Flüssige Mittel	10.399	8,4	5.554	5,0	4.845
	18.154	14,7	13.195	11,8	4.959
Bilanzsumme – Gesamtvermögen	123.503	100	111.698	100	11.805

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die Eigenkapitalquote von 51,89 Prozent auf 47,84 Prozent.

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 8.802 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich auf die Neuvaluierung von 11.500 T€ im Rahmen von Unternehmensfinanzierungen und planmäßigen Tilgungen in Höhe von 2.709 T€ zurückzuführen.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten umfassen hauptsächlich mit 2.346 T€ Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen und mit 249 T€ Verbindlichkeiten aus Vermietung.

Kapitalstruktur	2024		2023		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	14.961	12,1	15.489	13,9	-528
Ergebnisrücklagen	42.847	34,7	41.437	37,1	1.410
	57.808	46,8	56.926	51,0	882
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder sowie aus gekündigten Geschäftsanteilen	721	0,6	470	0,4	251
Dividende	557	0,5	565	0,5	-8
	1.278	1,1	1.035	0,9	243
Fremdkapital					
Langfristig					
Pensionsrückstellungen	1.109	0,9	1.184	1,1	-75
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	51.132	41,4	42.341	37,9	8.791
Rechnungsabgrenzungsposten	43	0,0	45	0,0	-2
	52.284	42,3	43.570	39,0	8.714
Kurzfristig					
Sonstige Rückstellungen	735	0,6	304	0,3	431
Erhaltene Anzahlungen	8.648	7,0	8.223	7,4	425
Sonstige Verbindlichkeiten	2.750	2,2	1.640	1,4	1.110
	12.133	9,8	10.167	9,1	1.966
Gesamtkapital	123.503	100,0	111.698	100,0	11.805

3.3 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2024 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

Finanzlage	2024	Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr
	T€	T€	T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	105.349	98.503	6.846
Finanzierungsmittel	110.093	100.496	9.597
Überdeckung	4.744	1.993	2.751
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	10.399	5.554	4.845
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	7.756	7.641	115
	18.155	13.195	4.960
Kurzfristige Verpflichtungen	13.411	11.202	2.209
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	4.744	1.993	2.751

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2024 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital am Stichtag gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2024 gegeben.

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

Kapitalflussrechnung	2024	2023
	T€	T€
Jahresüberschuss	1.967	812
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.649	3.557
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-75	-119
Cashflow	5.541	4.250
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	432	-32
Zu-/Abnahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-114	-361
Zu-/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	1.532	1.086
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.391	4.943
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-10.496	-5.185
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.496	-5.185
Auszahlungen von Bausparguthaben	0	4
Einzahlung aus Valutierungen von Darlehen	11.500	3.542
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-2.709	-2.366
Zu-/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	-277	-201
Auszahlungen für Dividenden	-564	-502
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	7.950	477
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	4.845	235
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	5.554	5.319
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	10.399	5.554

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Veränderung der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen im Zweijahresvergleich zeigt nachfolgende Tabelle:

Kennzahlen	Einheit	2024	2023
Cashflow (nach DVFA)	T€	5.541	4.249
Eigenkapitalquote	%	47,84	51,89
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragsteuern	%	3,58	1,40
Gesamtkapitalrentabilität vor Ertragsteuern	%	2,52	1,55
Durchschnittliche Sollmiete der Wohnungen gesamt	€/m ² monatl.	6,00	5,67
Durchschnittliche Sollmiete preisfreie Wohnungen	€/m ² monatl.	6,06	5,66
Durchschnittliche Sollmiete öffentlich geförderte Wohnungen	€/m ² monatl.	5,56	5,75
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ² monatl.	2,00	2,34
Fluktuationsquote Wohnungen	%	4,13	5,58
Durchschnittliche Verwaltungskosten	€ p.a./WE	770	745
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,42	0,48
davon modernisierungsbedingter Leerstand	%	0,16	0,16
davon vermietungsbedingter Leerstand	%	0,26	0,00
Tilgungskraft	x-fach	2,05	1,80
Kapitaldienstdeckung	%	21,21	19,84
Zinsdeckung	%	5,60	5,46
Mietenmultiplikator	x-fach	6,00	5,95

4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

4.1 Risikomanagement und Compliance

Die bwb setzt ihr Risikomanagementsystem gezielt ein, um eine vorausschauende Steuerung in den Bereichen Controlling, Risikofrüherkennung und interne Kontrollen zu gewährleisten.

Die bwb hat eine langfristige Klimastrategie erstellt und in das bestehende Risikomanagementsystem eingebunden.

So können sowohl potenzielle Gefahren als auch Faktoren, die die genossenschaftlichen Ziele beeinträchtigen könnten, frühzeitig identifiziert und bei Bedarf wirksame Maßnahmen eingeleitet bzw. gezielt gegengesteuert werden. Dazu werden verschiedene Kennzahlen und Indikatoren regelmäßig erfasst und ausgewertet, insbesondere in den Bereichen Vermietung (z. B. Sollmiete, Fluktuation, Leerstand), Mietzahlungen, Liquidität sowie Kosten für Modernisierungs- und Bauprojekte. Wöchentliche Besprechungen von Vorstand, Prokuristen und Abteilungsleitungen sorgen für eine kontinuierliche Einschätzung der Lage und ermöglichen eine frühzeitige Reaktion auf mögliche Herausforderungen.

Um das System kontinuierlich weiterzuentwickeln, werden die Steuerungs- und Kontrollelemente regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst. Ergänzend dazu finden fortlaufend Schulungen für unsere Mitarbeiter statt, und der Einsatz zertifizierter Software trägt zur sicheren und effizienten Umsetzung der Maßnahmen bei.

Transparenz und klare Abläufe sind ebenfalls essenziell: Ein digitales Organisationshandbuch fasst alle relevanten internen Vorgaben zusammen – von Richtlinien und Zuständigkeiten über Bearbeitungsprozesse bis hin zu den Abläufen des Risikomanagements. Es steht allen Mitarbeitern zur Verfügung und bildet eine verbindliche Grundlage für das tägliche Handeln.

Zum internen Kontrollsystem gehören ebenso Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind eine unternehmensinterne Richtlinie/Anweisung Bestandteil des Compliance-Management-Systems (CMS), das regelmäßig überprüft und wenn nötig aktualisiert wird.

Ein enger Austausch mit dem Aufsichtsrat stellt sicher, dass zentrale Entwicklungen im Unternehmen regelmäßig besprochen werden. In gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand erhält das Kontrollorgan umfassende Einblicke in die aktuelle Geschäftslage, sodass eine fundierte Information, Beratung, Überwachung und Steuerung jederzeit gewährleistet ist.

4.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Im Jahr 2024 hat sich die deutsche Wirtschaft weiterhin nicht erholt. Die allgemeine Konjunkturschwäche und die krisenbelastete weltpolitische Lage bringen nach wie vor Risiken mit sich.

Energiekosten

Die Energiekosten im Jahr 2024 sind im Vergleich zu 2019 nach wie vor hoch geblieben. Mit weiteren Kostensteigerungen, insbesondere für Strom und Gas, ist in den nächsten Jahren zu rechnen. Die bwb hat daher bereits im Jahr 2023 in Kooperation mit weiteren Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen mit den Stadtwerken Düsseldorf günstige Verträge für den Bezug von Strom und Gas bis 2026 abgeschlossen. Nun konnten diese Verträge für die Jahre 2027 und 2028 zu weiterhin sehr günstigen Konditionen verlängert werden. Das entlastet unsere Mieter, insbesondere in den Objekten, die noch nicht energetisch saniert sind.

Mieten

Die bwb betreibt eine sehr moderate Mietenpolitik. Die durchschnittliche Kaltmiete lag am 31. Dezember 2024 bei 6,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: 5,71 €) monatlich und liegt damit deutlich unter dem Düsseldorfer Marktdurchschnitt. Moderate Mietanpassungen zur Sicherung der Ertragslage können für die Zukunft jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der oben beschriebenen günstigen Kaltmiete der bwb wird kein erhöhtes Risiko für Zahlungsausfälle gesehen. Die Mieteingänge der bwb erfolgen regelmäßig und sind durch Dauernutzungs- und Mietverträge gesichert, sodass die Zahlungsströme keinen Risiken ausgesetzt sind und eine kontinuierliche Liquidität gegeben ist. Alle neuen Mieter werden einer Bonitätsprüfung unterzogen.

Mietausfälle und Leerstand

Im Geschäftsjahr 2024 kam es nur vereinzelt zu Mietausfällen. Uneinbringliche Forderungen beliefen sich auf 0,2 Prozent des Jahresmietsolls (Vorjahr: 0,1 Prozent) und betrugen insgesamt 25.924,35 € (Vorjahr: 18.440,55 €).

Da Düsseldorf nach wie vor ein attraktiver Wirtschaftsstandort ist, bleibt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hoch. Durch umfangreiche Investitionen in ihre Gebäude und Wohnungen sichert die bwb deren langfristige Vermietbarkeit. Der gesamte Bestand besitzt demnach ein gutes Ausstattungsniveau. Das Leerstandsrisiko bleibt daher gering. Zum 31. Dezember 2024 standen 13 Wohnungen leer, davon fünf wegen Modernisierung und acht wegen sonstiger Gründe (u. a. wegen Gewährung eines späteren Mietbeginns, bewusster Leerstand für die Vorhaltung von Baubüros für an Projekten beteiligte Handwerksunternehmen).

Aus der Vermietung von Wohnraum entstehen demnach kaum Risiken.

Fachkräftemangel und steigende Kosten

Die Realisierung des jährlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms der bwb könnte allerdings durch weiter steigende Preise für Bau- und Handwerkerleistungen (plus etwa 44 Prozent seit 2019), vor allem jedoch durch den bereits bestehenden und prognostisch weiter anhaltenden Fachkräftemangel beeinträchtigt werden. Trotz dieser Einschränkungen konnte das jährliche Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der bwb für 2024, mit Ausnahme einer Dachflächen- und Fassaden-sanierung im Objekt Merowingerstraße 112–116 a, nahezu vollständig umgesetzt werden.

Finanzierung/Darlehen

Obwohl die EZB im zweiten Halbjahr 2024 die Leitzinsen in mehreren Schritten gesenkt hat, ist das Preisniveau für Finanzierungsbedingungen im Vergleich zu 2023 nahezu unverändert geblieben. Die Bauzinsen sind verglichen mit den Konditionen zu Vorkrisenzeiten weiter hoch.

Die aktuellen Finanzierungen der bwb bestehen größtenteils aus Annuitätendarlehen, die durch Sicherheiten abgesichert und langfristig mit festen Konditionen vereinbart sind. Für das derzeitige Darlehensportfolio gibt es keine Risiken durch Zinsschwankungen. In naher Zukunft werden keine Prolongationen bestehender Darlehen in größerem Umfang anstehen. Die bwb verfolgt die Zinsentwicklung jedoch aufmerksam und bewertet sie laufend.

CO₂-Bepreisung und Klimamaßnahmen

Seit 2021 besteht die von der Bundesregierung beschlossene CO₂-Bepreisung, beginnend mit 25 € pro Tonne CO₂ und ansteigend bis 65 € pro Tonne CO₂ im Jahr 2026. Ab dem Jahr 2027 soll bzw. wird sich der CO₂-Preis am Markt frei bilden. Die weitere Entwicklung ist daher schwer abzuschätzen.

Für das Jahr 2024 betrug der Preis 45 € pro Tonne CO₂. Seit 2023 wird die CO₂-Bepreisung zwischen Mieter und Vermieter nach einem Stufenmodell, abhängig vom Energieverbrauch des Gebäudes, aufgeteilt. Dadurch entstand 2024 überschlägig eine Kostenbelastung von rund 166.000 €. Der von der bwb zu tragende Anteil betrug rund 26.000 €. Dieser Anteil wird in den zukünftigen Wirtschaftsplänen Berücksichtigung finden.

Die bwb wird in den kommenden Jahren weiter intensiv in Maßnahmen aus dem im Jahr 2023 mit dem auf Erstellung einer Klimastrategie spezialisierten Unternehmen *eco2nomy* entwickelten Klimapfad investieren und weitere umfangreiche energetische Modernisierungen realisieren. So sollen die vom Gesetzgeber geforderten Klimaschutzvorgaben eines möglichst CO₂-neutralen Gebäudebestands bis zum Jahr 2045 erreicht werden. Da diese Sanierungen die CO₂-Emissionen weiter reduzieren, werden die Aufwendungen aus der CO₂-Bepreisung bzw. CO₂-Belastung für die Mieter und für die bwb sinken.

Die größte Herausforderung wird allerdings die Balance zwischen gesetzlichen Vorgaben zur Klimaneutralität und der Finanzierbarkeit des Klimapfades auf der einen Seite und der künftigen Bezahlbarkeit von Wohnraummieten und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der bwb auf der anderen Seite sein.

Der Klimapfad der bwb ist in fünf Mehrjahres-Cluster bis 2045 unterteilt. Aufsichtsrat und Vorstand haben das erste Cluster bis einschließlich 2028 verabschiedet, wobei die einzelnen Maßnahmen jahresweise beschlossen werden. So kann besser auf neue Vorgaben seitens der Gesetzgebung und der Marktentwicklung reagiert werden.

Damit wird der oben beschriebene Zielkonflikt optimal in Einklang gebracht. Die hohen Baukosten, der weiter zunehmende Fachkräftemangel und die im Vergleich zu Beginn der Krisen ab 2019 erhöhten Zinsen stellen weiterhin ein Risiko für die beachtlichen Investitionen in die energetische Modernisierung des Gebäudebestands und die Ausführung des jährlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms der bwb dar.

Insbesondere die Kapitalaufwendungen für die energetische Sanierung entsprechend des bwb-Klimapfades sind nicht ohne staatliche Förderprogramme zu erreichen. Vor allem die Bundespolitik ist mehr denn je gefordert, Konstanz in die seit geraumer Zeit bestehende unsichere bzw. nicht verlässliche Förderpolitik zu bringen.

Da die nationalen und globalen Krisen im Jahr 2024 nicht gelöst oder beendet werden konnten, ist es nach wie vor schwierig, potenzielle Auswirkungen für die bwb zuverlässig einzuschätzen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 zeichneten sich keine Entwicklungen ab, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten.

4.3 Chancen der künftigen Entwicklung

Bestandsentwicklung und Bewirtschaftung

Die bwb legt großen Wert darauf, die langfristige Vermietbarkeit ihres Wohnungsbestands zu sichern. Dafür wird das Angebot kontinuierlich an die sich wandelnden Marktbedingungen angepasst. Besonders die demografische Entwicklung spielt hierbei eine entscheidende Rolle: Der Bedarf an barrierefreien und seniorenrechten Wohnungen wächst stetig. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, modernisiert die bwb bereits seit vielen Jahren einen Teil ihres Bestands, indem sie altersgerechte Umbauten – insbesondere in den Bädern – vornimmt und nachträgliche Barrierefreiheit schafft. Gleichzeitig werden Wohnungsgrundrisse an aktuelle Wohntrends angepasst, um auch jüngeren Mietergruppen attraktive Wohnangebote zu machen.

Neben der baulichen Weiterentwicklung setzt die bwb auf wohnbegleitende Dienstleistungen, die das nachbarschaftliche Miteinander stärken und die Lebensqualität in den Quartieren erhöhen. Dazu gehören Treffpunkte innerhalb der Wohnanlagen, Beratungsangebote sowie Einrichtungen wie Familien- und Pflegezentren oder Kindergärten. Ziel ist es, eine vielfältige und ausgewogene Mieterstruktur zu fördern – und das zu bezahlbaren Mieten.

Ein weiteres zentrales Thema ist die nachhaltige Bewirtschaftung des Bestands. Bereits heute investiert die bwb erhebliche Mittel in die energetische Sanierung ihrer Gebäude, um die Energieeffizienz zu steigern und langfristig eine umweltfreundliche und wirtschaftliche Wohnungsnutzung zu gewährleisten. Diese Maßnahmen dienen nicht nur dem Werterhalt der Immobilien, sondern sichern die

Attraktivität der Wohnungen, da niedrige Energiekosten und ein geringer CO₂-Ausstoß für Mieter zunehmend ausschlaggebende Kriterien sind. Der energetische Zustand eines Gebäudes wird künftig ein noch entscheidenderes Vermietungskriterium sein.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach bwb-Wohnungen ist unter anderem auf den guten technischen Zustand des Bestands zurückzuführen. Trotz vergleichsweise moderater Mieten bietet die bwb eine hohe Wohnqualität. Angesichts des Bevölkerungswachstums und des anhaltenden Mangels an Neubauten wird der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum voraussichtlich weiter steigen, sodass die Nachfrage nach bwb-Wohnungen in Zukunft hoch bleiben dürfte.

Nachhaltigkeitsbericht begünstigt Finanzierung

Von den finanzierenden Kreditinstituten werden seit 2024 einerseits vermehrt Informationen zur Nachhaltigkeit in zu finanzierende Projekte, andererseits Auskünfte nach der sogenannten EU-Taxonomie und ESG-Richtlinien bei der bwb abgefragt.

Im Jahr 2024 hat die bwb ihren zweiten Nachhaltigkeitsbericht nach dem *Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)* auf der Basis der Daten aus dem Jahr 2023 erstellt. Dort können sich die kreditgebenden Banken über die nachhaltigen Aktivitäten und Maßnahmen der bwb zu ökologischen, sozialen, wirtschaftlichen und die Unternehmensführung betreffenden Handlungsfeldern (ESG-Richtlinien) informieren. Der DNK-Bericht hilft der bwb somit, die Anforderungen der Kreditinstitute (u. a. die der EU-Taxonomie) für die Vergabe von Finanzierungsmitteln zu erfüllen und zukünftig unter Umständen günstigere Zinskonditionen für Darlehen zu erhalten.

Von den Banken wird die bwb positiv bewertet, bzw. ein gutes Rating attestiert. Dieser zusätzliche Vorteil erleichtert die Umsetzung geplanter Investitionen und schafft Spielraum für zukünftige Projekte, um den Bestand weiterhin marktorientiert weiterzuentwickeln und langfristig wettbewerbsfähig zu halten.

4.4 Prognose und Ausblick

Zentrales Ziel der bwb bleibt es, ihren Mitgliedern in den kommenden Jahren bezahlbaren, modernen und zukunftsfähigen Wohnraum anzubieten. Der Fokus liegt dabei auf der nachhaltigen Entwicklung des Bestands, insbesondere durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Dabei spielt die energetische Sanierung eine Schlüsselrolle, um den CO₂-Ausstoß weiter zu reduzieren und langfristig Klimaneutralität zu erreichen.

Die wirtschaftliche Stabilität der bwb ermöglicht diese Investitionen. Grundlage dafür sind die attraktiven Lagen der Bestände in Düsseldorf, ein ausgewogener Wohnungsmix sowie der gepflegte und technisch gut ausgestattete Zustand der Gebäude und Außenanlagen. Mit nennenswerten Leerständen wird – abgesehen von modernisierungsbedingten Leerständen – nicht gerechnet. Angesichts der anhaltenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Düsseldorf erwarten wir künftig eine hohe Auslastung unserer Bestände.

Investitionen und strategische Ausrichtung

Die nächsten Jahre sind maßgeblich von energetischen Bestandssanierungen geprägt. Eine der größten Herausforderungen der kommenden zwei Jahrzehnte ist es, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der schrittweisen Umstellung der Heizungsanlagen, der Dämmung von Fassaden sowie der Dach- und Kellerdeckendämmung und da, wo notwendig, dem Austausch der Fenster, um CO₂-Emissionen zu senken. Diese Maßnahmen erfolgen unter Berücksichtigung der finanziellen Kapazitäten der bwb und dienen dazu, den Gebäudebestand langfristig an sich wandelnde Markt- und Klimaschutzvorgaben anzupassen.

Zusätzlich zum Jahresprogramm für Modernisierung und Instandhaltung sowie der energetischen Sanierung des Bestands prüft die bwb fortlaufend Möglichkeiten zur Verdichtung des Bestands – sei es durch den Ausbau von Dachgeschossen oder die Weiterentwicklung bereits vorhandener Flächen. Daneben bleibt der Erwerb neuer Grundstücke eine Option, sofern dies wirtschaftlich sinnvoll und umsetzbar ist.

Die Übersicht zeigt die Ist-Zahlen für 2023 und 2024 sowie die Prognosen für 2025 und 2026:

	2023	2024	2025	2026
	T€	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	23.354	24.893	25.325	26.201
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	6.487	5.501	5.580	5.712
Abschreibungen	3.557	3.649	4.579	4.689
Zinsaufwendungen	921	1.002	1.606	1.880
Personalaufwand	3.426	3.788	3.910	4.010
Jahresüberschuss	812	1.967	799	1.361

Der Wirtschaftsplan 2025 prognostiziert Umsatzerlöse von 25.325 T€ sowie einen Jahresüberschuss von 799 T€. Diese Prognosen setzen voraus, dass sich die Vermietungssituation sowie die Kostenentwicklung im Wesentlichen stabil zum Vorjahr verhalten. Für die Folgejahre wird von einer gleichbleibenden Entwicklung mit entsprechenden Steigerungsraten ausgegangen.

Um den steigenden Anforderungen im Wohnungsmarkt gerecht zu werden, investiert die bwb kontinuierlich in die Weiterentwicklung und Qualifizierung ihrer Mitarbeitenden. Gut ausgebildete und engagierte Fachkräfte sind notwendig, um den hohen Qualitätsstandard in der Verwaltung, Instandhaltung und Betreuung der Liegenschaften langfristig zu gewährleisten. Mit unserem Team aus verlässlichen und qualifizierten Mitarbeitern werden wir in Zukunft den Ansprüchen unserer Mitglieder gerecht.

Zukunftsausblick und Herausforderungen

Selbst wenn zukünftige Einflüsse durch globale Entwicklungen – darunter geopolitische Krisen, Inflation, steigende Baukosten und regulatorische Veränderungen – schwierig prognostiziert werden können, geht die bwb weiterhin von

einer positiven Entwicklung aus. Es sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, die die langfristige wirtschaftliche Stabilität der bwb gefährden könnten. Allerdings können zukünftige Einflüsse durch den weiteren Verlauf dieser globalen Entwicklungen nicht vollständig abgeschätzt werden.

Die bwb stellt sich diesen Herausforderungen entschlossen und blickt zuversichtlich in die Zukunft. Durch eine strategisch geplante Weiterentwicklung des Bestands sowie gezielte Investitionen in Nachhaltigkeit und Energieeffizienz wird sich die bwb in einem herausfordernden Marktumfeld behaupten und ihre Marktposition langfristig sichern.

Düsseldorf, 28. April 2025

Der Vorstand

Jürgen Raczek

Guido Sinn

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2024

Bilanz zum 31.12.2024

Aktiva		Geschäftsjahr	Vorjahr
	in €	in €	in €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.961,00	8.568,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.681.423,21		96.294.710,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	680.564,96		698.604,96
3. Technische Anlagen und Maschinen	440.932,00		350.828,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	370.977,00		362.173,00
5. Bauvorbereitungskosten	1.110.674,54	105.284.571,71	725.105,24
Anlagevermögen insgesamt		105.286.532,71	98.439.989,41
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.514.570,50		7.462.512,05
2. Andere Vorräte	19.631,95	7.534.202,45	25.805,53
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	115.826,79		67.638,09
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		8.515,42
3. Sonstige Vermögensgegenstände	105.546,75	221.373,54	76.860,99
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.398.717,26	5.553.593,43
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	35.038,99		44.127,31
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	27.570,14	62.609,13	18.973,56
Bilanzsumme		123.503.435,09	111.698.015,79
Treuhandvermögen		3.287.617,48	3.193.324,28

Passiva

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	in €	in €	in €
A. I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	380.616,10		218.919,98
2. der verbleibenden Mitglieder	14.961.126,31		15.489.045,91
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	340.154,04	15.681.896,45	251.242,94
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 106.373,69 €			(149.054,09)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.478.848,37		5.282.162,27
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 196.686,10 €			(81.203,06)
2. Bauerneuerungsrücklage	4.939.284,92		4.939.284,92
3. Andere Ergebnisrücklagen	32.429.337,63		31.216.026,98
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.213.310,65 €		42.847.470,92	(166.365,63)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.966.861,01		812.030,58
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.409.996,75	556.864,26	247.568,69
Eigenkapital insgesamt		59.086.231,63	57.961.144,89
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.108.650,00		1.183.589,00
2. Steuerrückstellungen	112.211,05		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	623.051,97	1.843.913,02	303.477,38
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.134.324,18		40.300.531,69
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.025.101,13		2.057.378,74
3. Erhaltene Anzahlungen	8.647.572,77		8.222.797,30
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	249.069,77		113.858,00
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.345.524,16		1.384.062,30
5. Sonstige Verbindlichkeiten	128.375,00	62.529.967,01	126.359,30
davon aus Steuern: 38.199,35 €			(30.221,30)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.190,89 €			(3.920,02)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		43.323,43	44.817,19
Bilanzsumme		123.503.435,09	111.698.015,79
Treuhandverbindlichkeiten		3.287.617,48	3.193.324,28

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	in €	in €	in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	24.891.286,01		23.353.556,61
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.859,20	24.893.145,21	1.162,00
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		52.058,45	491.221,71
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		162.591,43	29.372,15
4. Sonstige betriebliche Erträge		191.996,33	213.466,30
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		12.171.076,32	12.808.200,68
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.112.649,52		2.810.067,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	675.099,27	3.787.748,79	616.312,09
davon für Altersversorgung: 62.070,57 €			(61.153,63)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.649.169,19	3.556.757,14
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.218.526,25	2.138.058,71
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		139.859,18	67.503,82
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.002.177,77	920.730,94
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: 20.933,00 €			(22.550,00)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		149.089,12	-0,17
12. Ergebnis nach Steuern		2.461.863,16	1.306.155,22
13. Sonstige Steuern		495.002,15	494.124,64
14. Jahresüberschuss		1.966.861,01	812.030,58
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.409.996,75	247.568,69
Bilanzgewinn		556.864,26	564.461,89

Anhang zum Jahresabschluss 2024

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 2024 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches, der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAschIWUV) sowie nach den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt. Bei der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

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.

Rückstellungen

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagenpiegel
in €

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2024
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. entgeltlich erworbene Lizenzen	134.824,43	0,00	-546,81	0,00	134.277,62
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	134.824,43	0,00	-546,81	0,00	134.277,62
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	190.921.334,12	9.514.708,36	0,00	361.325,04	200.797.367,52
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.435.830,63	5.140,80	0,00	0,00	1.440.971,43
3. Technische Anlagen und Maschinen	376.138,35	109.890,89	0,00	0,00	486.029,24
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.147.239,52	119.078,10	-44.038,46	0,00	1.222.279,16
5. Bauvorbereitungskosten	725.105,24	746.894,34	0,00	-361.325,04	1.110.674,54
Sachanlagen gesamt	194.605.647,86	10.495.712,49	-44.038,46	0,00	205.057.321,89
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	194.743.028,75	10.495.712,49	-44.585,27	0,00	205.194.155,97

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 1,9 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					
01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
126.256,43	6.607,00	-546,81	132.316,62	1.961,00	8.568,00
126.256,43	6.607,00	-546,81	132.316,62	1.961,00	8.568,00
94.626.623,91	3.489.320,40	0,00	98.115.944,31	102.681.423,21	96.294.710,21
737.225,67	23.180,80	0,00	760.406,47	680.564,96	698.604,96
25.310,35	19.786,89	0,00	45.097,24	440.932,00	350.828,00
785.066,52	110.274,10	-44.038,46	851.302,16	370.977,00	362.173,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.110.674,54	725.105,24
96.174.226,45	3.642.562,19	-44.038,46	99.772.750,18	105.284.571,71	98.431.421,41
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
96.303.039,34	3.649.169,19	-44.585,27	99.907.623,26	105.286.532,71	98.439.989,41

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 7.514.570,50 € (Vorjahr 7.462.512,05 €) 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. Für Verpflichtungen aus vor dem 1. 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 -7.655,00 €.

5. 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 430.229,65 €

b) Ungewisse Verbindlichkeiten 109.018,17 €

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 €	31.12.2024 (Vorjahr)	Restlaufzeit				Art der Sicherung	
		< 1 Jahr (Vorjahr)	> 1 Jahr (Vorjahr)	davon 1 bis 5 Jahre	davon > 5 Jahre		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.134.324,18 (40.300.531,69)	3.067.312,68 (2.667.949,90)	46.067.011,50 (37.632.581,79)	11.577.726,03	34.489.285,47	49.134.324,18	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.025.101,13 (2.057.378,74)	32.371,84 (32.278,19)	1.992.729,29 (2.025.100,55)	130.436,70	1.862.292,59	2.025.101,13	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	8.647.572,77 (8.222.797,30)	8.647.572,77 (8.222.797,30)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.594.593,93 (1.497.920,30)	2.594.593,93 (1.497.920,30)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	249.069,77 (113.858,00)	249.069,77 (113.858,00)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.345.524,16 (1.384.062,30)	2.345.524,16 (1.384.062,30)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	128.375,00 (126.359,30)	128.375,00 (126.359,30)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	–
Gesamtbetrag	62.529.967,01 (52.204.987,33)	14.470.226,22 (12.547.304,99)	48.059.740,79 (39.657.682,34)	11.708.162,73	36.351.578,06	51.159.425,31	GPR

GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 20.933,00 € (Vorjahr 22.550,00 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

1. Am 31. Dezember 2024 bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 20.607 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 Mitarbeiter betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	14	9
Technische Mitarbeiter	6	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	16	9
	36	19

Außerdem wurden durchschnittlich fünf Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2024	7.789
Zugang 2024	159
Abgang 2024	130
Ende 2024	7.818

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 527.919,60 € 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., Goltsteinstraße 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
 Andreas Budde, Dipl.-Ing., Stadtbaurat
 Marcus Dinslage, Dipl.-Ing., Architekt
 Eileen Mai, Richterin am Amtsgericht
 Dirk Mannherz, Dipl.-Betriebswirt
 Monika Struck, Dipl.-Kauffrau, Wirtschaftsprüferin

E. Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss 196.686,10 € in die gesetzliche Rücklage und weitere 1.213.310,65 € in die anderen Ergebnismittel 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 1. Januar 2024: 556.864,26 €.

Düsseldorf, den 28. April 2025

Der Vorstand



Jürgen Raczek



Guido Sinn

Danke



Wir möchten allen Mitgliedern und Mietern unseren herzlichen Dank aussprechen.

Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung sind das Fundament, auf dem der Erfolg der bwb ruht. Besonders hervorheben möchten wir das Engagement unserer Vertreterinnen und Vertreter, die mit ihrer verantwortungsvollen Arbeit einen wichtigen Beitrag zu unserer positiven Entwicklung leisten. Ebenso danken wir den Hausvertrauenspersonen, die mit viel Einfühlungsvermögen und Offenheit die Anliegen der Mieter aufnehmen und an uns weitertragen. Ihr Wirken stärkt den Zusammenhalt in unseren Wohnanlagen und fördert das harmonische Miteinander.

Unsere Mitarbeiter in der Geschäftsstelle verdienen unseren aufrichtigen Dank. Ihr unermüdlicher Einsatz für die Belange unserer Mitglieder und Mieter und die Umsetzung der bwb-Projekte ist von unschätzbarem Wert. Ergänzt wird dieser Einsatz durch den gärtnerischen Betrieb, dessen Sorgfalt und Hingabe unsere Außenanlagen in lebendige, grüne Oasen verwandeln.

Nicht zu vergessen sind unsere Hausmeister, die mit großem Engagement dafür sorgen, dass unsere Gebäude in einem einwandfreien Zustand bleiben. Sie sind nicht nur für die Instandhaltung zuständig, sondern darüber hinaus verlässliche Ansprechpartner und wichtige Stützen des täglichen Zusammenlebens.

Die enge Zusammenarbeit und der offene Austausch, die unsere Gemeinschaft prägen, sind mehr als nur ein organisatorisches Gerüst – sie sind Ausdruck unserer genossenschaftlichen Werte. Dies gilt genauso für unsere langjährigen Geschäftspartner, deren Fachwissen und Unterstützung uns stets begleiten und bereichern.

Für den Rückhalt in schwierigen Zeiten und die konstruktive Zusammenarbeit danken wir außerdem ausdrücklich den Mitgliedern unseres Aufsichtsrats.

Ohne das Zusammenspiel all dieser engagierten Menschen wäre die Erfolgsgeschichte der bwb, die in diesem Geschäftsbericht ihren Ausdruck findet, nicht denkbar.

Impressum

Herausgeber: Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG · Vorstand: Jürgen Raczek, Guido Sinn
Redaktion: Jürgen Raczek, Guido Sinn, Gudrun Pöschel, Anke Strohmiedel, Loreen Hütten, Nisa Ulas
Textredaktion: Kristina Samii-Merkner · Gestaltung: Gestaltanstalt · © Fotos: Renowate (S. 15), alle anderen bwb
Foto Titelseite: Sanieres bwb-Gebäude Löns-Siedlung, Foto Rückseite: bwb-Häuser Am Binnenwasser
Druck & Verarbeitung: Type Design · Bilker Allee 86 · 40217 Düsseldorf
© 2025 bwb eG





bwb
Düsseldorf

Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG
Kaiserstraße 46 · 40479 Düsseldorf
www.bwb-eg.de · Mail: bwb@bwb-eg.de