

DIE DÜBS.

IM EINSATZ FÜR GUTES WOHNEN.

GESCHÄFTSBERICHT
2022



Düsseldorfer Bau- und
Spargenossenschaft eG

Inhalt

A	VORWORT	04
	DAS JAHR 2022 IN BILDERN	06
	INTERVIEW	08
B	GESCHÄFTSBERICHT	
1	GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND BRANCHEN- BEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN	10
1.1	Die wirtschaftliche Lage in Deutschland	10
1.2	Kapitalmarkt	10
1.3	Immobilienmarkt Deutschland	10
2	GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	11
2.1	Das Geschäftsmodell	11
2.2	Die Ziele und Strategien	11
2.3	Geschäftsverlauf	11
2.3.1	Mitglieder	11
2.3.2	Steuerliche Verhältnisse	11
2.4	Wohnungswirtschaftliche Geschäftstätigkeit	12
2.5	Modernisierung und Instandhaltung	13
2.6	Investitionsprojekte	14
2.7	Jahresergebnis	15
C	LAGEBERICHT	
1	GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS	16
2	GESCHÄFTSVERLAUF	16
2.1	Rahmenbedingungen	16
2.2	Grundbesitz-, Haus- und Wohnungsbestand	16
2.3	Investitionstätigkeit	16
2.3.1	Neubau	16
2.3.2	Instandsetzung und Modernisierung	17
2.4	Vermietung	18
3	WIRTSCHAFTLICHE LAGE	18
3.1	Ertragslage	18
3.1.1	Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	19
3.1.2	Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit	19
3.1.3	Ergebnis des sonstigen und des neutralen Bereichs	19
3.2	Vermögenslage	19
3.3	Finanzlage	20
3.4	Finanzielle Leistungsindikatoren	21
4	RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT	22
4.1	Risikomanagement	22
4.2	Risiken	22
4.3	Chancen	23
5	AUSSAGEN ZUR WEITEREN ENTWICKLUNG	23
D	JAHRESABSCHLUSS 2022	
1	BILANZ	24
2	GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG	26
3	ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2022	27
4	ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG	29
4.1	Bilanz	29
4.2	Gewinn-und-Verlust-Rechnung	30
5	Sonstige Angaben	31
E	BERICHT DES AUFSICHTSRATS 2022	34
	IMPRESSUM	36

Auf einen Blick

9,913 Mio. €

Geschäftsguthaben



112.778,03 m²

Mietfläche



7,37 €

Durchschnittsmiete



108

Neuvermietungen



1.705

Wohneinheiten



76

Jahre DüBS

A

Vorwort

Mit Zuversicht durch das Jahr



Helmut Draber (Vorstand)
 Niels Klein (Sprecher des Vorstands)
 Frank H. Adolphs (Vorstand), v. l. n. r.

waren, wurden plötzlich knapp, waren gar nicht verfügbar oder nur zu extrem hohen Preisen. Lieferketten, auf die wir uns sonst immer verlassen konnten, waren durchbrochen und zeigten Lücken auf. Und auch der Fachkräftemangel ist nicht spurlos an uns vorübergegangen. Es war ein harter Kampf, Personal und Arbeitskräfte zu gewinnen, die für uns und mit uns die zahlreichen Modernisierungs- und Neubauaktivitäten realisieren.

// Was uns 2022 erneut abverlangt wurde, war eine große Flexibilität. //

Das jedoch ist nur die eine Seite der Medaille! Parallel dazu haben uns noch so einige andere, viel größere Themen intensiv beschäftigt. Der Ukrainekrieg mit all seinen Auswirkungen auf den Energiemarkt und die Energiepreise, ein Förderstopp für die energetische Gebäudesanierung, die ehrgeizigen Pläne und Forderungen unserer neuen Bundesregierung im Zuge der angestrebten Klimaneutralität, die gestiegenen Zinsen und nicht zuletzt die hohe Inflation sowie stark erhöhte Preise, die nicht nur uns, sondern auch unsere Mitglieder stark belasten. Das ist nur ein Auszug aus den vielen Herausforderungen, mit denen wir 2022 konfrontiert wurden.

„Mit Zuversicht durch das Jahr“ – darf so das Motto für ein erneut turbulentes Jahr und für unseren Geschäftsbericht 2022 lauten? Wir sagen ganz klar: Ja! Denn wir sind trotz der vielen Krisen gut oder sogar sehr gut durch das vergangene Jahr gekommen. Niemand hätte gedacht, dass Corona noch zu toppen ist. Die Realität hat uns eines Besseren belehrt.

Was uns 2022 erneut abverlangt wurde, war eine große Flexibilität. Finanzielle oder zeitliche Pläne, die wir einmal aufgestellt hatten, mussten wir immer wieder anpassen und modifizieren. Baumaterialien, die vor einigen Jahren ganz selbstverständlich jederzeit lieferbar

// Die gute und beruhigende Nachricht ist: Wir sind trotzdem gut durchs Jahr gekommen. //

Das haben wir unter anderem auch dem DüBS-Team zu verdanken, das ein weiteres Mal bewiesen hat, dass es eines besonders gut kann: sich schnell auf neue Gegebenheiten einstellen. In der Managementsprache nennt man diese Fähigkeit „Agilität“. Agilität und Flexibilität sind zwei Eigenschaften, die uns durch die letzten Monate getragen haben. Ausgezahlt hat sich aber ebenfalls, dass wir einfach gut vorgesorgt haben. Wir verfügen über eine solide finanzielle Basis, die uns auch in schwierigeren Zeiten hilft, und das ist enorm wichtig.

Neben einer gesunden finanziellen Basis haben wir bei der DüBS immer viel Wert auf eine vorausschauende Planung gelegt – und das kommt uns jetzt zugute. Wir ernten heute und morgen die Früchte von Planungen, die wir schon vor zehn Jahren oder noch länger vorher getätigt haben. Das beste Beispiel dafür ist unser neues Wiesenviertel in Lichtenbroich, das Form, Gestalt und Leben annimmt. Bereits 2013 haben wir die ersten Pläne entwickelt – im Frühjahr 2022 konnten wir das Richtfest für das Sonnenblumenfeld feiern und im Herbst mit der Vermietung starten. Aber auch unsere anderen Quartiere kommen nicht zu kurz! Seit 2010 haben wir 600 Wohneinheiten saniert und modernisiert – das sind 30 Prozent unseres gesamten Bestandes. Eine stolze Quote!

// Eine solide finanzielle Basis und vorausschauende Planungen zeichnen die DüBS aus. //

Wir wollen die DüBS in die Zukunft führen und Mehrwerte für diese sowie für die nächsten Generationen schaffen – das ist unser großes Ziel. Und wenn wir von „Generationen“ sprechen, meinen wir unsere Mitglieder, ihre Kinder und Kindeskiner. Dabei bleiben wir unverändert unseren genossenschaftlichen Werten treu. Gemeinschaft, Solidarität mit- und untereinander, gegenseitige Hilfe und Unterstützung sind für uns wichtige Säulen, die wir tagtäglich leben, die sich aber auch in unseren Wohnkonzepten widerspiegeln. Mehrgenerationenwohnungen, Gemeinschaftsräume für Feste und Feiern, Begegnungsplätze in Innenhöfen, regelmäßige Nachbarschaftstreffen – das sind nur ein paar wenige Beispiele dafür. Für 2023 erwarten wir weitere Herausforderungen. Ganz oben auf der Agenda steht dabei die Klimaneutralität, die wir bis 2045 erreichen müssen (lesen Sie dazu auch das Interview mit Niels Klein auf Seite 8). Auseinandersetzungen werden wir uns ebenfalls mit den hohen Energiekosten. Und natürlich treiben wir die so wichtige Digitalisierung unverändert weiter voran. Alles in allem dürfen wir mit Stolz und Freude sagen:

// Die DüBS ist sehr gut aufgestellt. //

Dafür sorgen unsere Mitglieder, Vertreterinnen und Vertreter, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, unsere Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner und nicht zu vergessen unser Aufsichtsrat, mit dem wir ein weiteres Jahr sehr konstruktiv zusammengearbeitet haben. **Dafür sagen wir ganz herzlich: Danke!**

Wir freuen uns auf ein hoffentlich etwas freieres, normaleres 2023!

Lassen Sie uns gemeinsam zuversichtlich in das Jahr 2023 blicken.

Ihr Niels Klein, Helmut Draber und Frank H. Adolphs
Düsseldorf, April 2023

Das Jahr 2022 in Bildern

Januar 2022: Endspurt für Musterwohnungen im Sonnenblumenfeld



Februar 2022: Modernisierung der Fassade Am Turnisch 5 – 9



März 2022: Die DüBS spendet 650 € an Herzwert, eine Initiative, die bedürftige Senioren in Düsseldorf unterstützt



April 2022: Die DüBS feiert Richtfest im Sonnenblumenfeld



Juni 2022: Per Lastenrad zur Kita in den Kastanienhöfen



März 2022: Die DüBS stellt Wohnungen für Familien aus der Ukraine zur Verfügung



Mai 2022: Startschuss für Sport im Park



August 2022: Bundesministerin Klara Geywitz zu Besuch bei der DüBS



September 2022: Vermietungsstart für das Lichtenbroicher Sonnenblumenfeld

Interview

„Die Klimaneutralität ist eine echte Mammutaufgabe.“



Niels Klein,
Sprecher des Vorstands,
Düsseldorfer Bau- und
Spargenossenschaft eG,
im Interview

Herr Klein, das Stichwort „Klimaneutralität“ ist in aller Munde. Was steckt eigentlich dahinter?

Schon 2019 hat der Deutsche Bundestag das Klimaschutzgesetz verabschiedet. Mit dem Gesetz wurden die deutschen Klimaziele bis 2030 erstmals gesetzlich verbindlich festgeschrieben. Damit wurde ein Rechtsrahmen für den Klimaschutz in Deutschland geschaffen. Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes 2022 hat die Bundesregierung die Klimaziele verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Bereits bis 2030 sollen die CO₂-Ausstöße gegenüber 1990 um 65 Prozent sinken – und zwar in allen Bereichen: Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr, Landwirtschaft und auch im Gebäudebereich.

Das sind ehrgeizige Ziele! Ist das Ihrer Meinung nach zu schaffen?

Meine persönliche Meinung dazu lautet: Nein, ich glaube nicht, dass das schaffbar ist, weil die aktuellen Rahmenbedingungen für das Erreichen dieser Ziele katastrophal sind. Rund 40 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland stammen von Gebäuden. Das bedeutet: Der Bau, der Betrieb und das Bewohnen von Gebäuden gehören zu den größten CO₂-Emittenten. Diese Größenordnung ist den meisten Menschen nicht bewusst. Und es ist auch eine riesige

Herausforderung, in diesem Sektor auf eine Klima-Null zu kommen. Aber natürlich werden wir alle Hebel in Bewegung setzen, um diese Ziele anzustreben.

Wo sehen Sie die größten Schwierigkeiten?

Wir haben es beim Thema Klimaschutz und -neutralität mit sehr vielschichtigen Problemen und komplexen Fragen zu tun. Nehmen wir einmal unsere Bestandsbauten: Die meisten von ihnen sind älteren Semesters und damit energetisch logischerweise nicht auf dem heutigen, neuesten Stand. In all unseren Bestandsgebäuden müssten wir die Heizungen austauschen und auf erneuerbare Energien umstellen. Wie aber soll das rein praktisch funktionieren? Und welche Energie kann das sein, wenn Gas als fossiler Energieträger wegfällt? Ich weiß darauf noch keine Antwort. Viele andere übrigens auch nicht.

Viel diskutiert wird doch der breite Einsatz von Wärmepumpen.

Die Wärmepumpe eignet sich sicherlich sehr gut für den Neubau, wobei auch da bestimmte Voraussetzungen gegeben sein müssen. Für Bestandsbauten eignet sie sich meist nicht, weil die Gebäude nicht so beschaffen sind, dass sich eine Wärmepumpe dort ohne aufwendige Zusatzarbeiten einbauen ließe. Der aber wohl größte Nachteil liegt in den extrem hohen Investitions- und

Folgekosten. Eine Wärmepumpe muss man wollen und sich leisten können. Wir als DüBS müssen darauf achten, unsere Mieten bezahlbar zu halten. Das wird durch immer mehr Vorgaben und die steigenden Kosten von Jahr zu Jahr schwieriger.

Was macht die DüBS bereits in Sachen Klimaschutz?

Selbstverständlich schauen wir bei unseren Neubauprojekten, Sanierungen und Modernisierungen sehr genau hin: Mit welchen Maßnahmen schaffen wir es, den CO₂-Ausstoß so weit wie möglich zu reduzieren? Fenster und Dämmungen spielen im Bereich der Sanierung und Modernisierung eine große Rolle – genau wie die Heizungssysteme. Wo sinnvoll und notwendig, werden sie ausgetauscht. Im Neubau können wir das Thema natürlich ganz anders angehen. Da versuchen wir von vornherein, so klimafreundlich wie möglich zu bauen. Dort gehören dann zum Beispiel auch Ladestationen für E-Bikes und E-Autos zur Ausstattung. Solche Maßnahmen sind für unsere Bestandsquartiere allerdings häufig nicht realisierbar, weil es schlicht an Platz fehlt.

Und wer bezahlt das alles?

Klimaneutralität gibt es nicht zum Nulltarif, so viel ist sicher. Und in der Tat muss irgendjemand die Rechnung bezahlen. Die Rahmenbedingungen haben sich mit zunehmendem Klima-Ehrgeiz eher verschlechtert als verbessert, was ich sehr

paradox finde. Wir haben ambitionierte Ziele, wir haben einen grünen Wirtschafts- und Umweltminister. Und trotzdem wurden zum Beispiel Anfang 2022 sämtliche Fördertöpfe und -möglichkeiten für die energetische Gebäudesanierung eingefroren und alle Kosten auf Bauherren oder die Eigentümer abgewälzt. So ganz verstehe ich das nicht. Die Ziele setzt die Bundesregierung, die Zeche zahlen andere. Ich persönlich hoffe sehr auf den technologischen Fortschritt.

Was versprechen Sie sich vom technologischen Fortschritt?

Ich bin der festen Überzeugung, dass die Herausforderungen unserer Zeit viel zu komplex für einfache Rezepte sind. Ich hoffe sehr, dass es gelingt, neue Technologien zu entwickeln, die uns allen dabei helfen, unseren Energieverbrauch und damit auch die hohen Energiekosten zu senken. Wir alle wollen Klimaschutz. Er muss aber realisier- und vor allem bezahlbar sein. Und dafür muss die Politik noch einige ganz grundsätzliche Entscheidungen treffen und entsprechende Rahmenbedingungen schaffen. Sonst befürchte ich, dass das mit der Klimaneutralität sehr schwierig wird.

Herr Klein, vielen Dank für das Gespräch.



Geschäftsbericht

1 Gesamtwirtschaftliche Lage und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1.1 Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Die gestiegenen Energiepreise verstärkten den Preisauftrieb, der bereits in der Coronapandemie eingesetzt hatte. Durch die Störungen internationaler Lieferketten stiegen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte. Diese Preissteigerungen wurden an die Verbraucher weitergegeben. Die sehr expansive Geld- und Finanzpolitik hat den Preisauftrieb zusätzlich verstärkt. Eine stabilisierende Wirkung in Bezug auf die konjunkturelle Entwicklung geht vom Arbeitsmarkt aus. Zwar dürfte die Nachfrage nach neuen Arbeitskräften angesichts der konjunkturellen Schwächephase zurückgehen; die Unternehmen werden aufgrund des Fachkräftemangels in vielen Bereichen aber bestrebt sein, den vorhandenen Personalbestand zu halten, sodass die Erwerbstätigkeit nur vorübergehend und nur geringfügig sinken dürfte.

1.2 Kapitalmarkt

Zwischen Dezember 2021 und November 2022 stiegen die Effektivzinssätze bei Krediten für nicht finanzielle Kapitalgesellschaften sehr stark an.

1.3 Immobilienmarkt Deutschland

Im Jahr 2021 betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung 346 Mrd. €. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen mit 0,7% gegenüber dem Vorjahr nur moderat. Mit einem Volumen von 256 Mrd. € repräsentiert der Wohnungsbau mit 62% den mit Abstand größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland. Die GdW-Unternehmen investierten 2021 gut 20 Mrd. €, davon knapp 10 Mrd. € für Neubauten. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr einen Zuwachs um 7,5%. Für das Jahr 2022 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein spürbar eingetrübtes Investitionsvolumen von insgesamt etwa 19,3 Mrd. €. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ging 2021 erstmals seit vielen Jahren zurück und betrug mit 293.000 Wohnungen 4,2% weniger als im Vorjahr. Weiterhin entstehen zu wenig Neubauwohnungen. Nur 73% der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung bei lediglich 50%, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 22%. Hier sank 2021 die Zahl der fertiggestellten neuen Wohnungen im dritten Jahr in Folge auf nur noch 22.000 – angestrebt waren ursprünglich 100.000 neu errichtete Sozialmietwohnungen pro Jahr. 2021 wurden insgesamt 381.000 Wohnungen genehmigt, das sind 3,3% mehr genehmigte Wohnungen als im Vorjahr. Im Gegensatz zu den Fertigstellungen sind die Baugenehmigungen damit bisher noch auf Wachstumskurs.

Der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin-und-Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte.

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Bei allen Energiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung um durchschnittlich 44% erreicht. Die Preise steigen weiter und die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70% und 200% liegen.

2 Grundlagen des Unternehmens

2.1 Das Geschäftsmodell

Seit die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG 1946 gegründet wurde, ist es ihr Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Was nach dem Zweiten Weltkrieg existenzielle Bedeutung hatte, ist bis heute wichtig. Denn bezahlbarer Wohnraum bleibt knapp und wird immer teurer.

Die Überzeugungen der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft finden sich auch in ihrem Motto wieder: „Weil wohnen Leben ist“. In diesem Geist besteht sie seit nunmehr über 75 Jahren und bietet ihren Mitgliedern attraktiven, bezahlbaren Wohnraum und -komfort. Dafür investiert sie fortwährend, beispielsweise in Modernisierungen und Neubauten.

Grundlage für das genossenschaftliche Handeln ist die Satzung aus dem Jahr 2009 (aktueller Stand) sowie das Genossenschaftsgesetz. Den dort formulierten Zweck nimmt die DüBS sehr ernst: die Förderung ihrer Mitglieder und die sichere und bezahlbare Wohnungsverorgung. Dafür bewirtschaftet, errichtet, vermittelt, erwirbt und betreut die DüBS Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG vermietet Wohnungen aus eigenem Bestand. Sämtliche Liegenschaften und Wohnungen befinden sich in Düsseldorf – verteilt über verschiedene Stadtteile.

2.2 Die Ziele und Strategien

Das Ziel der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Für ihre Mitglieder genauso wie für die Stadt Düsseldorf, in der Wohnraum dringend gebraucht wird. Ende 2021 konnte die Stadt am Rhein 643.753 Einwohner verzeichnen (Quelle: www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt12/statistik/stadtforschung/download/Demografiemonitoring_2012_bis_2021.pdf). Umso wichtiger ist bezahlbarer Wohnraum. Die DüBS investiert fortlaufend in die Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung ihrer bestehenden Düsseldorfer Liegenschaften – insbesondere auch in Neubauten in Lichtenbroich (siehe Seite 14 ff.).

2.3 Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2022 entspricht den Vorgaben des Geschäftsmodells der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG sowie der Satzung. In den folgenden Punkten 2.3.1 bis 2.7 werden die Faktoren detailliert dargestellt.

2.3.1 Mitglieder

Die Mitgliederzahlen blieben 2022 weitgehend stabil. 2022 zählte die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG insgesamt 3.019 Mitglieder (Vorjahr: 2.882). Einem Zugang von 232 neuen Mitgliedern steht ein Abgang von 95 Mitgliedern in 2022 gegenüber. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich positiv verändert und beträgt zum 31.12.2022 9.913 T€ (Vorjahr: 9.507 T€).

2.3.2 Steuerliche Verhältnisse

Die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG ist seit dem 01.01.1991 als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft tätig. Aus nicht begünstigten Tätigkeiten erzielte Einnahmen lagen 2022 unter 3% der Gesamteinnahmen. Die Entwicklung der nicht begünstigten Tätigkeiten wird permanent überwacht, um eine eventuelle Überschreitung frühzeitig zu erkennen.

2.4 Wohnungswirtschaftliche Geschäftstätigkeit

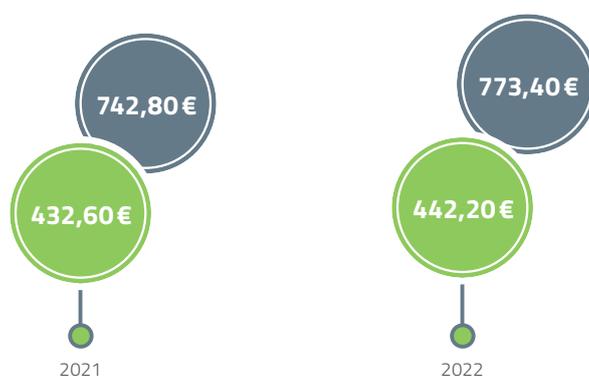
Die DüBS besitzt zum 31.12.2022 1.705 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 112.778,03 qm (Vorjahr: 112.778,03 qm).

Übersicht Liegenschaften nach Stadtteilen und Anzahl der Objekte

W = Wohnberechtigungsschein erforderlich

Quartiere	VE	Straße		Stadtteil	Baujahr	qm 2022	WE 2022
QUARTIER NORD	101	Wittlaerer Weg 1–65, 28–42 Bockumer Weg 1–47, 2–102 Einbrunger Weg 2–6, 14–18, 28–30 Krahnenburgstraße 37–103, 24–88		Lichtenbroich	1951 1960	15.802,76	253
	102	Krahnenburgstraße 21–29, 29 b–c, 35 + 35 a		Lichtenbroich	1953 2020	3.190,94	48
	103	Wittlaerer Weg 67–71		Lichtenbroich	1953	893,20	17
	104	Unterrather Straße 177	W	Unterrath	1976	475,00	9
	105	Frobenstraße 5–13		Unterrath	1980	2.615,63	42
	106	Matthiaskirchweg 15 Volkardeyer Weg 16–20 b	W	Lichtenbroich	1982	2.128,26	36
	107	Krahnenburgstraße 12–22 a	W	Lichtenbroich	1984	3.061,53	58
	108	Bockumer Weg 106 + 108		Lichtenbroich	2000	953,93	12
	109	Einbrunger Weg 8–12 + 20–24		Lichtenbroich	2017	752,52	6
QUARTIER FLINGERN	201	Porschestraße 2–6 Hellweg 75–87		Flingern	1962	6.743,00	98
	202	Eythstraße 9–33 (Garagen Eythstraße)		Flingern	1964	6.944,02	120
	203	Lürmannstraße 8–14 (Garagen Körtingstraße)		Flingern	1964	1.854,78	32
	204	Zum Märchenland 5 + 9		Flingern	1969	4.788,00	69
QUARTIER LIERENFELD	301	Posener Straße 35 Glatzer Straße 3		Lierenfeld	1956	738,20	13
	302	Gather Weg 87		Lierenfeld	1962	493,50	9
	303	Schlesische Straße 131 + 133		Lierenfeld	1964	1.109,10	23
	304	Kruppstraße 38		Lierenfeld	1965	556,00	8
	305	Posener Straße 90–96 + 100		Lierenfeld	1967	3.146,22	49
	306	Posener Straße 98 + 102–106		Lierenfeld	1968	2.058,00	30
	307	Leuthenstraße 32–36		Lierenfeld	1975	1.810,56	36
	308	Kempgensweg 27 Am Stufstock 22 + 24 Kuthsweg 4–10	W	Lierenfeld	1993	2.932,48	41
QUARTIER ELLER	401	Am Hackenbruch 28–32 Friedlandstraße 1–13		Eller	1955	4.628,10	86
	402	Friedlandstraße 6–18		Eller	1955	2.792,34	55
	403	Veehstraße 10 + 12		Eller	1958	862,00	16
	404	Wäschlacker Weg 28 + 37–41 Frankensteiner Straße 5–11 a + 6–26		Eller	1959	7.721,88	121
	405	Waagenstraße 57 + 59		Eller	1974	1.350,00	18
	406	Veehstraße 14	W	Eller	1992	423,96	8
	407	Am Turnisch 5–9	W	Eller	2011	1.072,42	17
	408	Am Turnisch 11–15 Karl-Geusen-Straße 202–214	W	Eller	2017	8.419,66	101
QUARTIER SÜD	501	Neustrelitzer Straße 1		Garath	1966	4.093,30	72
	502	Prenzlauer Straße 2		Garath	1966/67	2.321,00	41
	503	Stettiner Straße 7–13		Garath	1966	2.936,00	32
	504	Stettiner Straße 21		Garath	1966/67	2.382,00	42
	505	Rathenower Straße 30–38	W	Hassels	1983	2.926,40	40
	506	Burscheider Straße 82–90		Wersten	2003	4.509,59	47
						Wohneinheiten insgesamt: 109.486,28	1.705
						11 gewerbliche Einheiten: 3.291,75	
						112.778,03	

Vergleich der Mieten für eine 60-qm-Wohnung: Düsseldorf – DüBS



Miete DüBS

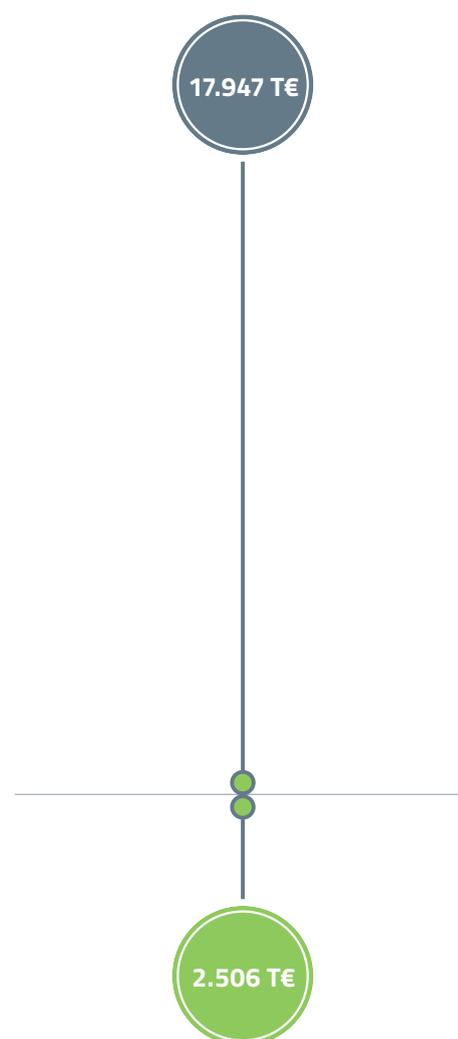


Miete Düsseldorf

Quelle: <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Duesseldorf/5226>

2.5 Modernisierung und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir insgesamt 20.453 T€ (Vorjahr: 15.355 T€) in den Neubau, die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert. Davon wurden 17.947 T€ für Neubau und Sanierung aufgewendet. 2.506 T€ wurden als Aufwand ergebniswirksam verbucht. Entsprechend dem Wirtschaftsplan 2022 wurden die Modernisierungsmaßnahmen von einzelnen Wohnungen und die Instandhaltung vollständig aus Eigenkapital finanziert. Alle Bauvorbereitungskosten wurden ebenfalls aus eigenen finanziellen Mitteln bezahlt. Wir konnten den sanierungsbedingten Leerstand fluktuationsbereinigt weiter reduzieren und wir beabsichtigen, diese Strategie fortzusetzen, um auch den übrigen Wohnungsbestand auf einen zeitgerechten und nachhaltig zukunftsfähigen Wohnungsstandard zu bringen.



Ergebniswirksam verrechnet



Aktiviert

2.6 Investitionsprojekte

Wir investieren über umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, aber auch durch Neubauprojekte intensiv in unseren Bestand und eine Bestandserweiterung. Sämtliche Bauvorbereitungskosten des Jahres 2022 wurden dabei aus Eigenkapital finanziert.



Wiesenviertel, Lichtenbroich

In unserer Liegenschaft in Lichtenbroich entsteht das sogenannte Wiesenviertel, das sich aus insgesamt zehn Bauabschnitten zusammensetzt: Goldsternfeld, Lilienfeld, Lupinenfeld, Maiglöckchenfeld, Malvenfeld, Margeritenfeld, Mohnfeld, Sonnenblumenfeld, Tulpenfeld und Veilchenfeld.

Mit dem Mohnfeld wurde im Sommer 2020 der erste Modernisierungsabschnitt fertiggestellt. 2021 wurden die Arbeiten im Sonnenblumenfeld fortgesetzt.



Sonnenblumenfeld

Das Sonnenblumenfeld liegt in direkter Nähe zur Wiese am Einbrunner Weg. Hier ist ein moderner, barrierefreier Wohnkomplex mit 96 Wohnungen – aufgeteilt auf zwei zwei- bis viergeschossige Gebäude – entstanden. Der Neubau mit rund 7.700 qm Wohnfläche bietet Platz für Familien mit Kindern, für Singles, Paare und Senioren.



Sonnenblumenfeld: Schlafzimmer-Ansicht



Sonnenblumenfeld: Kinderzimmer-Ansicht

Anfang Januar 2022 wurden die Endhöhen der Gebäude im Sonnenblumenfeld erreicht und die ersten Fenster, Balkon- und Terrassentüren eingesetzt. Im September 2022 gab es den Startschuss für die Vermietung. Mit durchschnittlich 10,43 €/qm liegen die Mieten der neuen Wohnanlage im Sonnenblumenfeld der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG deutlich unter den Durchschnittsmieten für Neubauwohnungen in Düsseldorf.

Die Wohnungen im Sonnenblumenfeld zeichnen sich durch eine moderne Ausstattung aus und verfügen alle über einen Balkon oder eine Terrasse mit Garten. Ein grüner Innenhof mit Spiel- und Sitzgelegenheiten, ein frei zugänglicher Dachgarten sowie der Quartierstreif mit großer Terrasse laden zum Verweilen ein. Das Gebäude ist mit einer modernen Heizungs- und Belüftungsanlage ausgestattet und energetisch optimiert. In der Tiefgarage mit über 90 Stellplätzen stehen zudem Ladestationen für E-Autos und E-Bikes bereit. Weitere Services wie ein Pool von Lastenfahrrädern für den Transport von Einkäufen, ein Leihrasenmäher, eine Fahrrad-Service- und -Waschstation, ein Kinderwagenraum oder eine Paketstation gehören zur Grundausstattung im Sonnenblumenfeld.

Die Wohnanlage im Sonnenblumenfeld wird im zweiten Quartal 2023 fertiggestellt, ab Mai 2023 werden die ersten Mieter ihre Wohnungen beziehen. Für die Baumaßnahmen wurden in 2022 insgesamt 16.928 T€ investiert.



Sonnenblumenfeld: Wohnzimmer-Ansicht



Sonnenblumenfeld: Badezimmer-Ansicht

2.7 Jahresergebnis

Das Jahresergebnis 2022 ist mit einem Gewinn in Höhe von 1.209 T€ vor Rücklagenbildung besser ausgefallen, als es laut Wirtschaftsplan (WP) 2022 vorgesehen war. Die Jahresabweichung beträgt 1.077 T€. Ein erfreuliches Ergebnis, das aus der weiterhin positiven Entwicklung der Fluktuation und Neuvermietung resultiert. Trotz der Pandemie besteht für die DüBS kein Problem, Interessenten für ihre Wohnungen zu gewinnen. Die für 2022 geplanten Abrisskosten sind in das Jahr 2023 verschoben worden (Beginn Abriss im ersten Quartal 2023). Die Kosten für Personal sind aufgrund nicht erfolgter Neueinstellung (Fachkräftemangel) niedriger ausgefallen als geplant. Des Weiteren sind im Jahr 2022 die coronabedingt befürchteten Mietausfälle nicht eingetreten. Die vorhandene eigene Liquidität ermöglichte späte Abrufe der Darlehen für die Wohnanlage Sonnenblumenfeld, was zu geringeren Zinsaufwendungen führte.

Entwicklung Jahresergebnis

	2022, in T€	WP 2022, in T€	Abweichung zum WP, in T€
Erlöse	13.093	11.929	1.164
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.659	5.071	588
Rohergebnis	7.434	6.858	576
Sonstige Aufwendungen	6.225	6.726	-501
Jahresüberschuss	1.209	132	1.077



Lagebericht

1 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG ist der Erwerb, die Einrichtung und die Bewirtschaftung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kern tätigkeitsfeld ist die Bewirtschaftung, die Modernisierung und die Instandsetzung sowie die Errichtung von Wohnungen und Häusern in Düsseldorf.

2 Geschäftsverlauf

2.1 Rahmenbedingungen

In Düsseldorf wird von 2021 (649.600 Einwohner) bis 2035 (692.400 erwartete Einwohner) ein Bevölkerungsanstieg um 6 % vorausgesagt (Prognosevariante 1; Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf – Amt für Statistik, Bevölkerungsprognose 2035). In Prognosevariante 3, der höchsten, wird eine Veränderung um +9,8% ermittelt. Die Auswirkungen von Zuzug und Wegzug in den Coronajahren sind bisher gering. Wir gehen davon aus, dass Düsseldorf auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben wird. Die steigenden Zinsen dürften dazu führen, dass der Traum vom Eigenheim für viele Menschen in weite Ferne rückt. Düsseldorf bietet damit auch ein zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsneubau. Durch den standortbedingten Mietwohnungsbedarf können wir von einem geringen Leerstandsrisiko ausgehen.

2.2 Grundbesitz-, Haus- und Wohnungsbestand

Die Liegenschaften

Unsere über ganz Düsseldorf verteilten Wohnungsangebote befinden sich in verschiedenen Stadtteilen: Flingern, Eller, Lierenfeld, Lichtenbroich, Garath, Unterrath, Rath, Hassels, Oberbilk und Wersten. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wohnungen und anderen Einheiten im Jahr 2022.

Haus- und Wohnungsbestand

	Häuser	Wohnungen	Gewerbl. Einh.	Garagen/Stellplätze
	2022	2022	2022	2022
Bestand am 01.01.	358	1.705	11	862
Zugang	0	0	0	13
Abgang	0	0	0	0
Bestand am 31.12.	358	1.705	11	875

2.3 Investitionstätigkeit

2.3.1 Neubau

Sonnenblumenfeld

Der im Jahr 2019 gültig gewordene städtebauliche Vertrag hat zum Beginn des Neubauprojekts Sonnenblumenfeld geführt. Die Bestandsreihenhäuser und -garagen sowie die Gewerbeeinheit in diesem Flurstück in Lichtenbroich wurden abgerissen (Beginn 2019) und werden durch Mehrfamilienhäuser ersetzt. Bei der Neubebauung handelt es sich im Wesentlichen um zwei- bis vierge-

schossige Wohngebäude, jeweils mit Staffelgeschoss, mit insgesamt 96 Wohnungen. In Bezug auf die Wohnungsgrößen wird eine Durchmischung angestrebt. Geplant sind barrierefreie Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit privaten Mietergärten bzw. Balkonen/Loggien. Auch rollstuhlgerechte Wohneinheiten sind vorgesehen. Der Bautenstand der Gebäude entspricht zum 31.12.2022 der Planung. Auch die bereits entstandenen Kosten sowie die für die Fertigstellung geplanten Kosten sind durch das im Jahr 2020 verabschiedete Projektbudget gedeckt. Die Wohnanlage im Sonnenblumenfeld soll im zweiten Quartal 2023 fertiggestellt und bezugsfertig sein. Im Spätsommer 2022 wurde mit der Vermarktung über das DüBS-eigene Portal begonnen (www.wiesenviertel-duebs.de/mietangebote). Zum Bilanzstichtag zeichnete sich eine hohe Nachfrage ab. Für die Abriss- und Baumaßnahmen wurden im Jahr 2022 insgesamt 16.928 T€ investiert. Die Finanzierung erfolgte über Eigen- und Fremdkapital.

Lupinenfeld

Die acht Bestandshäuser werden abgerissen und durch zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser ersetzt. Es ist geplant, die Geschossbauten im Lupinenfeld als bauliche Fortsetzung des Nebengebäudes im Sonnenblumenfeld umzusetzen. Um einen optimalen Übergang der beiden Baufelder zu gewährleisten, wurden im Jahr 2021 die Anträge zum Abriss gestellt. Der Abriss ist im ersten Quartal 2023 gestartet. Der Bauantrag wurde am 14.06.2022 gestellt, die Genehmigung lag zum Bilanzstichtag noch nicht vor. Es sind 2022 insgesamt Bauvorbereitungskosten in Höhe von 479 T€ entstanden, welche aus Eigenkapital finanziert wurden. Für Abbruch- und Entmietungskosten wurden im Jahr 2022 43 T€ aus Eigenkapital aufgewendet.

Lilienfeld

Im Jahr 2022 ist der Startschuss für das Lilienfeld gefallen. Die Abbruchanzeigen wurden am 05.05.2022 eingereicht und am 08.06.2022 genehmigt. Der Bauantrag wurde am 15.12.2022 gestellt, die Baugenehmigung lag zum Bilanzstichtag noch nicht vor. Die Abrissarbeiten haben im März 2023 begonnen. Es sind im Jahr 2022 insgesamt Bauvorbereitungskosten in Höhe von 292 T€ entstanden, welche aus Eigenkapital finanziert wurden. Für Abbruch- und Entmietungskosten wurden im Jahr 2022 38 T€ aus Eigenkapital aufgewendet.

2.3.2 Instandsetzung und Modernisierung

Am Turnisch

In der Tiefgarage der Kastanienhöfe wurde mit der Installation von 30 Wallboxen für das Laden von E- bzw. Hybridfahrzeugen begonnen. Die Fertigstellung erfolgte im Januar 2023. Dafür wurden 65 T€ aus Eigenkapital aufgewendet.

Lierenfeld und Garath

Die DüBS hat in 2021 mit Betonsanierungen in der Posener Straße 90, Prenzlauer Straße 2 und Stettiner Straße 7–13 und 21 begonnen. Auch die Treppenhäuser wurden frisch gestrichen. Hierfür wurden im Jahr 2022 insgesamt 392 T€ aus Eigenkapital aufgewendet. Coronabedingt wurden die Arbeiten später fertig als geplant.

Quartierübergreifend

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wurden im Jahr 2022 in diversen Treppengeländern zusätzliche Stäbe montiert. Bis Anfang 2023 werden die bereits bearbeiteten Geländer gestrichen. Folgende Liegenschaften sind betroffen: Rathenower Straße 30, 34, 36 + 38, Am Stufstock 24, Kempgensweg 27, Veehstraße 10 + 12, Frankensteiner Straße 5, 6, 9, 10, 11 + 22, Wäschlackner Weg 28, 37, 39 + 41, Unterrather Straße 177, Lürmannstraße 10 und Eythstraße 17, 21, 23 + 25. Im Jahr 2022 wurden dafür insgesamt 30 T€ aus Eigenkapital aufgewendet.

DüBS-Klimapfad

Viele Häuser des DüBS-Bestandes sind älteren Baujahres und genügen nicht den heutigen Ansprüchen an Energieeffizienz. Es wurde im Rahmen der bereits durchgeführten Modernisierungen der letzten Jahre auch auf Maßnahmen gesetzt, die sich positiv auf die Energieeffizienz auswirken. Wir werden den eingeschlagenen Weg fortsetzen und ein Konzept erarbeiten, die Emissionen von Treibhausgasen/CO₂ noch weiter zu senken. Dafür arbeiten wir eng mit einem Dienstleister zusammen. Hierfür wurden in 2022 36 T€ aus Eigenkapital aufgewendet.

2.4 Vermietung

Vermietungssituation

Im Jahr 2022 wurden 108 neue Mietverträge geschlossen. Der aktuelle Leerstand zum 31.12.2022 beläuft sich auf 55 Wohnungen, davon sind 47 Wohnungen wegen Sanierungs-/Modernisierungsplanungen dem gewollten Leerstand zuzuordnen. Die Nettokaltmiete für Wohnungen lag 2022 durchschnittlich bei 7,37 € je qm Wohnfläche (Vorjahr: 7,21 € je qm Wohnfläche). Die Erhöhung ist zurückzuführen auf Neuvermietungen und auf nach Modernisierungen angepasste Mieten. Die Bruttokaltmiete für Wohnungen beträgt 8,96 € (Vorjahr: 8,70 €).

Entwicklung von Mieten und Betriebskosten je qm für Wohnungen



3 Wirtschaftliche Lage

3.1 Ertragslage

Ein gutes Ergebnis, das aus der positiven Entwicklung der Leerstände und der Neuvermietung resultiert. Die Sollmieten sind auf 9.916 T€ gestiegen. Die Gesamtkapitalrentabilität liegt bei 1,9%, die Eigenkapitalrentabilität beträgt 4,1%.

Ertragslage

	2022, in T€	2021, in T€	Veränderung, in T€
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	2.034	2.014	20
Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit	-545	-532	-13
Ergebnis des sonstigen, des neutralen und des Finanzbereichs	-280	-359	79
	1.209	1.123	86
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	5	-5
Jahresüberschuss	1.209	1.128	81
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen	0	0	0
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-140	-125	-15
	1.069	1.003	66
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.989	3.951	38
Bilanzgewinn	5.058	4.954	104

Daraus ergibt sich folgende Entwicklung der Ertragslage:

3.1.1 Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung

Die Entwicklung des Ergebnisses beruht auf gestiegenen Mieterlösen und gestiegenen Instandhaltungskosten. Die Kosten des Leerstandes betragen aktuell 207 T€.

3.1.2 Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit

Das Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit wird im Jahr 2022 maßgeblich von den Kosten der Bauvorbereitung für Modernisierung und Neubau in Lichtenbroich planmäßig belastet.

3.1.3 Ergebnis des sonstigen und des neutralen Bereichs

2022 wird dieses Ergebnis belastet durch einmalige Kosten der Geldbeschaffung, durch erste Abbruchkosten für Lupinen- und Lilienfeld, sowie durch die regelmäßig zu bildenden Pensionsrückstellungen.

3.2 Vermögenslage

Der Vermögens- und Kapitalaufbau zeigt zum 31.12.2022 folgende Vermögenslage:

Vermögens- und Finanzlage

	2022, in T€	2021, in T€	Veränderung, in T€
Aktiva			
Anlagevermögen	111.808	95.874	15.934
Umlaufvermögen	11.084	10.602	482
Rechnungsabgrenzung	79	42	37
	122.971	106.518	16.453
Passiva			
Eigenkapital	29.787	28.551	1.236
Pensions- und sonstige Rückstellungen	2.677	2.392	285
Langfristige Verbindlichkeiten	85.704	68.294	17.410
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.468	6.906	-2.438
Rechnungsabgrenzung	335	375	-40
	122.971	106.518	16.453

Auf der Aktivseite sind im Anlagevermögen die Aktivierungen für das Sonnenblumenfeld hinzugekommen. Diese haben auf der Passivseite zu einem Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten geführt.

3.3 Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung zeigt einen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 2.503 T€. Die sofort verfügbare Liquidität lag zu keinem Zeitpunkt unter 1 Mio. €.

	2022, in T€	2021, in T€
Kapitalflussrechnung		
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.209	1.128
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.110	2.085
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	284	21
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-401	-179
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	71
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-269	-6
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-431	619
Ertragsteueraufwand (+)/Ertragsteuerertrag (-)	0	0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.503	3.739
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens (+)	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-19.500	-10.384
Erhaltene Zinsen (+)	1	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-19.499	-10.384
Einzahlung aus der Begebung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (+)	20.251	11.345
Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (-)	-3.032	-2.363
Veränderung langfristiger Geschäftsguthaben	392	410
Auszahlung von Dividenden	-366	-354
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	17.246	9.038
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	250	2.393
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.256	5.863
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.506	8.256

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Steuerung der Genossenschaft erfolgt über die folgenden finanziellen Leistungsindikatoren:

	in	Plan 2023	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
Bestandszahlen					
Bewirtschafteter Bestand					
Wohnungseinheiten	Anz.	1.800	1.705	1.705	1.705
Gesamtzahl der bewirtschafteten Einheiten	Anz.	2.808	2.608	2.635	2.619
Wohnfläche	qm	117.173	109.486	109.486	109.486
Nutzfläche	qm	3.292	3.292	3.292	3.292
Jahresabschlusskennzahlen					
Bilanzsumme	T€	126.586	127.000	122.971	106.518
Sachanlagenintensität	%	> 90	> 90	90	90
Eigenkapital, langfristig	T€	29.639	28.180	29.115	27.857
Eigenkapitalquote, langfristig	%	23	22	24	26
Fremdkapital, langfristig	T€	87.704	89.788	85.704	68.229
Fremdkapitalquote, langfristig	%	69	71	70	64
Kennzahlen zur Rentabilität					
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,5	1,0	1,9	2,0
Eigenkapitalrentabilität	%	2,4	0,5	4,1	4,0
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen					
Sollmieten	T€	10.829	9.785	9.916	9.680
Durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen	€/qm mtl.	7,55	7,45	7,37	7,21
Umsatzerlöse aus HBW	T€	13.222	11.776	12.133	11.751
Einzahlungen Mitglieder	T€	700	300	668	662
Einzahlungen Darlehen	T€	2.000	24.420	20.251	11.347
Tilgung Darlehen	T€	3.047	2.861	2.842	2.363
Investitionen in Bestand	T€	7.429	26.320	20.431	15.355

Die Abweichungen der Leistungsindikatoren zwischen Plan 2022 und Ist 2022 sind durchweg im normalen Bereich. Auch für den Plan 2023 sind nach derzeitiger Einschätzung die Ziele erreichbar. Aufgrund des höheren Gewinns 2022 sind die Kennzahlen für das langfristige Eigenkapital, für die Gesamtkapitalrentabilität und die Eigenkapitalrentabilität besser als geplant. Die Sollmieten sind höher als geplant, da die befürchteten Einbußen durch die Krisen 2022 nicht eingetreten sind. Die Investitionen in den Bestand sind niedriger als geplant, aufgrund von Verschiebungen in das erste Quartal 2023. Dadurch wurden auch die Einzahlungen Darlehen in den Beginn des Jahres 2023 verschoben.

4 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

4.1 Risikomanagement

Die Elemente des internen Kontrollsystems (IKS) und des Risikomanagements (RISKM) der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG sind darauf ausgelegt, die unternehmensspezifischen Risiken frühzeitig zu erkennen, um die Erreichung der genossenschaftlichen Ziele ideal steuern zu können. EDV-gestützte Planungssysteme untermauern das IKS und das RISKM. Die wichtigen Elemente für ein wirksames IKS und RISKM sind in einem Onlineunternehmenshandbuch festgelegt. Dort wurden ebenfalls die grundlegenden Strukturen und organisatorischen Abläufe der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG definiert und dokumentiert.

Leerstands- und Rückstandsüberwachung

Für die Genossenschaft ist die auf Außenstände bezogene Rückstandsüberwachung über das IKS und das RISKM eine zentrale Aufgabe.

Fünfjahresplanung

Das Planungssystem ist ebenfalls EDV-gestützt. Dieses System ermöglicht unter anderem eine Analyse der Finanzentwicklung über die nächsten fünf Jahre – verbunden mit einer jährlichen Fortschreibung. Das System hilft der DüBS bei der Verfeinerung ihrer strategischen Ausrichtung. Es ermöglicht weiter, Entscheidungskriterien sinnvoll darzustellen und Finanzszenarien auf Basis günstiger Darlehen zur Realisierung notwendiger, sinnvoller Neubau- und Modernisierungsvorhaben zu entwickeln.

Finanzinstrumente

Es bestehen überwiegend langfristige, branchenübliche Fremdfinanzierungen ohne Wechselkursrisiken. Bis auf die allgemein bestehenden Zinsänderungs- und Prolongationsrisiken liegen keine konkreten Risiken vor. Finanztermin- und Swapgeschäfte werden nicht eingesetzt.

4.2 Risiken

Zinsen

Das Zinsrisiko der DüBS für bereits bestehende Kredite ist nur sehr gering, da in den letzten Jahren neue Darlehen unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit mit einer möglichst langen Zinsbindungsfrist abgeschlossen wurden. Anschlussfinanzierungen für auslaufende Darlehen werden frühzeitig am Markt angefragt. Dabei müssen wir von weiterhin deutlich steigenden Bauzinsen und einer nicht planbaren Situation in den Förderkonditionen ausgehen.

CO₂

Der Klimawandel und die zukünftigen Aufgaben der CO₂-Bilanzierung stellen auch die DüBS vor neue Herausforderungen. Die DüBS wird in den nächsten Jahren folgende Ziele der CO₂-Berichterstattung verfolgen: Messbarkeit, Bewertung von Baumaßnahmen, strategische Ausrichtung und Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts. Wir haben 2022 zusammen mit einem Dienstleister mit der Datensammlung begonnen und sind bestrebt, zeitnah eine CO₂-Bilanz zu erstellen. Die größte Herausforderung wird die Balance zwischen gesetzlichen Vorgaben und der Finanzierbarkeit des Klimapfades sein. Ab 01.01.2023 wird die CO₂-Umlage nicht mehr zu 100% vom Mieter getragen. Die Kosten der Umlage können von DüBS getragen werden, jedoch stellen die komplexen Regeln für DüBS einen erhöhten Verwaltungsaufwand dar, den es zu bewältigen gilt. Auch wenn unsere zukünftigen Investitionsmaßnahmen weiterhin auf eine CO₂-Reduzierung ausgelegt sind, können wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht einschätzen, welche weiteren Regularien die Gesetzgebung uns auferlegt.

Baukostensteigerung

Weitere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten. Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise verzeichneten im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) gegenüber dem Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4% einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Gerade im Neubaubereich beeinflussen die Baukosten die Wirtschaftlichkeit von Projekten erheblich. Lieferengpässe, Energiekostensteigerung, Fachkräftemangel, hohe Tarifabschlüsse und Zinsanstieg führen zu einer Belastung der Wirtschaftlichkeit von Neubau- und Sanierungsprojekten. Leider kann auch eine Erhöhung der ursprünglich niedriger geplanten Mieten zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit nicht mehr ausgeschlossen werden.

Nachhaltigkeitsbericht

Die DüBS ist aufgrund der Unternehmensgröße nicht verpflichtet, einen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen und im Lagebericht abzubilden. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht auszuschließen, dass aus Perspektive der Banken Informationen zur Nachhaltigkeit in die Kreditauskünfte zu Investitionsprojekten einfließen. Wir werden dies bei der Entwicklung zukünftiger Investitionen verstärkt berücksichtigen.

4.3 Chancen

Als genossenschaftlich organisiertes Unternehmen legt die DüBS ihr Augenmerk auf die Erhaltung und Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum. Dieses Ziel wollen wir auch durch eine nachhaltige und wertsteigernde Investitionspolitik erreichen. Darunter verstehen wir zum einen die Prüfung von Verdichtungspotenzialen und zum anderen die ökonomische Substanzsteigerung vorhandener Immobilien. Die langfristigen Kreditabsprachen sichern eine entsprechende Zinsverpflichtung über längere Laufzeiten. Auch das Rating der Banken ist wie erwartet sehr positiv. Für die nächsten Jahre signalisieren die Banken weiterhin die Gewährung langer Zinsbindungsfristen. Dies sichert eine Realisierung der geplanten Vorhaben und die Umsetzung der angedachten Strategie auch in der Zukunft. Insgesamt bewertet die DüBS die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für ihre Vermietungstätigkeit als günstig. Positiv ist ebenfalls zu werten, dass alle Objekte ausschließlich in Düsseldorf und damit in einem als prosperierend eingeschätzten Mikromarkt liegen. Die Nachfrage – gerade nach genossenschaftlichem Wohnraum – ist sehr hoch. Die Verknappungstendenzen, insbesondere verursacht durch den Bevölkerungszuwachs sowie durch einen nicht ausreichenden Neubau bezahlbarer Wohnungen, werden aus unserer Sicht mittelfristig weiter anhalten. Risiken aus Erlösausfällen – bedingt durch Leerstand – werden nicht gesehen. Durch unsere bereits laufenden Projekte Smarthome und E-Mobilität sorgen wir auch für eine Vermietbarkeit der Wohnungen bei eventueller geringerer Nachfrage.

5 Aussagen zur weiteren Entwicklung

Der Wirtschaftsplan 2023 sieht einen Jahresüberschuss in Höhe von 739 T€ vor. Der Wohnungsmarkt in Düsseldorf zeigt weiterhin Wachstumstendenzen auf. Daher rechnet die DüBS nur mit modernisierungsbedingten Leerständen. Die Entwicklung der Mietpreise ist ein Thema, welches bei uns im Fokus steht. Aufgrund unserer weiterhin genossenschaftlich orientierten Planung der Mieterhöhungen 2022–2026 sehen wir derzeit kein Risiko. Schwerpunkt unserer Tätigkeit bleibt die Bestandspflege der vorhandenen Liegenschaften. Die langfristig geplanten Maßnahmen des Bestandsersatzes schaffen zukunftsfähige Neubauten und bieten zusätzlich Wohnraum für neue Mitglieder. Im ersten Quartal 2023 ist bisher keine wesentliche Veränderung oder Abweichung der erwarteten Entwicklung eingetreten. Unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Situation ist daher mit einem Erreichen der geplanten unternehmerischen Ziele und der Fortsetzung der positiven Vermögens-, Finanz- und Ertragsentwicklung der Genossenschaft zu rechnen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sieht der Vorstand für die kommenden Geschäftsjahre 2023 und 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft.

Entwicklung Wirtschaftsplan 2023

	WP 2023, in T€
Erlöse	13.691
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.555
Rohergebnis	8.136
Sonstige Aufwendungen	7.397
Jahresüberschuss	739

Düsseldorf, den 27.04.2023



Niels Klein



Frank H. Adolphs



Helmut Draber



Jahresabschluss 2022

1 Bilanz

Aktivseite

zum 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen		21.061,00		33.195,00
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	75.301.721,95		77.132.205,95	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.648.717,97		3.689.663,97	
Grundstücke ohne Bauten	53.382,49		53.382,49	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	272.044,77		242.344,77	
Anlagen im Bau	31.264.048,37		14.276.863,80	
Bauvorbereitungskosten	1.245.708,16	111.785.623,71	444.691,73	95.839.152,71
Finanzanlagen				
Beteiligungen	1,00		1,00	
Andere Finanzanlagen	1.652,00	1.653,00	1.652,00	1.653,00
Anlagevermögen insgesamt		111.808.337,71		95.874.000,71
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	2.490.463,16		2.289.422,10	
Andere Vorräte	11.498,48	2.501.961,64	11.401,75	2.300.823,85
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	53.987,34		27.530,99	
Sonstige Vermögensgegenstände	21.723,76	75.711,10	17.339,74	44.870,73
Flüssige Mittel				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		8.505.831,81		8.256.186,76
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		79.274,09		42.158,44
Bilanzsumme		122.971.116,35		106.518.040,49

Passivseite

zum 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	187.600,00		239.400,00	
der verbleibenden Mitglieder	9.913.182,55		9.506.819,57	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	126.000,00	10.226.782,55	88.200,00	9.834.419,57
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 178.017,45 €				(195.180,43)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	3.502.000,00		3.362.000,00	
davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 140.000,00 €				(125.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.350.000,00		1.350.000,00	
Andere Ergebnisrücklagen	9.650.000,00	14.502.000,00	9.050.000,00	13.762.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 600.000,00 €				(740.000,00)
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	3.988.649,31		3.950.941,26	
Jahresüberschuss	1.209.370,21		1.128.451,96	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	140.000,00	5.058.019,52	125.000,00	4.954.393,22
Eigenkapital insgesamt		29.786.802,07		28.550.812,79
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	2.045.990,00		2.012.682,00	
Sonstige Rückstellungen	630.695,00	2.676.685,00	379.570,00	2.392.252,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.703.968,89		68.294.410,48	
Erhaltene Anzahlungen	2.531.217,81		2.326.469,24	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.180,40		709.770,65	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.750.147,57		3.780.238,03	
Sonstige Verbindlichkeiten	77.025,61	90.172.540,28	89.011,30	75.199.899,70
davon aus Steuern: 24.548,05 €				(28.772,82)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 6.396,03 €				(12.020,03)
Rechnungsabgrenzungsposten		335.089,00		375.076,00
Bilanzsumme		122.971.116,35		106.518.040,49

2 Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		12.132.733,12		11.750.707,26
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		201.041,06		187.377,86
Andere aktivierte Eigenleistungen		361.600,00		139.230,00
Sonstige betriebliche Erträge		397.257,25		407.513,70
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.658.837,65		5.073.701,27
Rohergebnis		7.433.793,78		7.411.127,55
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.399.667,16		1.460.502,40	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	521.801,27	1.921.468,43	472.970,24	1.933.472,64
davon für Altersversorgung: 267.274,42 €				(178.559,40)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		2.109.980,29		2.084.604,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.037.641,92		1.222.101,58
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		29,94		23,76
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		788,37		704,41
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.151.622,51		1.043.976,77
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00		- 5.596,77
Ergebnis nach Steuern		1.213.898,94		1.133.296,95
Sonstige Steuern		4.528,73		4.844,99
Jahresüberschuss		1.209.370,21		1.128.451,96
Gewinnvortrag		3.988.649,31		3.950.941,26
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		140.000,00		125.000,00
Bilanzgewinn		5.058.019,52		4.954.393,22

3 Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

3.1 Allgemeine Angaben

Die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft hat ihren Sitz in Düsseldorf und ist unter der Nummer 405 im Genossenschaftsregister Düsseldorf eingetragen. Der Jahresabschluss wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) erstellt. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Bei der Gewinn- und Verlust-Rechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet. Bezüglich § 284 Abs. 1 Satz 2 wurde vom Wahlrecht Gebrauch gemacht. Positionen, die nicht in die Bilanz oder die Gewinn- und Verlust-Rechnung aufgenommen werden müssen, sind im Anhang aufgeführt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses wurde in der Fassung vom 16.10.2020 beachtet.

3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlust-Rechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

1 Anlagevermögen

1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Softwarelizenzen für PC-Arbeitsplätze sowie um Serverprogramme. Sie werden über die Laufzeit der Lizenzverträge bzw. über einen Zeitraum zwischen drei und fünf Jahren linear abgeschrieben.

1.2 Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer vermindert.

1.2.1 Sachanlagenzugänge

Für die Sachanlagenzugänge im Jahr 2022 werden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Bei Neubauten werden Eigenleistungen aktiviert. Gemäß dem Wahlrecht im Sinne des § 255 Abs. 3 HGB werden Bauzeitinsen aktiviert.

1.2.2 Planmäßige Abschreibungen

Wohn- und Gewerbebauten werden bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Für die Modernisierung und den Dachausbau im Wiesenviertel wird eine neue Nutzungsdauer von 60 Jahren festgelegt. Seit 2002 wird bei umfangreichen Modernisierungen in den Verwaltungseinheiten (VE) eine Verlängerung der Nutzungsdauer unterstellt. Außenanlagen, E-Ladestationen und Fahrradgaragen werden aktuell mit 10% linear abgeschrieben. Separate Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren linear abgeschrieben. Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden mit Sätzen zwischen 7,69% und 33,3% jährlich abgeschrieben, Maschinen mit 10%. Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens werden zeitanteilig abgeschrieben. Für geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert von 250,00 € bis 1.000,00 € wird gemäß Wahlrecht nach § 6 Abs. 2a EStG weiterhin im Rahmen einer Gruppenbewertung ein Sammelposten gebildet. Dieser wird im Geschäftsjahr der Bildung und in den folgenden vier Jahren linear mit 20% abgeschrieben.

1.3 Finanzanlagen

Die Beteiligung an der WRW (Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH) wurde im Geschäftsjahr 2009 wegen des noch laufenden Insolvenzverfahrens auf einen Erinnerungswert wertberichtigt. Das Verfahren ist noch nicht beendet. Im Jahr 2019 wurden zehn Geschäftsanteile zu je 160,00 € an der Volksbank Düsseldorf Neuss eG gezeichnet. Im Jahr 2020 wurde ein Geschäftsanteil zu 52,00 € an der Sparda-Bank Hamburg eG gezeichnet. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten. Für alle Geschäftsanteile ist die Nachschusspflicht der Mitglieder gemäß den jeweiligen Satzungen ausgeschlossen.

2 Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzung

2.1 Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mitgliedern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Umlagenausfallwagnis – ausgewiesen. Bei der Bewertung zu Anschaffungskosten wurde ein Abschlag für nicht abzugsfähige Betriebskosten, Leerstand und Eigennutzung in Höhe von insgesamt 221 T€ (Vorjahr: 216 T€) berücksichtigt.

2.2 Andere Vorräte

Das Reparaturmaterial wird seit dem Jahr 2019 aufgenommen und einer jährlichen Inventur unterzogen. Es wurde 2022 mit 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €) bewertet. Die Materialien für Instandhaltungsmaßnahmen sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

2.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken wird, soweit erforderlich, durch Einzelwertberichtigungen, Pauschalwertberichtigungen und Abschreibungen Rechnung getragen.

2.4 Flüssige Mittel

Zu den flüssigen Mitteln gehören der Kassenbestand und Guthaben bei inländischen Kreditinstituten. Die Bewertung erfolgt zum Nennwert.

2.5 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen; die Auflösung des Postens erfolgt linear, entsprechend dem Zeitablauf.

3 Rückstellungen

Die Rückstellungen werden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet.

3.1 Pensionsrückstellungen

Pensionsrückstellungen werden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach § 253 Abs. 1 und 2 HGB mit dem Teilwertverfahren bewertet. Rechnungsgrundlage sind die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 1,78% bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages ein Rententrend von jährlich 2% angesetzt. Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften vom 11.03.2016 wurde der für die Zinsbestimmung maßgebliche Zeitraum für die Durchschnittsbildung auf zehn Jahre verlängert. Diese Änderung ist mit einer Ausschüttungssperre verbunden. Der Unterschiedsbetrag zwischen der sieben- und der zehnjährigen Berechnung beträgt 69.971,00 € (Vorjahr: 106.825,00 €), basierend auf dem durchschnittlichen Rechnungszins der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 1,78%.

3.2 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren Verbindlichkeiten und für unterlassene Instandhaltungen, die innerhalb von drei Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden, gebildet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies betrifft die Jubiläumsrückstellungen.

4 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG, für die nach Abs. 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, werden ausnahmslos passiviert.

5 Sonstige Angaben

Die Genossenschaft hat zwei Kauttionen in Höhe von insgesamt 45 T€ erhalten. Die Sicherung ist über die Einzahlung von 45 T€ auf ein gesondertes Bankkonto erfolgt.

4 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

4.1 Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen.

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.490 T€ (Vorjahr: 2.289 T€). Die Betriebs- und Heizkosten sind im Jahr 2022 durch die Lieferanten erheblich erhöht worden.

Forderungen

Von den Forderungen haben 727,71 € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: 3.308,79 €).

Sonstige Vermögensgegenstände

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel haben sich stichtagsbezogen um 250 T€ erhöht.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	376.325,00 €
Rückstellungen für Personalaufwendungen, inkl. ATZ	157.150,00 €
Rückstellungen für Verwaltungsaufwendungen	97.220,00 €

Die Erhöhung der Rückstellungen für Hausbewirtschaftung basiert maßgeblich auf der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zur Sanierung der Fassade Hellweg. Die Kosten dafür betragen voraussichtlich 226 T€ (Vorjahr: 0 T€).

Verbindlichkeiten

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

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (siehe Seite 32).

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Aufgrund des Tilgungszuschusses für die Kastanienhöfe wurde 2017 ein PRAP über 535 T€ gebildet, welcher über die Laufzeit der Mietbindung gleichmäßig aufgelöst wird. Der aktuelle Saldo 2022 beträgt 335 T€. Die Bewertung erfolgt zum Nennwert.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge 2022	Abgänge 2022	Umbuchungen 2022 (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022
	€	€	€	€	€
Entgeltlich erworbene Lizenzen	171.138,36	0,00	0,00	0,00	171.138,36
	171.138,36	0,00	0,00	0,00	171.138,36
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	120.376.526,08	147.342,04	1.509,79	0,00	120.522.358,33
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.478.566,66	11.460,88	0,00	0,00	4.490.027,54
Grundstücke ohne Bauten	53.382,49	0,00	0,00	0,00	53.382,49
Technische Anlagen und Maschinen	34.047,48	0,00	0,00	0,00	34.047,48
Betriebs- und Geschäftsausstattung	613.085,03	99.317,37	1.543,79	0,00	710.858,61
Anlagen im Bau	14.276.863,80	16.987.184,57	0,00	0,00	31.264.048,37
Bauvorbereitungskosten	444.691,73	801.016,43	0,00	0,00	1.245.708,16
	140.277.163,27	18.046.321,29	3.053,58	0,00	158.320.430,98
Finanzanlagen					
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
Andere Finanzanlagen	1.652,00	0,00	0,00	0,00	1.652,00
	4.208,46	0,00	0,00	0,00	4.208,46
Anlagevermögen insgesamt	140.452.510,09	18.046.321,29	3.053,58	0,00	158.495.777,80

4.2 Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die Erlöse sind aufgrund der jährlichen Mieterhöhung und der Staffelmietverträge um 382 T€ gestiegen.

Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Die Bestandserhöhung beträgt aufgrund von Preiserhöhungen für Betriebs- und Heizkosten 201 T€ (Vorjahr: 187 T€).

Andere aktivierte Eigenleistungen

In der Position „Andere aktivierte Eigenleistungen“ werden Zinsen für Fremdkapital und eigene Verwaltungsleistungen ausgewiesen. Der im Geschäftsjahr 2022 aktivierte Wert in Höhe von 362 T€ (Vorjahr: 139 T€) beruht auf dem Neubau des Sonnenblumenfeldes. In der Bilanzposition „Grundstücke mit Wohnbauten“ wurden 159 T€ Verwaltungskosten und 203 T€ Bauzeitinsen aktiviert.

Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung umfassen Erträge aus Versicherungserstattungen in Höhe von 282 T€ (Vorjahr: 279 T€) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 11 T€ (Vorjahr: 31 T€).

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Veränderungen i. Zshg. m. Abgängen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
€	€	€	€	€	€
137.943,36	12.134,00	0,00	150.077,36	21.061,00	33.195,00
137.943,36	12.134,00	0,00	150.077,36	21.061,00	33.195,00
43.244.320,13	1.976.393,04	76,79	45.220.636,38	75.301.721,95	77.132.205,95
788.902,69	52.406,88	0,00	841.309,57	3.648.717,97	3.689.663,97
0,00	0,00	0,00	0,00	53.382,49	53.382,49
34.047,48	0,00	0,00	34.047,48	0,00	0,00
370.740,26	69.046,37	972,79	438.813,84	272.044,77	242.344,77
0,00	0,00	0,00	0,00	31.264.048,37	14.276.863,80
0,00	0,00	0,00	0,00	1.245.708,16	444.691,73
44.438.010,56	2.097.846,29	1.049,58	46.534.807,27	111.785.623,71	95.839.152,71
2.555,46	0,00	0,00	2.555,46	1,00	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.652,00	1.652,00
2.555,46	0,00	0,00	2.555,46	1.653,00	1.653,00
44.578.509,38	2.109.980,29	1.049,58	46.687.440,09	111.808.337,71	95.874.000,71

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die im Jahr 2022 zu verzeichnende Reduzierung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 184 T€ beruht im Wesentlichen auf geringeren Kosten für EDV (– 42 T€), für Geldbeschaffung (– 59 T€), für Abbrucharbeiten (– 47 T€) und auf dem Abgang von Anlagevermögen (– 70 T€). Dem gegenüber stehen nach der Aufhebung der Coronabeschränkungen erhöhte Kosten für Veranstaltungen und Reisen (+37 T€) und durch Fachkräftemangel gestiegene Kosten der Personalbeschaffung (+16 T€).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Unter der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ wird neben dem Zinsaufwand für langfristige Darlehen auch der Zinsaufwand für die Pensionsrückstellungen in Höhe von 37 T€ (Vorjahr: 38 T€) ausgewiesen.

5 Sonstige Angaben

Sonstige Angaben

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB. Am 31.12.2022 bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 4.926 T€ (Vorjahr: 22.179) für Investitionen in das Anlagevermögen, insbesondere für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Personal

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug: 20. Es gibt keinen geringfügig Beschäftigten.

Personal

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	12	2
Technische Mitarbeiter	5	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	
	18	2

Verbindlichkeiten

	Insgesamt 31.12.2022	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.703.968,89 (68.294.410,48)	3.212.188,99 (2.919.669,54)	82.491.779,90 (65.374.740,94)	16.592.649,12 (14.508.026,36)	65.899.130,78 (50.866.714,58)	85.703.968,89 (68.294.410,48)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.531.217,81 (2.326.469,24)	2.531.217,81 (2.326.469,24)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.180,40 (709.770,65)	110.180,40 (709.770,65)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.750.147,57 (3.780.238,03)	1.750.147,57 (3.780.238,03)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	77.025,61 (89.011,30)	77.025,61 (89.011,30)	0,00 (0,00)				
Gesamtbetrag	90.172.540,28 (75.199.899,70)	7.680.760,38 (9.825.158,76)	82.491.779,90 (65.374.740,94)	16.592.649,12 (14.508.026,36)	65.899.130,78 (50.866.714,58)	85.703.968,89 (68.294.410,48)	

*GPR = grundpfandrechtlich gesichert.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2022	2.882	6.930
Zugänge	232	536
Abgänge	95	258
Bestand per 31.12.2022	3.019	7.208

Anteilsbewegungen

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 406.362,98 € erhöht. Haftungssummen aus der Nachschusspflicht der Mitglieder bestehen satzungsgemäß nicht.

Forderungen

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Nachtragsbericht

Aufgrund des Krieges in der Ukraine, der Energiekrise und der hohen Inflation kommt es zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben. Von einer schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage ist weiterhin auszugehen. Da auch unsere Mieter von Kostensteigerungen und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen möglichen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis 2023.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 5.058.019,52 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% auf die Geschäftsguthaben	380.272,78
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	700.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	3.977.746,74
Bilanzgewinn zum 31.12.2022	5.058.019,52

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Mitglieder des Vorstands

Niels Klein, *Sprecher des Vorstands*

Frank H. Adolphs, *Architekt*

Helmut Draber, *Dipl.-Verwaltungswirt*

Mitglieder des Aufsichtsrats

Rolf Meven, *Geschäftsführer WEG und MHV, Haus und Grund GmbH, Aufsichtsratsvorsitzender, (seit 30.05.2007)*

Bettina Richter, *Cash-Managerin, stellv. Aufsichtsratsvorsitzende, (seit 28.05.2008)*

Kerstin-Michaela Konrad, *Arztshelferin, (seit 11.05.2017)*

Jürgen Hilgers, *Architekt, (seit 25.06.2015)*

Frank Lenz, *Instandhaltungsmeister, (seit 30.05.2007)*

Klaus Theis, *Regierungsbeschäftigter, (seit 29.05.2001)*

Werner Zickuhr, *Monteur, (seit 15.05.2009)*

Dr. Corinna Pohl, *Business Development Manager in einem Technologieunternehmen, (seit 21.05.2019)*

Gerd Opdenberg, *Rentner, (seit 29.10.2020)*

Düsseldorf, den 27.04.2023

Der Vorstand



Niels Klein



Frank H. Adolphs



Helmut Draber

F Bericht des Aufsichtsrats

Das Geschäftsjahr 2022 stand auch für uns als Aufsichtsrat unter dem Motto **„Mit Zuversicht durch das Jahr“**. Nach der Coronapandemie haben wir uns mit Sicherheit alle nach Normalität und ruhigeren Zeiten gesehnt. Im letzten Jahr folgte dann der Ukrainekrieg, begleitet von Inflation und der Energiekrise. Erfreulich ist, dass die Projekte und Pläne der DüBS trotz aller Herausforderungen realisiert werden konnten und die Bilanz erneut sehr gut ausgefallen ist.

Das verdanken wir nicht zuletzt allen Beteiligten. Daher möchten wir uns an dieser Stelle sehr herzlich bedanken.

Danke an ...

- ... unsere **Vertreterinnen und Vertreter** für ihre großartige Unterstützung und ihr offenes Ohr für unsere Mitglieder.
- ... alle **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** der Geschäftsstelle, die sich tagtäglich mit vollem Engagement für unsere Mitglieder und Projekte einsetzen.
- ... den **Vorstand** für die stets sehr konstruktive, erfolgreiche Zusammenarbeit.
- ... unsere **Geschäftspartner**, die uns auch in 2022 wieder mit Rat und Tat zur Seite standen.

Ohne die Mitwirkung von Ihnen allen könnten wir unsere wichtige Funktion als Aufsichtsrat der DüBS nicht erfüllen. Ein besonderer Dank gilt natürlich auch unseren **Mitgliedern** – für ihre langjährige Treue, Hilfsbereitschaft und Solidarität, insbesondere in diesen herausfordernden Zeiten.



Das letzte Jahr war aber auch geprägt von einem großen Meilenstein: dem Richtfest unseres Neubauprojekts im Sonnenblumenfeld in Lichtenbroich im April 2022. Nach gut zwei Jahren Bauzeit blicken wir nun dem Bauende und damit auch dem Einzug der Mieter entgegen. Ab Mai werden die 96 barrierefreien Wohneinheiten mit Leben gefüllt und bieten ein Zuhause für Familien mit Kindern, Singles, Paare und Senioren.

Besonders erfreulich ist, dass die DüBS ihr Versprechen, Wohnungen zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung zu stellen, auch bei diesem Projekt halten kann. Die durchschnittlichen Mieten der Wohnungen im Sonnenblumenfeld der DüBS liegen unter dem Düsseldorfer Durchschnitt. Das ist unser Anspruch und wir werden alles dafür geben, diesem auch bei zukünftigen Projekten gerecht zu werden.

Wir können sehr stolz sein, dass wir das Großprojekt im Wiesenviertel dank einer gesunden finanziellen Basis, mit der wir auch schwierige Zeiten überbrücken können, einer vorausschauenden Planung und viel Flexibilität trotz all der Herausforderungen im letzten Jahr weiter erfolgreich voranbringen konnten.

Neben unseren Bauprojekten war auch die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung ein wichtiges Thema, mit dem wir uns im letzten Jahr befasst haben. Die Entwicklungen auf dem Energiemarkt und damit einhergehend auch der Energiepreise werden uns noch eine Weile begleiten. Auch hier ist unser Anspruch, vorausschauend zu planen.

Nicht zuletzt haben wir uns – wie viele andere auch – mit der Einstellung neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und dem Recruiting beschäftigt. Denn auch wir merken, dass es immer schwerer wird, qualifizierte Fachkräfte zu finden. Und diese braucht es, um auch in Zukunft anspruchsvolle Projekte, seien es Modernisierungs- oder Neubauaktivitäten, angehen zu können. Qualifizierte und motivierte Mitarbeitende für unser Team zu gewinnen, hat darum für uns oberste Priorität.

Einige wichtige Fakten im Überblick:

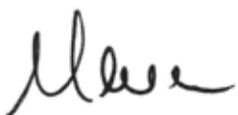
- In 2022 gab es insgesamt drei gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat.
- Darüber hinaus traf sich der Aufsichtsrat zu vier separaten Sitzungen.
- Klaus Theis, Werner Zickuhr und meine Person wurden als Aufsichtsratsmitglieder der DüBS bestätigt und wiedergewählt.
- Der Prüfungsausschuss befasste sich in insgesamt fünf Sitzungen u. a. mit der Jahresabschlussprüfung sowie mit der gesetzlichen Prüfung.

Zusammenfassend möchten wir festhalten:

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2022 die ihm per Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zugeordneten Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand vor allem unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Sicherheit und Nachhaltigkeit in Bezug auf die Genossenschaft und die Wohnungsversorgung der Mitglieder kontrolliert und beraten. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat dafür stets alle erforderlichen Informationen zur Verfügung gestellt.

Nach Prüfung durch den Prüfungsausschuss hat der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss zugestimmt, der seitens des Vorstands in der Sitzung vom 27.04.2023 vorgelegt wurde. Dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wurde ebenfalls zugestimmt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Jahresabschluss und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Düsseldorf, den 27.04.2023



Rolf Meven, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Impressum

Herausgeber

Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG

Vorstand

Niels Klein, Helmut Draber, Frank H. Adolphs

Bildnachweise

Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG, Shutterstock,
Stephan Wieland

Kontakt

Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG
Am Turnisch 11, 40231 Düsseldorf, Tel.: 0211 90316-0, Fax: 0211 90316-99
www.duebs.de

©Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG. Druck, Vervielfältigung, Veröffentlichung
oder Weitergabe – auch in Teilen oder überarbeiteter Form – bedürfen der vorherigen
Genehmigung durch die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG.
Stand (falls nicht anders vermerkt): 31.12.2022.



Düsseldorfer Bau- und
Spargenossenschaft eG