GESCHÄFTSBERICHT
2019

DIE DüBS. IM EINSATZ FÜR GUTES WOHNEN.

Genossenschaftliches Wohnen in Düsseldorf.

DüBS
Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG

Inhalt

A VORWORT ... 04
VISION ... 06

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 ... 16
2.7 Jahresergebnis ... 19

C LAGEBERICHT
1 GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS ... 20
2 GESCHÄFTSVERLAUF ... 20
2.1 Rahmenbedingungen ... 20
2.2 Grundbesitz-, Haus- und Wohnungsbestand ... 20
2.3 Investitionstätigkeit ... 21
2.3.1 Neubau ... 21
2.3.2 Instandsetzung und Modernisierung ... 21
2.4 Vermietung ... 22
3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE ... 22
3.1 Ertragslage ... 22
3.1.1 Ergebnis aus Hausbewirtschaftung ... 23
3.1.2 Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit ... 23
3.1.3 Ergebnis des sonstigen und des neutralen Bereichs ... 23
3.2 Vermögenslage ... 23
3.3 Finanzlage ... 24
3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren ... 25
4 RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT ... 26
4.1 Risikomanagement ... 26
4.2 Risiken ... 26
4.3 Chancen ... 26
5 AUSSAGEN ZUR WEITEREN ENTWICKLUNG ... 27

D JAHRESABSCHLUSS 2019
1 BILANZ ... 28
2 GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG ... 30
3 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2019 ... 31
4 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG ... 33
4.1 Bilanz ... 33
4.2 Gewinn-und-Verlust-Rechnung ... 34

E BERICHT DES AUFSICHTSRATS 2019 ... 38
IMPRESSUM ... 40

Auf einen Blick

8,846 Mio €
Geschäftsguthaben

111.300,97 m²
Mietfläche

96
Neuvermietungen

6,81 €
Durchschnittsmiete

74
Jahre DüBS

1.691
Wohneinheiten

A

Vorwort

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

Im Einsatz für gutes Wohnen – das war die DüBS auch 2019 wieder. Wir können auf ein bewegtes und erfolgreiches Jahr zurückblicken. Positiv stimmen uns aber nicht nur die Zahlen. Sehr zufrieden sind wir ebenfalls mit den Fortschritten unserer Bauprojekte in unserem neuen **Wiesenviertel.**

Pünktlich am 1. Oktober 2019 rollten die Bagger und Handwerker in der Krahnenburgstraße in Lichtenbroich an, um mit den Arbeiten für das **Mohnfeld** zu starten. Dort werden sechs Mehrfamilienhäuser modernisiert und die Dachgeschosse aufgestockt. Zusätzlich werden sechs Einfamilienhäuser neu gebaut. Uns ist bewusst, dass diese Zeit für unsere Mitglieder und dortigen Mieter keine einfache ist! Sie werden jedoch belohnt mit einem klaren Mehr an Wohn- und Lebensqualität. Dazu zählen zum Beispiel neue Bäder und Sanitäreinrichtungen, großzügige Balkone, die es vorher nicht gab, Gemeinschaftsflächen, auf denen jeder sogar sein eigenes Gemüsebeet anlegen kann, und deutlich mehr Parkmöglichkeiten. Im Herbst 2020, so unser Plan, sollen sämtliche Arbeiten abgeschlossen sein. Und das wird nicht nur unsere Mitglieder erfreuen, sondern auch viele Anwärter für Wohnungen in Düsseldorf. Denn mit der Modernisierung und dem Neubau auf dem Mohnfeld entstehen 16 neue Wohneinheiten zu bezahlbaren Mieten – quasi eine Verdoppelung der bisherigen Fläche.

Aber auch in unmittelbarer Nähe zur Wiese am Einbrunger Weg in Lichtenbroich ging es endlich los. Im Oktober 2019 wurde der Bauzaun aufgestellt – danach erfolgte der Abriss der dortigen 23 Einfamilienreihenhäuser sowie einer Gewerbeeinheit. Auf diesem Areal, dem neu benannten **Sonnenblumenfeld,** werden bis 2022 96 barrierefreie Wohneinheiten entstehen – alle mit Terrassen, Gärten oder Balkonen und energetisch optimiert. Und weil wir ganz im Sinne unseres Genossenschaftsgedankens und unserer Philosophie „Weil wohnen Leben ist" denken, soll es ebenfalls eine Paketstation extra für unsere Mitglieder geben, Ladestationen für E-Bikes oder sogar Lastenfahrräder, die sich jeder Mieter ausleihen kann, um damit zum Beispiel seine Einkäufe zu erledigen. Unser Projekt auf dem Sonnenblumenfeld hat allerdings auch in puncto Digitalisierung Pioniercharakter. Wir wollen auf dem Areal nach dem Vorbild der sogenannten „Smarthomes" digitale Musterwohnungen errichten. Um wertvolle Erfahrungen für die DüBS und unsere anderen Liegenschaften zu sammeln, welche Vorteile die neuen technischen Möglichkeiten mit sich bringen.

Digitalisierung ist ein weiteres wichtiges Feld, auf dem wir auch 2019 sehr aktiv waren. Denn so viel ist sicher: Kein Unternehmen und auch keine Privatperson kommt an der Digitalisierung vorbei! Die Kernfrage, die wir uns dabei stellen: Welche Chancen, Potenziale und Möglichkeiten bietet uns die Digitalisierung? Und was genau bedeutet Digitalisierung für unsere tägliche Arbeit? Das Thema wird uns also in den nächsten Jahren weiter intensiv begleiten. Sicher können aber all unsere Mitglieder sein, dass wir sie „digital" nicht überfordern, sondern stets nur einen Schritt nach dem anderen gehen werden. Denn manchmal ist es nach wie vor schön, wenn man Dinge „anfassen kann" und es noch „echte" Ansprechpartner gibt. Der persönliche Kontakt ist uns wichtig und den werden wir natürlich aufrechterhalten. Das versteht sich von selbst. Aber wir wollen auch vermehrt Services anbieten, bei denen die Kunden nicht mehr auf einen Rückruf warten müssen oder von Öffnungszeiten abhängig sind.

Wir haben 2019 konsequent unseren Weg weiterverfolgt und dabei sehr gute Fortschritte erzielt. Und auch unsere Zahlen entwickeln sich erfreulich, denn natürlich müssen wir auch als Genossenschaft sinnvoll wirtschaften. Eine besondere Herausforderung sind nach wie vor die stark gestiegenen Baukosten, die leider steigende Mieten zur Folge haben. Dies können wir trotz aller harten Verhandlungen, guter Planung und Bauens auf eigenem Grund nicht verhindern.

Ein herzliches Danke möchten wir auch in diesem Jahr wieder unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zurufen, die alle einen exzellenten Job gemacht haben. Wir haben eine vergleichsweise niedrige Fluktuation, was uns erfreut. Denn es ist nicht einfach, aktuell neue Fachkräfte zu finden. Umso wichtiger ist es, unser Team zu binden. Alle sollen gern bei der DüBS und für unsere Mitglieder arbeiten – das ist uns ein großes Herzensanliegen.

Danken möchten wir an dieser Stelle ebenfalls dem Aufsichtsrat, der unsere Pläne und Vorhaben immer konstruktiv unterstützt und begleitet hat. Und ohne unsere Vertreter, Mitglieder und all die Menschen, die sich unermüdlich für unsere Genossenschaft engagieren, gäbe es die DüBS nicht – deshalb sind wir sehr dankbar, dass sie uns ihr Vertrauen schenken, und sagen auch Ihnen Danke für die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Wir blicken mit großer Zuversicht und viel Freude auf das Jahr 2020!

Ihr Niels Klein, Helmut Draber und Frank H. Adolphs
Düsseldorf, Mai 2020

Vision

„Wir füllen die Genossenschaftsidee mit echtem Leben."

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

Die DüBS ist eine Genossenschaft – und das seit 1946. Der Genossenschaftsgedanke hat viele Facetten. Es geht um soziale Gesinnung, um die Förderung von Gemeinschaft, um Unterstützung und eben nicht um eigennützige Profitsteigerung bzw. Gewinnmaximierung. Eng damit verbunden ist für die DüBS der Auftrag, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen – oder sogar neuen zu schaffen. Selbstverständlich muss die DüBS bei allem, was sie tut, stets wie ein Wirtschaftsunternehmen denken und handeln. Jedes Projekt und jede Investition wird dabei trotzdem getragen von der Genossenschaftsidee. Das spiegelt sich in vielen Bereichen wider: im Alltag der DüBS, in den Angeboten für die Mitglieder und auch in den Bauprojekten.

Herr Klein, was ist eine Genossenschaft überhaupt?

Der Grundgedanke einer jeden Genossenschaft ist eigentlich der: Ziele in der Gemeinschaft zu erreichen – und nicht im Alleingang. Weil das einfach besser funktioniert.

„Genossenschaft" klingt sehr angestaubt, funktioniert das heute noch?

In der Tat stammt das Genossenschaftsmodell aus einer anderen Zeit. In unserem Falle, nach dem Zweiten Weltkrieg – das hat die DüBS auch erlebt –, ging es darum, in einer starken Gemeinschaft und mit eigenen Händen gemeinsam etwas Neues zu erschaffen und aufzubauen. So sind die ersten Liegenschaften der DüBS entstanden. Dabei hat sich die Genossenschaftsidee von früher zu heute nicht geändert. Auch heute geht es um zeitgemäßes Wohnen, um Sicherheit, um gutes Wohnen zu bezahlbaren Mieten. Und: Wir wollen die Genossenschaftsidee auch heute mit echtem Leben füllen – und zwar zeitgemäß.

Wie gelingt Ihnen das?

Gemeinsam sind wir stärker – so könnte man die Genossenschaftsidee auch formulieren. Im Fokus steht dabei, die Gemeinschaft zu leben. Denn das ist in der heutigen Zeit meines Erachtens ein Stück weit verloren gegangen. Es gibt immer weniger gelebte Nachbarschaften, die sich gegenseitig unterstützen. Menschen müssen im Alter oft das liebgewonnene Zuhause verlassen, weil die Wohnungen nicht barrierefrei sind oder weil es für generationenübergreifendes Wohnen keinen Raum gibt. Junge Familien auf der anderen Seite finden keinen bezahlbaren Wohnraum mit ausreichend Platz. Dabei ist der Wunsch unserer Mieter nach Gemeinschaft und Hilfsbereitschaft besonders stark. Wir denken, da gibt es eine Menge Ansatzpunkte, wie wir die Gemeinschaft stärken können. Hier unterscheidet sich die genossenschaftliche Idee von früher nur wenig zu heute.

Wie sieht das konkret aus?

Da gibt es eine Menge Beispiele! Vor einigen Jahren haben wir beispielsweise eine Sozialarbeiterin eingestellt, die sich um die Belange unserer Mitglieder kümmert. Sie ist dafür da, unseren Mitgliedern zu helfen. Das kann behördliche Angelegenheiten betreffen, aber auch die Organisation des Alltags. Sie kümmert sich auch um gemeinsame Erlebnisse – wie Nachbarschaftsfeste und -treffen. Solche Angebote existieren

bei nicht genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften in der Regel eher nicht. Wir schaffen aktive Angebote für unsere Mitglieder, bauen Räumlichkeiten, die Platz für Begegnungen bieten. Wir organisieren viele Veranstaltungen – größere und kleinere. Die Idee ist, dass Menschen sich treffen und in den Dialog treten. Manchmal ist die größte Hürde ein Einfaches „Hallo" zum unbekannten Nachbarn. Diese Hürde versuchen wir auf verschiedene Arten zu nehmen und stellen fest, dass aus jahrelanger Anonymität echte Freundschaften entstehen. Wenn das bei einem Bier oder einer Bratwurst passiert, umso besser. Dies ist nur ein Ansatz, den wir verfolgen, aber er zeigt Wirkung. Wir wissen aber auch, dass wir gegen einen gesellschaftlichen Trend arbeiten. Trotzdem geben wir nicht auf. Auch wenn in Zeiten von bundesweit hochpreisigem Wohnraum die Motivation, einer Genossenschaft beizutreten, nicht im genossenschaftlichen Gedanken des Miteinanders liegt. Sondern in den bezahlbaren Mieten. Daher prüfen wir, ob und inwieweit wir die Motivation, bei uns Mitglied zu werden, hinterfragen und bei der Entscheidung zur Mitgliedsaufnahme bewerten können.

Und in Bezug auf das Wohnen oder Ihre Bauprojekte – wie fließen dort genossenschaftliche Werte ein?

Wir hätten uns bei unserem Bauprojekt in Lichtenbroich, dem sogenannten Wiesenviertel, allein auf die Schaffung von möglichst vielen Quadratmetern neuer Wohnfläche konzentrieren können, um ein Maximum an Ertrag zu erwirtschaften. Das haben wir aber nicht getan. Ganz im Gegenteil: Wir haben sehr darauf geachtet, dass es Gemeinschaftsflächen gibt, die unsere Mitglieder nutzen können. Das kann ein Stück Garten sein oder eine Dachterrasse, die allen zur Verfügung steht. Außerdem gibt es Gästewohnungen, die Mitglieder zu günstigen Konditionen anmieten können, um dort ihre Besucher unterzubringen. Überhaupt verfolgen wir als Genossenschaft nicht das Ziel der Gewinnmaximierung, müssen aber natürlich wirtschaftlich handeln.

Auch die Kleinsten kommen in der Gemeinschaft auf ihre Kosten

Stichwort generationenübergreifendes Wohnen – wie sieht Ihr Konzept da aus?

Ein ganz wichtiges Thema! Wir beobachten die soziodemografische Entwicklung schon seit vielen Jahren – nicht nur bei der DüBS. Klar ist, dass die Bevölkerung immer älter wird. Damit steigt automatisch der Bedarf an irgendeiner Form von Betreuung oder Unterstützung. Das berücksichtigen wir bei unseren neuen Bauprojekten schon seit Langem. Sprich: Wir konzipieren und schaffen Wohnraum, in dem auch mehrere Generationen zusammenleben können: die Familie mit zwei Kindern auf einer Etage zum Beispiel – die alleinstehende Dame oder Oma in einer kleineren Wohnung auf der nächsten. Der Grundgedanke ist also, Hausgemeinschaften näher zusammenrücken zu lassen. Natürlich ist auch Barrierefreiheit ein wichtiges Stichwort, das wir bei allen Sanierungen und Neubauprojekten stets in den Fokus rücken. Wichtig ist mir aber zu betonen, dass wir den Schwerpunkt bei altersgerechtem Wohnen nicht nur auf Senioren setzen. Altersgerecht heißt für mich, dass sich jedes Alter in unserem Angebot finden können muss. Gerade Familien und junge Menschen sind hier ebenfalls im Fokus. Und seien wir ehrlich, barrierefrei ist nicht nur für Senioren eine echte Verbesserung der Lebensqualität. Auch ich freue mich, wenn ich eine bodengleiche Dusche, kein enges Treppenhaus

und barrierefreien Wohnraum habe. Von sinnvollen Erweiterungen profitieren also im besten Falle alle langfristig.

Wie stehen denn Ihre Mitglieder zur Genossenschaftsidee?

Das ist eine gute Frage, die wir uns 2019 ebenfalls gestellt und darum eine Mitgliederbefragung gestartet haben. Wir haben uns riesig gefreut, dass 34 % aller befragten Mieter daran teilgenommen haben. Für 90 % dieser Mieter steht der bezahlbare Wohnraum im Mittelpunkt. Das verwundert ja auch nicht wirklich, weil Wohnungsbaugenossenschaften unter anderem genau dafür stehen – gerade in der heutigen Zeit. An zweiter Stelle folgt das sichere Mietverhältnis mit 65 %. Was man an den Ergebnissen erkennt: Wir haben einen Teil unserer Mission voll erfüllt. Unsere Mitglieder vertrauen uns, wenn es um bezahlbaren, sicheren Wohnraum geht. Das ist eine ganze Menge!

Welche Erkenntnisse haben Sie noch aus der Mitgliederbefragung gewonnen?

Das Bedürfnis nach Gemeinschaft und Nachbarschaft ist durchaus unterschiedlich ausgeprägt. Interessant ist, dass es große Unterschiede zwischen den Generationen gibt. Ältere Menschen ab 75 Jahren äußern mit 17 % das geringste Bedürfnis nach mehr Nachbarschaft. Das hat uns überrascht, denn wir merken in Gesprächen genau das Gegenteil. Jüngere Mitglieder und Mieter im Alter zwischen 24 und 40 Jahren dagegen geben zu 36 % an, dass sie gern mehr nachbarschaftlichen Kontakt hätten. Hier gilt es also, noch einmal genauer hinzuschauen, ob das Ergebnis der Befragung in diesem Bereich von den persönlichen Berichten unserer Mieter abweicht. Erfreulich ist ebenfalls, dass ca. 80 % der Mieter mit der DüBS im Ganzen betrachtet voll und ganz zufrieden sind. Das freut uns sehr und gibt uns Kraft, weiterzumachen. Ebenfalls sehr schön ist das Ergebnis der Erreichbarkeit. Dies ist ein Punkt, der immer wieder positiv angesprochen wird. Auch hier haben wir 80 % Zufriedenheit erreicht. Bei den Außenanlagen ist noch etwas Luft nach oben, wie unsere Befragung gezeigt hat. 60 % sind zufrieden, hier gilt es nachzubessern. Bereits seit 2012 sind wir dabei, auch die Außenanlagen vollumfänglich zu modernisieren. Zuletzt noch das Highlight, auf welches wir besonders stolz sind: Knapp 98 % spiegeln uns wider, dass sie absolut

DüBS-Mitglieder feiern den Bauabschluss in der Lürmannstraße

freundlich betreut wurden. Das sorgt für ein großes Lächeln bei allen hier im Büro.

Was bedeuten diese Ergebnisse für Sie und die DüBS?

Sie zeigen uns ganz deutlich: Wir sind auf dem richtigen Kurs und unsere Mitglieder und Mieter bestätigen uns dies. Das freut uns sehr – ist für uns aber kein Grund, uns auszuruhen. Ganz im Gegenteil. Es gibt Punkte, da müssen wir besser werden, diese gilt es anzupacken. Zusammengefasst kann man sagen, unsere Mitglieder erwarten grundsätzlich von uns vor allem drei Dinge: bezahlbaren, sicheren und guten Wohnraum. Das können wir erfüllen. Nicht überall, das wissen wir. Aber wir geben unser Bestes. Wir haben eine lange Liste von Projekten, die zukünftig angepackt werden sollen. Eins davon ist das Wiesenviertel. Aber es gibt natürlich auch noch viele weitere Liegenschaften, außerhalb von Lichtenbroich, die wir dabei nicht aus den Augen verlieren. Wir planen zum Beispiel Maßnahmen auf der Frankensteiner Straße und dem Wäschlacker Weg sowie an der Friedlandstraße und an der Posener Straße. Bauen ist in den letzten Jahren komplexer und bürokratischer geworden. Zudem möchte zurzeit jeder bauen, es gibt mehr Nachfrage als Angebot. Dies sorgt für steigende Baukosten und sehr lange Planungsphasen. Das können wir leider nicht ändern und wir hoffen, dass unsere Mieter dafür Verständnis haben. Die Ergebnisse zeigen uns ebenfalls: Das Bedürfnis nach Gemeinschaft und Nachbarschaft ist ganz unterschiedlich ausgeprägt. Hier gilt es, gezielter nachzufragen und nachzuschärfen. Trotzdem halten wir bei der DüBS an dem Gemeinschaftsgedanken fest. Wir sind der Meinung, dass ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis ein Teil der genossenschaftlichen Idee ist, dass Miteinander und die Gemeinschaft aber eine ebenso wichtige Säule sind.

Ausgelassene Stimmung beim DüBS-Sommerfest

Gibt es einen Wunsch, den Sie für die DüBS haben?

Den gibt es. Eine Genossenschaft lebt immer von einem starken Miteinander – und auch vom Engagement eines Einzelnen für eine Gemeinschaft. Es ist eigentlich nicht so schwer, die Gemeinschaft noch mehr zum Leben zu erwecken. Das kann über kleine Hilfsdienste sein, wenn zum Beispiel ein Nachbar krank ist und sich nicht selbst versorgen kann. Das kann ebenso über die spontane Einladung zu einem Gartenfest auf der Gemeinschaftsfläche einer Liegenschaft sein, zu dem jeder seinen Beitrag leistet. Nachbarschaftliche Hilfe, ein Auge aufeinander zu haben, gegenseitiger Respekt und Verständnis – so wird der Gesellschaft und dem genossenschaftlichen Gedanken schon Rechnung getragen. Ich würde mir ebenfalls wünschen, dass die Idee der Genossenschaft am Leben bleibt und nicht nur ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis unter genossenschaftlichem Wohnen verstanden wird.

Ganz wichtig: Die Arbeit für unsere Mitglieder und mit ihnen macht mir persönlich eine große Freude und ich weiß, dass ich hier für alle DüBSler sprechen kann. Wir haben ein super Team, das hoch qualifiziert und motiviert ist. Und – was mir besonders wichtig ist – das Herz am rechten Fleck hat. Das gilt für die Gremien natürlich ebenfalls. Kurzum, so kann es weitergehen ;-).

Herr Klein, vielen Dank für das Gespräch.

B Geschäftsbericht

1 Gesamtwirtschaftliche Lage und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1.1 Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die Wirtschaftsleistung ist in Deutschland im vergangenen Jahr weiter zurückgegangen. Die derzeit noch nicht in ihrem Umfang vollständig zu bewertenden Auswirkungen der Corona-Pandemie werden voraussichtlich zu einem Wirtschaftsabschwung führen. Zur Verbesserung der wirtschaftlichen Lage hat die Bundesregierung erste Maßnahmenpakete auf den Weg gebracht. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

1.2 Kapitalmarkt

Zwischen Ende 2018 und Ende 2019 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nicht finanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

1.3 Immobilienmarkt Deutschland

326 Mrd. € betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2018. Damit erzielte die Branche im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 1 %.

Die GdW-Unternehmen investierten 2018 knapp 16,9 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs um 13,4 %. Darunter knapp 7,5 Mrd. € Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2019 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 18,8 Mrd. €.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2018 nur leicht, um 2.500 Einheiten, auf 287.400 Wohnungen. Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2018 aus Sicht des GdW 360.000 benötigten Wohnungen wurden allerdings nur 80 % auch errichtet. Durch die derzeitige Bautätigkeit wird trotz deutlicher Belebung der jährliche Neubaubedarf bei Weitem nicht erreicht. Seit zwei Jahren ist die Zahl der Baugenehmigungen rückläufig, dieses kündigt einen möglichen Abschwung bei der Bautätigkeit an. Im Jahr 2018 wurden zwar nur 0,3 % weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahr, aber schon das Jahr zuvor waren die Baugenehmigungen um 7,3 % eingebrochen. Der Abwärtstrend hat sich im ersten Halbjahr 2019 erneut bestätigt. Lediglich die Genehmigungen bei Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau befinden sich bisher noch auf Wachstumskurs.

Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem die aus dem europäischen Ausland. Die Mieten im Bestand sind 2018 bundesweit im Durchschnitt um 1,6 % gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsmieten aufgrund von Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 5,2 %.

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 70 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 Wohnungsversorgung. 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.

Und Düsseldorf wächst weiter. Ende 2018 konnte die Stadt am Rhein 642.304 Einwohner verzeichnen. Ein Trend, der weiter anzuhalten scheint. Umso wichtiger ist bezahlbarer Wohnraum. Die DüBS investiert fortlaufend in die Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung ihrer bestehenden Düsseldorfer Liegenschaften (siehe Seite 20) – insbesondere auch in Neubauten in Lichtenbroich (siehe Seite 21).

2.3 Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2019 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 2019 weitgehend stabil. 2019 zählte die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG insgesamt 2.707 Mitglieder (Vorjahr: 2.631). Einem Zugang von 170 neuen Mitgliedern steht ein Abgang von 94 Mitgliedern in 2019 gegenüber. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich positiv verändert und beträgt zum 31.12.2019 8.846 T€ (Vorjahr: 8.496 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 2019 unter 3 % der Gesamteinnahmen. Die Entwicklung der nicht begünstigten Tätigkeiten wird permanent überwacht, um eine eventuelle Überschreitung frühzeitig zu erkennen.

2.4 Wohnungswirtschaftliche Geschäftstätigkeit

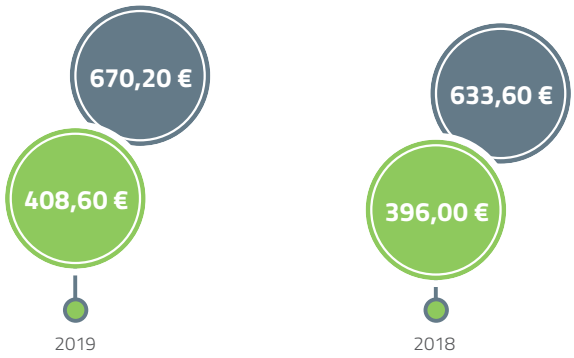
DüBS besitzt zum 31.12.2019 1.691 Wohnungen mit einer Wohn- und Nutzfläche von 111.300,97 qm (Vorjahr: 113.697,62 qm).

Übersicht Liegenschaften nach Stadtteilen und Anzahl der Objekte

W = Wohnberechtigungsschein erforderlich

Quartiere	VE	Straße		Baujahr	qm 2019	WE 2019
QUARTIER **ELLER**	10	Am Hackenbruch 28–32 I Friedlandstr. 1–13, 6–18		1955	7.420,44	141
	11	Veehstr. 10 + 12		1958	862,00	16
	12	Wäschlacker Weg 28 + 37– 41 I Frankensteiner Str. 5–11 a, 6–26		1959	7.721,88	121
	21	Waagenstr. 57 + 59		1974	1.350,00	18
	39	Am Turnisch 5–15 Karl-Geusen-Str. 202–214	W	2010 2017	9.492,08	118
	110	Veehstr. 14	W	1992	423,96	8
QUARTIER **FLINGERN**	13	Porschestr. 2–6 I Hellweg 75–87		1962	6.743,00	98
	14	Eythstr. 9–33 I Lürmannstr. 8–14		1964	8.798,80	152
	20	Zum Märchenland 5 + 9		1969	4.788,00	69
QUARTIER **LIERENFELD**	18	Posener Str. 90–96 + 100		1967	3.146,22	49
	19	Posener Str. 98 + 102–106		1968	2.058,00	30
	27	Kempgensweg 27 I Am Stufstock 22–24 I Kuthsweg 6–10	W	1993	2.932,48	41
	28	Posener Str. 35 I Glatzer Str. 3		1956	738,20	13
	29	Gatherweg 87		1962	493,50	9
	30	Schlesische Str. 131 + 133		1964	1.109,10	23
	31	Kruppstr. 38		1965	556,00	8
	36	Leuthenstr. 32–36		1975	1.810,56	36
	100	Ratiborweg, Lagerhalle			0,00	0
QUARTIER **NORD**	6	Wittlaerer Weg 1–65, 2–44 + Pavillon I Bockumer Weg 1–47, 2–102 I Einbrunger Weg 2–30 I Krahnenburgstr. 47–103, 40–88 I Ladenlokal Volkardeyer Weg 68		1951 1960 2017	15.182,57	238
	8	Krahnenburgstr. 21–45, 24–38 b I Wittlaerer Weg 67–71		1953	3.979,79	72
	22	Unterrather Str. 177	W	1976	475,00	9
	23	Frobenstr. 5–13		1980	2.615,63	42
	24	Matthiaskirchweg 15 I Volkardeyer Weg 16–20 b, außer 18	W	1982	2.128,26	36
	26	Krahnenburgstr. 12–22 a	W	1984	3.061,53	58
	38	Bockumer Weg 106 + 108		2000	953,93	12
QUARTIER **SÜD**	15	Neustrelitzer Str. 1		1966	4.093,30	72
	16	Prenzlauer Str. 2, Stettiner Str. 21		1966/67	4.703,00	83
	17	Stettiner Str. 7–13		1966	2.936,00	32
	25	Rathenower Str. 30–38	W	1983	2.926,40	40
	40	Burscheider Str. 82–90		2003	4.509,59	47
				Wohneinheiten insgesamt:	**108.009,22**	**1.691**
				12 gewerbliche Einheiten:	**3.291,75**	
				20 sonstige Nutzflächen (Bunker, Keller und Fahrradboxen):	0,00	
					111.300,97	

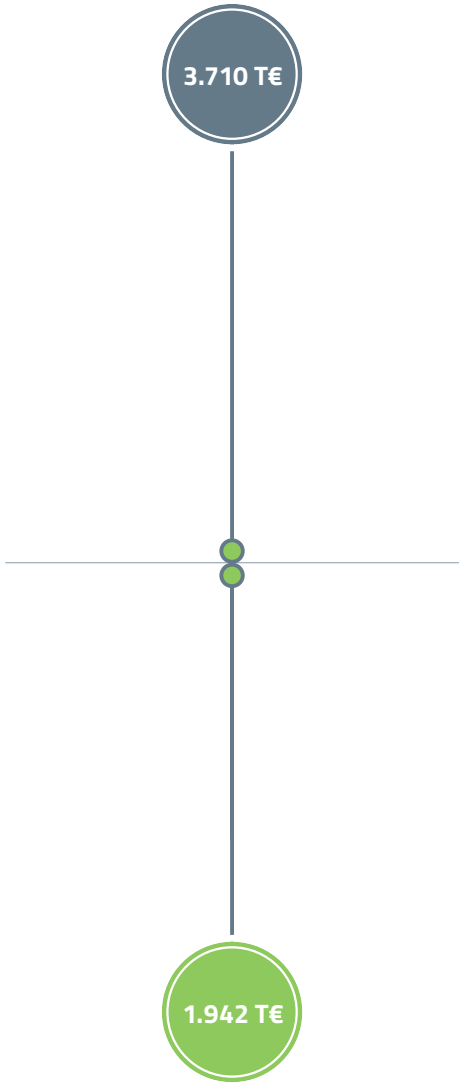
Vergleich der Mieten für eine 60-qm-Wohnung: Düsseldorf – DüBS



Miete DüBS Miete Düsseldorf Quelle: www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Duesseldorf/5226, 25.02.2020

2.5 Modernisierung und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2019 haben wir insgesamt 5.652 T€ (Vorjahr: 6.727 T€) in den Neubau, die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert. Davon wurden 3.710 T€ aktiviert, 1.942 T€ wurden als Aufwand ergebniswirksam verbucht. Entsprechend dem Wirtschaftsplan 2019 wurden mit Ausnahme der neuen Garagen Eythstraße und der Maßnahme Mohnfeld alle Modernisierungsmaßnahmen vollständig aus Eigenkapital finanziert. Wir konnten den sanierungsbedingten Leerstand fluktuationsbereinigt reduzieren und wir beabsichtigen, diese Strategie weiter fortzusetzen, um auch den übrigen Wohnungsbestand auf einen zeitgerechten und nachhaltig zukunftsfähigen Wohnungsstandard zu bringen.



ergebniswirksam verrechnet aktiviert

Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen der DüBS

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG umfangreich in den Bestand investiert. Nachfolgend einige Beispiele:

Umstellung auf neue Schließanlage

Bereits seit 2018 werden sukzessive alle betroffenen Häuser mit einem modernen, komfortablen Schließsystem ausgestattet. Bis Ende 2019 wurden mehr als 50 % des Bestandes der DüBS einheitlich auf das Salto-System umgestellt. Anstelle eines Schlüssels dient nun ein Transponder als Türöffner.

Volumen: 237 T€

Modernisierungen in verschiedenen VE

In 65 Wohnungen, verteilt über alle VE, wurden umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, u. a. in den Bädern.

Volumen: 621 T€

Am Turnsich 5 (VE 39)

Das Flachdach über der Kita wurde erneuert.

Volumen: 46 T€

Frankensteiner Straße, Porschestraße, Hellweg, Posener Straße (VE 12, VE 13, VE 18)
Für die Häuser in der Frankensteiner Straße, in der Porschestraße, am Hellweg und in der Posener Straße wurden insgesamt fünf Fahrradboxen errichtet.

Volumen: 9 T€

Altenwohnanlage, Lichtenbroich (VE 26)
In der Altenwohnanlage in Lichtenbroich wurde der Müllstandplatz umgebaut, um den Bewohnern einen einfacheren Zugang zu ermöglichen.

Volumen: 6 T€

Kastanienhöfe (VE 39)
Auf Wunsch einzelner Mieter wurden an sieben Balkonen in den Kastanienhöfen Markisen angebracht, um die Bewohner vor der Sonne zu schützen.

Volumen: 20 T€

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 2019 wurden dabei aus Eigenkapital finanziert.

WIESENVIERTEL

Wiesenviertel, Lichtenbroich (VE 6, VE 8)

Im Rahmen eines umfassenden Projekts wird die Liegenschaft in Lichtenbroich – das sogenannte Wiesenviertel – saniert und neu bebaut. In 2019 fiel der Startschuss für das Sonnenblumenfeld (Bauabschnitt 1) und das Mohnfeld (Modernisierungsabschnitt 1).

Im Süden des Lichtenbroicher Quartiers werden in den nächsten Jahren 52 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser gebaut

SONNENBLUMENFELD

Sonnenblumenfeld

Ende Oktober 2019 begannen auch die Abrissarbeiten im Bauabschnitt 1, dem Sonnenblumenfeld. Auf die Fläche der abgerissenen Häuser wird eine moderne Wohnanlage gebaut, die über 96 barrierefreie Wohneinheiten verfügen wird. Hier schafft die DüBS ein Angebot, welches das Bedürfnis der Anwohner nach altersgerechten, kleineren und barrierearmen/-freien Wohneinheiten erfüllt. Die Wohnanlage mit ihren Ein- bis Vierzimmerwohnungen bietet Platz für Alleinlebende, Paare und Familien. Alle Wohneinheiten werden mit geräumigen Balkonen, Terrassen oder Gärten ausgestattet und energetisch optimiert.

Die Wohnanlage im Sonnenblumenfeld soll in 2022 fertiggestellt werden. Für die Abriss- und Baumaßnahmen wurden in 2019 insgesamt Kosten in Höhe von 1.403 T€ investiert.

Die Wohnanlage im Sonnenblumenfeld wird über 96 barrierefreie Wohneinheiten verfügen

MOHNFELD

Mohnfeld

Im September 2019 starteten die Arbeiten im Mohnfeld. Die Garagen, auf deren Grund die Neubauten entstehen, wurden abgerissen. Gleichzeitig wurde mit den Dachgeschossaufbauten begonnen.

Die sechs Neubauten werden als Anbauten an die Häuser in der Krahnenburgstraße 25, 27 und 35 angedockt. Sie sollen künftig Familien ein Zuhause bieten. Zusätzlich werden auch die Mehrfamilienhäuser grundlegend modernisiert. Das beinhaltet u. a. die energetische Sanierung mit neuem Wärmedämmverbundsystem, den Einbau von zeitgemäßen Fenstern und einer modernen Heizungsanlage mit Umstellung auf eine Zentralheizung. Auch die Außenanlagen werden erneuert, neue Haus- und Wohnungstüren, Briefkästen und Klingelanlagen eingebaut und neue Balkone angebaut.

Mit dem Dachgeschossausbau und dem Neubau entstehen im Mohnfeld 16 neue Wohneinheiten. Dadurch wird die Wohnfläche verdoppelt. Außerdem werden die Parkmöglichkeiten aufgestockt und Gemeinschaftsflächen errichtet.

Die Modernisierung umfasst 32 Bestandswohnungen, zehn durch den Dachgeschossausbau entstehende neue Wohnungen und sechs neue Einfamilienreihenhäuser. Das Projekt soll bis Ende 2020 abgeschlossen sein. Für die Abriss- und Baumaßnahmen wurden in 2019 insgesamt Kosten in Höhe von 1.355 T€ aktiviert.

Im Mohnfeld entstehen sechs neue Reihenhäuser und zehn neue Wohnungen. Die Bestandswohnungen werden modernisiert

Eythstraße (VE 14)

Nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wurden die Garagen in der Eythstraße in Flingern in 2019 fertiggestellt. Die Tore der in den 1960er Jahren errichteten Garagen waren zum Teil verrostet, die Dachabdichtung nicht mehr voll funktionsfähig. Entwässerungsleitungen waren verschlämmt, bewachsen oder eingefallen und nicht mehr intakt. Bei den Fertiggaragen war teilweise die Bewehrung frei gelegt und sichtbar. An einigen Stellen lösten sich die Betonplatten des Dachs.

Die baufälligen Garagen wurden abgerissen und an gleicher Stelle in zeitgemäßem Design und heutigen Standardgrößen neu errichtet.

Die Sanierungsmaßnahmen sowie die Pflasterarbeiten innerhalb der Garagenhöfe konnten in 2019 abgeschlossen werden. Seit Juni 2019 sind alle 45 Garagen komplett erneuert und bieten Platz für Autos und Fahrräder der Mieter.

Für die Bau- und Sanierungsmaßnahmen wurden in 2019 insgesamt Kosten in Höhe von 672 T€ aktiviert.

45 Garagen in der Eythstraße wurden in 2019 erneuert

2.7 Jahresergebnis

Das Jahresergebnis 2019 ist mit einem Gewinn von 405 T€ vor Rücklagenbildung besser ausgefallen, als es laut Wirtschaftsplan (WP) 2019 vorgesehen war. Die Jahresabweichung beträgt 390 T€. Ein erfreuliches Ergebnis, das aus der positiven Entwicklung der Leerstandsbekämpfung und den höheren aktivierungsfähigen Aufwendungen für Sanierungen resultiert. Im Bereich der Zinsen konnten durch den Einsatz von verfügbarem Eigenkapital rund 100 T€ eingespart werden. Im Bereich der Rückstellungen konnten insgesamt 68 T€ in den Ertrag gebucht werden.

Entwicklung Jahresergebnis

	2019, in T€	WP 2019, in T€	Abweichung zum WP, in T€
Erlöse	11.544	11.010	534
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.241	4.250	– 9
Rohergebnis	**7.303**	**6.760**	**543**
Sonstige Aufwendungen	6.898	6.745	153
Jahresüberschuss	**405**	**15**	**390**

C

Lagebericht

1 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Düsseldorfer Bau und Spargenossenschaft eG ist die Einrichtung, die Bewirtschaftung und der Erwerb von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld 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 2018 (617.300 Einwohner) bis 2040 (703.600 erwartete Einwohner) ein Bevölkerungsanstieg um 14 % prognostiziert (Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen – IT.NRW). Die Stadt wird somit langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnungsstandort bleiben. Sie 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 Wohnangebote befinden sich über ganz Düsseldorf verteilt, in verschiedenen Stadtteilen: Flingern, Eller, Lierenfeld, Lichtenbroich, Garath, Unterrath, Rath, Hassels, Oberbilk und Wersten.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wohnungen und der anderen Einheiten in 2019.

Haus- und Wohnungsbestand

	Häuser	Wohnungen	Gewerbl. Einh.	Garagen/Stellplätze
	2019	2019	2019	2019
Bestand am 01.01.	**376**	**1.725**	**13**	**866**
Zugang	0	0	0	45
Abgang	24	34	1	86
Bestand 31.12.	**352**	**1.691**	**12**	**825**

2.3 Investitionstätigkeit

2.3.1 Neubau

Der in 2019 gültig gewordene städtebauliche Vertrag hat zum Beginn des Neubauprojekts Sonnenblumenfeld geführt. Die Bestandsreihenhäuser und -garagen sowie die Gewerbeeinheit in diesem Flurstück in Lichtenbroich werden abgerissen (Beginn 2019) und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Bei der Neubebauung handelt es sich im Wesentlichen um zwei- bis viergeschossige Wohngebäude mit Staffelgeschoss und 96 Wohnungen. Es wird eine Durchmischung in Bezug auf Wohnungsgrößen angestrebt. Geplant sind barrierefreie Zwei- bis Fünfzimmerwohnungen mit privaten Mietergärten bzw. Balkonen/Loggien. Auch rollstuhlgerechte Wohneinheiten sind vorgesehen.

Die Wohnanlage im Sonnenblumenfeld soll in 2022 fertiggestellt werden. Für die Abriss- und Baumaßnahmen wurden in 2019 insgesamt 1.403 T€ investiert.

2.3.2 Instandsetzung und Modernisierung

Im Mohnfeld wurde mit der Sanierung von 32 Wohnungen begonnen. Die bestehenden Mehrfamilienhäuser mit je vier bzw. sechs Wohneinheiten sollen modernisiert werden. Abgesehen von einer energetischen Sanierung durch Fensteraustausch und Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems, werden auch Balkone vorgestellt. Die Erdgeschosswohnungen erhalten direkten Zugang zu ihren Mietergärten. In den Wohnungen werden die Bäder modernisiert und die Elektrounterverteilung sowie Wohnungseingangstüren erneuert. Leerwohnungen werden voll modernisiert, d. h., neben Elektro- und Heizleitungen werden Boden-, Wand- und Deckenbeläge erneuert. Im Zuge der Baumaßnahme sollen auch die Dachgeschosse der Häuser erneuert und zu Wohnraum ausgebaut werden. Zusätzlich entstehen sechs Einfamilienhäuser mit Gärten. Die gesamten Außenanlagen werden überplant und neu erstellt. Neben Mietergärten werden neue Spielflächen und Müllstandorte hergestellt. Um dem heutigen Stellplatzbedarf nachzukommen, werden 45 neue Stellplätze geschaffen.

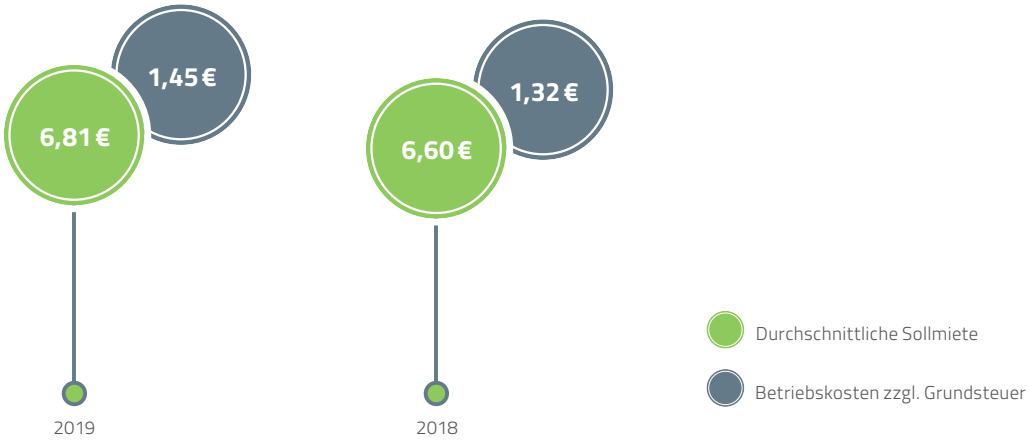
Die Modernisierung der Mehrfamilienhäuser und der Neubau von sechs Einfamilien-Reihenhäusern sollen bis voraussichtlich Ende 2020 abgeschlossen werden. Für die Abriss- und Baumaßnahmen wurden in 2019 insgesamt Kosten in Höhe von 1.355 T€ aktiviert.

2.4 Vermietung

Vermietungssituation

In 2019 wurden 96 neue Mietverträge geschlossen Der aktuelle Leerstand zum 31.12.2019 beläuft sich auf 35 Wohnungen, davon sind 29 Wohnungen wegen Sanierungs-/Modernisierungsplanungen dem gewollten Leerstand zuzuordnen. Die Nettokaltmiete 2019 für Wohnungen lag durchschnittlich bei 6,81 € je qm Wohnfläche (Vorjahr: 6,60 € je qm Wohnfläche). Die Erhöhung ist zurückzuführen auf Neuvermietungen und angepasste Mieten nach Modernisierungen . Die Bruttokaltmiete für Wohnungen beträgt 8,26 € (Vorjahr: 7,92 €).

Entwicklung von Mieten und Betriebskosten je qm für Wohnungen



3 Wirtschaftliche Lage

3.1 Ertragslage

Ein gutes Ergebnis, das aus der positiven Entwicklung der Leerstandsbekämpfung und den höheren aktivierungsfähigen Aufwendungen für Sanierungen resultiert. Im Bereich der Zinsen konnten durch den Einsatz von verfügbarem Eigenkapital für die Projekte Mohnfeld und Sonnenblumenfeld im Wiesenviertel rund 100 T€ eingespart werden. Im Bereich der Rückstellungen konnten insgesamt 68 T€ in den Ertrag gebucht werden. Die Sollmieten sind auf 9.203 T€ gestiegen. Die Gesamtrentabilität liegt bei 1,9 %, die Eigenkapitalrentabilität beträgt 1,6 %.

Ertragslage

	2019, in T€	2018, in T€	Veränderung, in T€
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	2.173	2.116	57
Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit	– 762	– 497	– 265
Ergebnis des sonstigen, des neutralen und des Finanzbereichs	– 1.006	– 153	– 853
	405	**1.466**	**1.061**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	– 63	63
Jahresüberschuss	**405**	**1.529**	**– 1.124**
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0	0	0
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	– 50	– 170	120
	355	**1.359**	**– 1.004**
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.740	2.705	1.035
Bilanzgewinn	**4.095**	**4.064**	**31**

Daraus ergibt sich folgende Entwicklung der Ertragslage :

3.1.1 Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung

Die Entwicklung des Ergebnisses beruht auf gestiegenen Sollmieten und gestiegenen Instandhaltungskosten.
Die Kosten des Leerstandes betragen aktuell 323 T€.

3.1.2 Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit

Das Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit wird in 2019 maßgeblich von den Kosten der Bauvorbereitung für Modernisierung und Neubau in Lichtenbroich planmäßig belastet.

3.1.3 Ergebnis des sonstigen und des neutralen Bereichs

2019 wird dieses Ergebnis durch Abbruchkosten, Kosten der Digitalisierung und Pensionsrückstellungen nach den neuen Tabellen 2018 belastet.

3.2 Vermögenslage

Der Vermögens- und Kapitalaufbau zeigt zum 31.12.2019 folgende Vermögenslage:

Vermögens- und Finanzlage

	2019	2018	Veränderung
Aktiva	**T€**	**T€**	**T€**
Anlagevermögen	78.440,5	76.606,2	1.834,3
Umlaufvermögen	9.454,7	9.670,2	– 215,5
Rechnungsabgrenzung	21,5	25,8	– 4,3
	87.917	**86.302**	**1.615**
Passiva			
Eigenkapital	25.920,5	25.470,5	450,0
Pensions- und sonstige Rückstellungen	2.513,1	2.425,5	87,6
Langfristige Verbindlichkeiten	55.752,2	54.267,6	1.484,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.275,8	3.643,6	– 367,8
Rechnungsabgrenzung	455,1	495,0	– 39,9
	87.917	**86.302**	**1.615**

Auf der Aktivseite sind im Anlagevermögen die Aktivierungen für Mohnfeld und 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 von 2.047 T€ . Die sofort verfügbare Liquidität lag zu keinem Zeitpunkt unter 1 Mio. €. Neben dem zugesagten langfristigen Kreditrahmen steht der DüBS eine zusätzliche unbefristete Kreditlinie in Höhe von insgesamt 400 T€ zur Verfügung. Diesen Kreditrahmen haben wir in 2019 zu keinem Zeitpunkt in Anspruch genommen.

	2019, in T€	2018, in T€
Kapitalflussrechnung		
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	405	1.529
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (–) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.965	1.874
Zunahme (+)/Abnahme (–) der Rückstellungen	87	– 29
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (–)	– 61	– 137
Gewinn (–)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	– 7	7
Zunahme (–)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	– 7	– 141
Zunahme (+)/Abnahme (–) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	– 335	– 79
Ertragsteueraufwand (+)/Ertragsteuerertrag (–)	0	0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**2.047**	**3.024**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens (+)	20	2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (–)	– 3.789	– 5.562
Erhaltene Zinsen (+)	– 2	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**–3.771**	**– 5.560**
Einzahlung aus der Begebung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (+)	3.870	3.696
Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (–)	– 2.417	– 1.980
Veränderung langfristiger Geschäftsguthaben	369	405
Auszahlung von Dividenden	– 324	– 309
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**1.498**	**1.812**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	– 226	– 724
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.557	8.281
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.331	7.557

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Steuerung der Genossenschaft erfolgt über die folgenden finanziellen Leistungsindikatoren.

	in	2019	2018
Bestandszahlen			
Bewirtschafteter Bestand			
Wohnungseinheiten	Anz.	1.691	1.725
Gesamtzahl der bewirtschafteten Einheiten	Anz.	2.528	2.604
Jahresabschlusskennzahlen			
Bilanzsumme	T€	87.917	86.302
Anlagenintensität	%	89,1	88,7
Eigenkapital	T€	25.339	24.923
Eigenkapitalquote	%	28,8	28.9
Langfristiges Fremdkapital	T€	55.713	54.260
Fremdkapitalquote (langfristig)	%	63,4	62,9
Umsatzerlöse	T€	11.106	10.667
Kennzahlen zur Rentabilität			
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,9	3,1
Eigenkapitalrentabilität	%	1,6	5,8
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen			
Sollmieten	T€	9.203	8.955
Durchschnittliche monatliche Sollmiete für Wohnungen	€/qm	6,81	6,60

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 Online-Unternehmenshandbuch 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 Rückstandsüberwachung der Außenstände 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

Die grundlegende Herausforderung der Genossenschaft besteht darin, die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes aufrechtzuerhalten, sicherzustellen bzw. zukunftsfähig zu gestalten. Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie in den letzten Wochen zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Und dies wird nach aktuellen Einschätzungen noch zunehmen. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen schon heute zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und mit der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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. Der Zeitpunkt für umfassende, große Projekte ist aktuell sehr günstig – bedingt durch das niedrige Zinsniveau. 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 in der Zukunft.

Insgesamt bewertet die DüBS die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für ihre Vermietungstätigkeit als günstig. Positiv ist ebenfalls zu werten, dass alle ihre Objekte ausschließlich in Düsseldorf und damit in einem als prosperierend eingeschätzten Mikromarkt liegen.

5 Aussagen zur weiteren Entwicklung

Der Wirtschaftsplan 2020 sieht einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 485 T€ vor. Dieser geplante Verlust basiert auf den für 2020 geplanten Abrisskosten unserer Projekte. Der Wohnungsmarkt in Düsseldorf zeigt weiterhin Wachstumstendenzen auf. Daher rechnet die DüBS nur mit modernisierungsbedingten Leerständen. Die Entwicklung der Mietpreise ist ein Thema, welches wir in unserem Fokus haben. Aufgrund unserer weiterhin genossenschaftlich orientierten Planung der Mieterhöhungen 2020 – 2023 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.

Entwicklung Wirtschaftsplan 2020

	WP 2020, in T€
Erlöse	11.665
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.355
Rohergebnis	**7.310**
Sonstige Aufwendungen	7.795
Jahresfehlbetrag	**– 485**

Düsseldorf, den 30.04.2020
Der Vorstand

Niels Klein | Frank H. Adolphs | Helmut Draber

D

Jahresabschluss 2019

1 Bilanz

Aktivseite zum 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	40.999,18		9.041,27	
Geleistete Anzahlungen	19.370,83	**60.370,01**	32.272,80	**41.314,07**
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	70.830.469,84		71.324.469,85	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.792.785,82		3.845.008,82	
Grundstücke ohne Bauten	53.382,49		53.382,49	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	273.587,52		293.932,38	
Anlagen im Bau	1.963.277,57		72.805,81	
Bauvorbereitungskosten	1.464.974,18	**78.378.477,42**	975.311,82	**76.564.911,17**
Finanzanlagen				
Beteiligungen	1,00		1,00	
Andere Finanzanlagen	1.600,00	**1.601,00**	0,00	**1,00**
Anlagevermögen insgesamt		**78.440.448,43**		**76.606.226,24**
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	2.058.988,92		2.050.441,30	
Andere Vorräte	0,00	**2.058.988,92**	8.200,00	**2.058.641,30**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	41.950,67		43.932,26	
Sonstige Vermögensgegenstände	22.352,67	**64.303,34**	11.028,76	**54.961,02**
Flüssige Mittel				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		**7.331.438,26**		**7.556.639,22**
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**21.516,25**		**25.781,57**
Bilanzsumme		**87.916.695,20**		**86.302.249,35**

Passivseite

zum 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	199.322,37		136.062,38	
der verbleibenden Mitglieder	8.846.097,52		8.496.306,68	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	42.544,45	**9.087.964,34**	86.978,38	**8.719.347,44**
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 193.702,48				(221.984,39)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	3.077.000,00		3.027.000,00	
davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 50.000,00				(170.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.350.000,00		1.350.000,00	
Andere Ergebnisrücklagen	8.310.000,00	**12.737.000,00**	8.310.000,00	**12.687.000,00**
davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 0,00				(0,00)
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	3.740.476,46		2.704.690,58	
Jahresüberschuss	405.067,55		1.529.441,59	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	50.000,00	**4.095.544,01**	170.000,00	**4.064.132,17**
Eigenkapital insgesamt		**25.920.508,35**		**25.470.479,61**
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	1.993.323,00		1.942.561,00	
Sonstige Rückstellungen	519.825,00	**2.513.148,00**	482.950,00	**2.425.511,00**
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.150.735,87		53.657.477,48	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	601.464,05		610.125,20	
Erhaltene Anzahlungen	2.223.883,73		2.178.406,40	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	125.023,54		144.329,33	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	859.592,51		1.244.066,23	
Sonstige Verbindlichkeiten	67.289,15	**59.027.988,85**	76.817,10	**57.911.221,74**
davon aus Steuern: 24.598,58				(23.443,35)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.631,99				(1.643,90)
Rechnungsabgrenzungsposten		**455.050,00**		**495.037,00**
Bilanzsumme		**87.916.695,20**		**86.302.249,35**

2 Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		**11.105.913,90**		**10.667.116,41**
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**8.547,62**		**155.436,68**
Andere aktivierte Eigenleistungen		**25.680,00**		**97.485,00**
Sonstige betriebliche Erträge		**404.168,04**		**393.637,43**
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		**4.240.870,86**		**3.898.535,25**
Rohergebnis		**7.303.438,70**		**7.415.140,27**
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.364.011,93		1.271.613,56	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	414.652,88	**1.778.664,81**	419.581,03	**1.691.194,59**
davon für Altersversorgung: 198.312,23				(223.712,54)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		**1.964.766,23**		**1.874.170,10**
Sonstige betriebliche Aufwendungen		**1.875.431,58**		**1.095.823,45**
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**59,26**		**122,68**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**1.278.567,59**		**1.285.698,76**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**0,00**		**– 62.683,73**
Ergebnis nach Steuern		**406.067,75**		**1.531.059,78**
Sonstige Steuern		**1.000,20**		**1.618,19**
Jahresüberschuss		**405.067,55**		**1.529.441,59**
Gewinnvortrag		**3.740.476,46**		**2.704.690,58**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**50.000,00**		**170.000,00**
Bilanzgewinn		**4.095.544,01**		**4.064.132,17**

3 Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

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. 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 17. Juli 2015 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 fünf Jahre linear abgeschrieben. Die 2012 erworbene ERP-Software SAP wird über sechs Jahre 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 in 2019 werden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Bei Neubauten werden Eigenleistungen aktiviert. Gemäß dem Wahlrecht im Sinne des § 255 Abs. 3 HGB werden Bauzeitzinsen 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. Ebenso wird ab 2002 bei umfangreichen Modernisierungen in den Verwaltungseinheiten (VE) eine Verlängerung der Nutzungsdauer unterstellt. Außenanlagen werden mit 10 % linear abgeschrieben. Separate Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren linear abgeschrieben. Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden mit Sätzen zwischen 10 % und 25 % jährlich abgeschrieben, Maschinen mit 10 %. Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens werden zeitanteilig abgeschrieben. Für geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert von 150,00 € bis 1.000,00 € (ab 01.01.2018 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. In 2019 wurden zehn Geschäftsanteile zu je 160,00 € an der Volksbank Düsseldorf Neuss eG gezeichnet.

2 Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzung

Unfertige Leistungen, andere Vorräte, sonstige Vermögensgegenstände und aktive Rechnungsabgrenzungsposten.

2.1 Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mitgliedern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Umlagenausfallwagnis ausgewiesen.

2.2 Andere Vorräte

Das Reparaturmaterial wird ab dem Jahr 2019 per jährlicher Inventur aufgenommen. Es wird 2019 mit 0,00 € bewertet. Aufgrund der Reduzierung des Lagers hat zum 31.12.2019 ein Wechsel von der Festwertmethode zur jährlichen Einzelbewertung durch Inventur stattgefunden.

2.3 Sonstige Vermögensgegenstände

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

2.4 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 2,71 % 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 155.229,00 € (Vorjahr: 183.812,00 €), basierend auf dem durchschnittlichen Rechnungszins der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 2,71 %.

3.2 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten 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 Kautionen 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 (siehe Seite 34).

Finanzanlagen

Bei der Volksbank Düsseldorf Neuss eG wurden in 2019 zehn Geschäftsanteile zu je 160,00 € gezeichnet (Vorjahr: 0,00 €).

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.059 T€ (Vorjahr: 2.050 T€). Die Erhöhung basiert auf durch Preiserhöhung gestiegenen Betriebskosten und den gesunkenen weiterbelastbaren Kabelgebühren 40 T€ (Vorjahr: 60 T€).

Forderungen

Von den Forderungen haben 4.563,69 € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: 5.199,83 €).

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 um 226 T€ reduziert.

Eigenkapital/Ergebnisrücklagen

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 349.790,84 € erhöht. Einem Zugang von 503 Anteilen standen Abgänge von 270 Anteilen gegenüber.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	**221.865,00€**
Rückstellungen für Personalaufwendungen inkl. ATZ	175.260,00 €
Rückstellungen für Verwaltungsaufwendungen	**122.700,00 €**

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 Verbindlichkeitenspiegel (siehe Seite 36).

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 2019 beträgt 455 T€.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019	Zugänge 2019	Abgänge 2019	Umbuchungen 2019 (+/–)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	138.349,55	22.626,18	38.022,26	32.272,80	155.226,27
Anzahlungen immaterielle Vermögensgegenstände	32.272,80	19.370,83	0,00	– 32.272,80	19.370,83
	170.622,35	**41.997,01**	**38.022,26**	**0,00**	**174.597,10**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	109.342.665,58	1.225.312,70	390.098,99	104.137,32	110.282.016,61
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.586.176,47	0,00	108.950,28	0,00	4.477.226,19
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	555.734,35	59.390,03	59.622,85	0,00	555.501,53
Anlagen im Bau	72.805,81	1.339.849,11	0,00	550.622,65	1.963.277,57
Bauvorbereitungskosten	975.311,82	1.144.422,33	0,00	– 654.759,97	1.464.974,18
	115.620.124,00	**3.768.974,17**	**558.672,12**	**0,00**	**118.830.426,05**
Finanzanlagen					
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
Andere Finanzanlagen	0,00	1.600,00	0,00	0,00	1.600,00
	2.556,46	**1.600,00**	**0,00**	**0,00**	**4.156,46**
Anlagevermögen insgesamt	**115.793.302,81**	**3.812.571,18**	**596.694,38**	**0,00**	**119.009.179,61**

4.2 Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung

Die Sollmieten sind aufgrund der Neuvermietungen und der steigenden Anzahl der Staffelmietverträge um 248 T€ gestiegen. Die Erlöse aus Betriebskosten sind aufgrund der Berechnung von 12 Monaten für die Kastanienhöfe und aufgrund der Preissteigerung der Betriebskosten um 226 T€ gestiegen.

Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Der Bestand hat sich aufgrund von Preiserhöhungen um 9 T€ erhöht.

Andere aktivierte Eigenleistungen

In der Position „Andere aktivierte Eigenleistungen" werden Zinsen für Fremdkapital und eigene Verwaltungsleistungen ausgewiesen. Der Wert des Geschäftsjahres in Höhe von 26 T€ (Vorjahr: 97 T€) beruht auf dem Neubau der Garagen Eythstraße und auf der Modernisierung in Lichtenbroich. In der Bilanzposition Grundstücke mit Wohnbauten wurden 2 T€ Bauzeitzinsen und 19 T€ Verwaltungskosten aktiviert, in der Bilanzposition Anlagen im Bau 5 T€ aktivierte Eigenleistung.

Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge beinhalten Erträge aus Versicherungserstattungen in Höhe von 239 T€ (Vorjahr: 162 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 67 T€ (Vorjahr: 49 T€).

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2019	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Veränderungen i. Zshg. m. Abgängen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
€	€	€	€	€	€
129.308,28	22.941,07	38.022,26	114.227,09	40.999,18	9.041,27
0,00	0,00	0,00	0,00	19.370,83	32.272,80
129.308,28	**22.941,07**	**38.022,26**	**114.227,09**	**60.370,01**	**41.314,07**
38.018.195,73	1.817.209,46	383.858,42	39.451.546,77	70.830.469,84	71.324.469,85
741.167,65	52.222,00	108.949,28	684.440,37	3.792.785,82	3.845.008,82
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
261.801,97	72.393,70	52.281,66	281.914,01	273.587,52	293.932,38
0,00	0,00	0,00	0,00	1.963.277,57	72.805,81
0,00	0,00	0,00	0,00	1.464.974,18	975.311,82
39.055.212,83	**1.941.825,16**	**545.089,36**	**40.451.948,63**	**78.378.477,42**	**76.564.911,17**
2.555,46	0,00	0,00	2.555,46	1,00	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.600,00	0,00
2.555,46	**0,00**	**0,00**	**2.555,46**	**1.601,00**	**1,00**
39.187.076,57	**1.964.766,23**	**583.111,62**	**40.568.731,18**	**78.440.448,43**	**76.606.226,24**

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus in 2019 entstandenen Abbruchkosten in Höhe von 491 T€ für die Garagen Eythstraße und für das Sonnenblumenfeld sowie aus ersten Kosten der Digitalisierung in Höhe von 146 T€.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In dieser Position werden Verzugszinsen aus Mietforderungen und sonstige Zinserträge gebucht.

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 53 T€ (Vorjahr: 60 T€) ausgewiesen.

Sonstige Angaben

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB. Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden branchenüblich mit Fremd- und Eigenmitteln finanziert.

Personal

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug: 18. Es gab keine geringfügig Beschäftigten.

Personal

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	10	1
Technische Mitarbeiter	3	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	
Auszubildende	1	
	17	**1**

Verbindlichkeiten

	Insgesamt 31.12.2019	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.150.735,87 (53.657.477,48)	1.891.594,90 (1.734.465,95)	53.259.140,97 (51.923.011,53)	12.794.596,45 (9.265.297,15)	40.464.544,52 (42.657.714,38)	55.150.735,87 (53.657.477,48)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	601.464,05 (610.125,20)	15.840,59 (8.220,50)	585.623,46 (601.904,70)	43.205,80 (41.160,07)	542.417,66 (560.744,63)	594.264,62 (602.925,77)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.223.883,73 (2.178.406,40)	2.223.883,73 (2.178.406,40)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	125.023,54 (144.329,33)	125.023,54 (144.329,33)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	859.592,51 (1.244.066,23)	859.592,51 (1.244.066,23)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	67.289,15 (76.817,10)	67.289,15 (76.817,10)	0,00 (0,00)				
Gesamtbetrag	**59.027.988,85 (57.911.221,74)**	**5.183.224,42 (5.386.305,51)**	**53.844.764,43 (52.524.916,23)**	**12.837.802,25 (9.306.457,22)**	**41.006.962,18 (43.218.459,01)**	**55.745.000,49 (54.260.403,25)**	

*GPR = grundpfandrechtlich gesichert.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2019	**2.631**	**6.224**
Zugänge	170	503
Abgänge	94	270
Bestand per 31.12.2019	**2.707**	**6.457**

Anteilsbewegungen

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 349.790,84 € erhöht. Haftungssummen aus der Nachschusspflicht der Mitglieder bestehen satzungsgemäß nicht.

Zugänge Abgänge

Forderungen

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

Nachtragsbericht

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis 2020.

Ergebnisverwendung

Der Vorstand empfiehlt folgende Gewinnverwendung:

Bilanzgewinn zum 31.12.2019	**4.095.544,01 €**
davon 4 % Verzinsung auf das Geschäftsguthaben	339.852,26 €
Vortrag auf neue Rechnung	**3.755.691,75 €**

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, *Kundenbetreuer, WEG und MHV, Haus und Grund GmbH, Aufsichtsratsvorsitzender, (seit 30.05.2007)*
Bettina Richter, *Cash-Managerin, stellv. Aufsichtsratsvorsitzende, (seit 28.05.2008)*
Christine Wüstenberg, *Dipl.-Kauffrau (FH), (seit 16.06.2011)*
Kerstin-Michaela Konrad, *Arzthelferin, (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 Technologieunternehmen, (seit 21.05.2019)*

Düsseldorf, den 30.04.2020
Der Vorstand

Niels Klein Frank H. Adolphs Helmut Draber

E Bericht des Aufsichtsrats

Das Geschäftsjahr 2019 war auch für den Aufsichtsrat der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft ein bewegtes – geprägt von wichtigen Entscheidungen und zahlreichen Projekten, großen wie kleinen.

Wir blicken zurück auf ein Jahr, in dem wir umfangreiche Fortschritte erzielt haben. Ein besonderer Meilenstein war dabei der Start der Abrissarbeiten in unserer Liegenschaft in Lichtenbroich. Hier entsteht das Wiesenviertel, das viele verschiedene Lebensformen und -modelle integriert: von Singlewohnungen über Einfamilienhäuser bis hin zu einer großen Wohnanlage mit barrierefreiem Zugang. Damit kommt die DüBS ihrem Auftrag, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nach. Immer im Blick haben wir dabei unsere genossenschaftlichen Wurzeln und die Philosophie, die Gemeinschaft zu stärken und Nachbarschaft zu leben. Das ist uns ein ganz besonderes Anliegen. Aber auch unsere anderen Liegenschaften und Quartiere verlieren wir nicht aus den Augen. Dort wurden 2019 ebenfalls diverse Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die alle ein Ziel haben: das Wohnen bei der DüBS moderner, komfortabler und zukunftsfähig zu machen. Die Digitalisierung war dabei ein wichtiger Schwerpunkt. 2019 haben wir einen ersten digitalen Grundstein gelegt und das Thema an eine Top-Position auf unserer Agenda gesetzt. Diese Entwicklung wird uns die ganzen nächsten Jahre begleiten.

Das Geschäftsjahr und -ergebnis 2019 stimmt uns positiv. Es hat erneut gezeigt, wie gut Vorstand und Aufsichtsrat der DüBS zusammenarbeiten. Wir sind uns sicher, dass wir die DüBS auch in 2020 gemeinsam weiter voranbringen. Es gibt einiges zu tun! Da sind die Sanierungs- und Bauvorhaben im Wiesenviertel – eines unserer ganz großen Projekte. Da ist aber auch der Wandel zu einer digitalen Genossenschaft – bei dem wir natürlich nicht unsere älteren, weniger technikaffinen Mitglieder vergessen dürfen. Unterstützt werden wir bei unserer Aufsichtsratsarbeit seit dem vergangenen Jahr von Dr. Corinna Pohl, die als Nachfolge für Herrn Thomas Gundlach, welchem wir an dieser Stelle unseren Dank aussprechen, in den Aufsichtsrat gefolgt ist.

In 2019 gab es insgesamt zwei gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Darüber hinaus traf sich der Aufsichtsrat zu fünf separaten Sitzungen. In einer gemeinsamen Klausurtagung mit dem Vorstand wurden Fragen zur strategischen Ausrichtung der Genossenschaft besprochen. Der Prüfungsausschuss befasste sich in insgesamt fünf Sitzungen mit der Jahresabschlussprüfung, der Kassenprüfung sowie der gesetzlichen Prüfung. Weitere Themen waren die Bauprojekte sowie Arbeitssicherheit und Brandschutz.

Insgesamt möchten wir festhalten:

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 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 für 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 06.05.2020 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 06.05.2020

Rolf Meven, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Danksagung

Der Aufsichtsrat hat eine wichtige Funktion für die DüBS. Wir sind froh und dankbar, diese ausüben zu dürfen. Ohne die Mitwirkung vieler anderer könnten wir diese Aufgabe allerdings nicht erfüllen. Deshalb bedankt sich der Aufsichtsrat vor allem bei den **Vertretern** für die großartige Unterstützung. Ein Dank gilt ebenfalls den **Mitarbeitern der Geschäftsstelle,** die sich Tag für Tag mit großem Engagement für unsere **Mitglieder** und Pläne einsetzen. Das Herz der DüBS sind unsere Mitglieder – ihre zum Teil jahrzehntelange und generationenübergreifende Treue ist eine sichere und wertvolle Basis für die DüBS. Aber auch die sehr konstruktive und erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem **Vorstand** möchten wir lobend hervorheben. Ebenso wie die Unterstützung unserer **Geschäftspartner,** die stets an unserer Seite waren.

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): 31.12.2019.

DüBS
Düsseldorfer Bau- und
Spargenossenschaft eG