GESCHÄFTSBERICHT
2020

DIE DüBS.

HERAUSFORDERUNGEN MEISTERN.

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 der 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 2020
1 BILANZ ... 28
2 GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG ... 30
3 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2020 ... 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 2020 ... 38
IMPRESSUM ... 40

Auf einen Blick

9,144 Mio. €
Geschäftsguthaben

112.771,67 m²
Mietfläche

123
Neuvermietungen

6,88 €
Durchschnittsmiete

75
Jahre DüBS

1.707
Wohneinheiten

A

Vorwort

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

Was für ein Jahr! 2020 wird ganz sicher nicht nur in die Geschichte der DüBS als ein Jahr eingehen, das sich niemand so hat vorstellen können. Von jetzt auf gleich war vieles plötzlich ganz anders. Die Corona-Pandemie hat uns herausgefordert – auf verschiedenen Ebenen. Diese Herausforderungen konnten wir meistern. Was das letzte Jahr gezeigt hat: Wir sind sehr gut aufgestellt und verfügen über ein funktionierendes Krisen- und Risikomanagement. Und: Auf unser Wort ist Verlass.

// Wir haben die Herausforderungen des Jahres sehr gut gemeistert. //

Zusammenhalten und Unterstützung leisten, wo sie nötig ist: Das war die Devise für uns beim ersten Lockdown im März. Trotzdem mussten wir natürlich unsere Finanzplanung und Liquidität im Blick behalten, um notfalls schnell reagieren zu können. Denn niemand konnte seinerzeit voraussagen, was passieren würde … Der sogenannte „Worst Case" – der schlechteste Fall – ist uns glücklicherweise erspart geblieben. Lediglich ein paar Mieter und Mitglieder, die durch Corona bedingt in finanzielle Schwierigkeiten geraten waren, haben den Kontakt zu uns gesucht. Gemeinsam mit ihnen haben wir Lösungen entwickelt. Denn in Zeiten wie diesen ist es uns ganz besonders wichtig, uns noch stärker auf unsere genossenschaftlichen Werte zu besinnen.

// In Zeiten wie diesen ist es uns besonders wichtig, uns auf unsere genossenschaftlichen Werte zu besinnen. //

Auch für uns und unsere Mitarbeiter war die Pandemie herausfordernd. Binnen kürzester Zeit sind wir phasenweise alle mehr oder weniger ins Homeoffice umgezogen. Das hat erstaunlich gut funktioniert – dank der Digitalisierungsoffensive, die bereits 2019 gestartet worden ist. Zum 1. Januar 2020 stand die neue technische Infrastruktur, sämtliche Daten waren in das neue System übertragen und Akten lagen in digitaler Form auf unserem Server. Besser hätte

es für uns nicht laufen können, denn damit war es möglich, zum Schutz aller und zur Sicherstellung der Handlungs- und Arbeitsfähigkeit der DüBS sehr schnell wichtige Entscheidungen zu treffen. Lediglich ein paar Laptops fehlten, die wir schnell beschafft haben. Damit konnte das gesamte Team seinen Job einfach vom heimischen Schreibtisch aus erledigen. Die schöne Erfahrung: Das Team hat den Vertrauensvorschuss, den man bei jeder Arbeit im Homeoffice geben muss, nicht enttäuscht. Ganz im Gegenteil!

// Das Team hat den Vertrauensvorschuss, den man bei jeder Arbeit im Homeoffice geben muss, nicht enttäuscht. //

Unsere Investition in die Digitalisierung hat sich aber nicht nur in Lockdown-Zeiten und in vereinfachten internen Prozessen ausgezahlt. Sie verfolgt ein klares, mittel- und langfristiges Ziel, das uns sehr am Herzen liegt: die Zufriedenheit unserer Mitglieder weiter zu steigern und ein maximal positives Serviceerlebnis zu schaffen. So wie sich unsere Mieter heute den Weg zur Post sparen, weil im Quartier eine digitale Packstation steht, sollen sie künftig ihre Anliegen rund um die Wohnung unabhängig von der DüBS regeln können – eben digital. Dabei geht es uns allerdings keinesfalls um Personaleinsparungen. Genauso wenig werden wir unsere Mitglieder dazu zwingen, nur noch über digitale Wege mit uns zu kommunizieren. Der digitale Service ist lediglich eine Option. Der persönliche Service bleibt dabei zu 100 Prozent bestehen. Und trotzdem werden wir die Digitalisierung als wichtige Zukunftstechnologie weiter vorantreiben. Aus diesem Grund haben wir im August 2020 einen Digital Manager eingestellt, der sich ausschließlich um dieses Thema kümmert.

// Unsere Investition in die Digitalisierung verfolgt ein klares Ziel: die Zufriedenheit unserer Mitglieder weiter zu steigern. //

Das Wiesenviertel ist das derzeit größte Projekt bei der DüBS. Bei unseren dortigen Bauarbeiten im Mohnfeld ist es entgegen etwaiger Befürchtungen glücklicherweise nicht zu nennenswerten Verzögerungen durch Corona gekommen. Wir haben uns trotz punktueller Verschiebungen im Zeitplan bewegt und sind zufrieden mit den Fortschritten. Das Ergebnis kann sich sehen lassen. Erfreulich ist, dass sich der Wohnwert und die Attraktivität unserer Liegenschaft damit deutlich verbessert haben. Und dank unserer guten Verhandlungen und Planungen steigen die Mieten nicht in gleichem Maße wie der Wohnwert. Wir haben mit der Fertigstellung des Mohnfelds unter Beweis gestellt, dass die DüBS umsetzt, was sie ankündigt. Und dass die Umsetzung gut ist!

// Wir haben mit dem Mohnviertel unter Beweis gestellt, dass die DüBS umsetzt, was sie ankündigt. Und dass die Umsetzung gut ist! //

Wir blicken zurück auf ein bewegtes Jahr, das nicht nur uns gezeigt hat, wie wertvoll die genossenschaftlichen Werte sind. Bedanken möchten wir uns an erster Stelle bei unseren Mitgliedern, die uns so viele Jahre die Treue halten. Ebenfalls möchten wir uns bei unseren Vertretern und dem Aufsichtsrat für die allzeitige Unterstützung bedanken. Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt ein großes Dankeschön für ihre Loyalität und große Zuverlässigkeit. Und ohne unsere Geschäftspartner hätten wir nicht die Fortschritte erzielt, die wir erzielt haben – dafür auch ein herzliches Danke.

Die Baugenehmigung für das Sonnenblumenfeld im Wiesenviertel liegt vor, der Generalunternehmer steht in den Startlöchern. Auch 2021 wird spannend. Wir freuen uns darauf und blicken zuversichtlich nach vorn.

Ihr Niels Klein, Helmut Draber und Frank H. Adolphs
Düsseldorf, Mai 2021

Vision

„2020 war gekennzeichnet durch einen großen Zusammenhalt. Darin steckt ein großes Potenzial für die Zukunft."

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

Herr Klein, ein intensives Jahr liegt hinter Ihnen. Was ist Ihr wichtigstes Fazit daraus?

Das Jahr 2020 war gekennzeichnet durch einen großen Zusammenhalt. Werte wie Nachbarschaftlichkeit, Alltagshilfe und gegenseitige Unterstützung haben ein Revival erlebt – nicht nur bei der DüBS, sondern in der gesamten Gesellschaft. Wir sind stolz darauf, dass diese Werte schon seit 1946 eine tragende Säule für uns als Genossenschaft sind. Und dass wir damit beweisen, wie modern der genosseschaftliche Gedanke auch heute noch ist – oder gerade wieder geworden ist. Das stärkt uns als DüBS enorm. Darin steckt ein großes Potenzial.

Wie haben Sie die Corona-Monate mit dem DüBS-Team bewältigt?

Dank der großen Digitalisierungsoffensive, die wir bereits 2019 gestartet haben, konnten wir sehr schnell handeln. Das war ein glücklicher Zufall, der vieles erleichtert und beschleunigt hat, sodass wir zügig ins Homeoffice wechseln konnten. Die technische Infrastruktur ist aber nur eine Seite der Medaille. Gleichzeitig geht es ja auch darum, das Team zu motivieren und trotz Distanz zusammenzuhalten. Das ist uns zum einen gelungen, weil jede einzelne Mitarbeiterin, jeder einzelne Mitarbeiter über eine große Eigenmotivation und ein sehr hohes Verantwortungsbewusstsein verfügt. Zum anderen haben wir intern ein digitales Corona-Tagebuch eingeführt, das das ersetzt, was im Job genauso wichtig ist: den persönlichen Austausch bei einem kleinen Plausch von Schreibtisch zu Schreibtisch oder in der Kaffeeküche. Das hat sich sehr bewährt.

Die Vertreterversammlung konnte nicht wie geplant im Frühjahr 2020 stattfinden, sondern musste verschoben werden.

Das ist richtig. Der ursprüngliche Termin für unsere Vertreterversammlung fiel in den ersten Lockdown im Frühjahr. Deshalb mussten wir ihn verschieben. Ende Oktober gab es glücklicherweise eine Lücke, die es uns ermöglicht hat, die Vertreterversammlung mit allen erforderlichen Abstands- und Hygienemaßnahmen als Präsenzveranstaltung abzuhalten. Denn rein

Corona Tag	Mitarbeiter	Status	Probleme	Problemlösen, bzw. war kurz m.E. helfen	Corona Status	Corona Wahnsinn
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	gesund	[illegible]
Dienstag, 23.02.2021	Milena Nisevic	die von beiden Seiten – Mutter und Tochter – erwähnte Dienstag ist nun die Nach 9 Wochen Distanzunterricht geht es heute für 4 Stunden in die Schule. Sofja freut sich sehr, gestern Abend hat sie ihr schönstes Kleid rausgesucht 😊	...und ich würde auch hier im Homeoffice mit geeichten Gefühlen.	Positiv Denken – es wird schon gut gehen 🍀	gesund	
Mittwoch, 24.02.2021	Milena Nisevic	die Nase Duft und Geß	entweder ist es die Allergie oder doch eine Erkältung 😷	versuchen ich es heute mit Hühnersuppe und Antiallergikum	gesund	nach dem gestrigen super ruhigen Vormittag kommt gleich "Mama, kannst du mir hier helfen? Mama, ich kann das nicht" – so spielen weiter den Wahnsinn 😂
Donnerstag, 25.02.2021	Milena Nisevic	es	bei dem schönen Wetter sieht man, dass die Fenster auch mal gewrigt werden müssten	hab ich schon erwähnt, dass ich meine Schwiegermutter vermisse? 😢	kein Corona, aber auch nicht fit	Sofja ist jetzt für 2 Stunden in der Schule – die Ruhe genießen und schnell in die Tasten reinhauen
Freitag, 26.02.2021	Milena Nisevic	es	die Zeit rast einfach zu schnell	Zeitmaschine?!	gesund	es wird immer verrückter
Montag, 22.02.2021	Patrick Weber	es	müde		gesund	
Dienstag, 23.02.2021	Patrick Weber	war ok	was war er krk?		gesund	keine

Corona-Tagebuch

digital hätten wir die Vertreterversammlung schon aus Satzungsgründen nicht organisieren können. Zumal ein Teil der Vertreter mit den digitalen Medien nicht ganz so vertraut ist. Auch das wäre eine Hürde gewesen. An dieser Stelle gilt mein Dank auch noch einmal allen Vertretern: denen, die neu im Amt sind, und natürlich ebenfalls denen, die uns weiter tatkräftig unterstützen. Wir freuen uns auf eine tolle Zusammenarbeit, spannende Diskussionen und bewegende Themen, die die DüBS in Zukunft voranbringen. Aber auch den Vertretern, die ihr Amt abgegeben haben, möchte ich für ihre großartige Unterstützung in den letzten Jahren danken.

Wie ist die DüBS finanziell durch das Jahr gekommen?

Wir können von Glück sagen, dass die Pandemie bei der DüBS keine nennenswerten Spuren hinterlassen hat. Mit dem ersten Lockdown haben wir sofort eine Krisen- und Risikobewertung vorgenommen, um gegebenenfalls erforderliche Entscheidungen und Maßnahmen treffen zu können. Das hat sich jedoch als nicht notwendig erwiesen, weil nur wenige unserer Mitglieder finanziell von der Corona-Krise so hart getroffen wurden, dass sie in Schwierigkeiten geraten sind. Mit diesen Mitgliedern haben wir natürlich gemeinsam nach Lösungen gesucht. Unsere Liquidität wurde darum zu keiner Zeit ernsthaft belastet.

Was waren die baulichen Meilensteine für das Jahr 2020?

Ganz sicher die Arbeiten im Wiesenviertel und speziell im Mohnfeld. Die Arbeiten dort sind jetzt abgeschlossen, die Außenanlagen gestaltet. Zusätzlich zu den neuen Wohnungen und Häusern, die dort erbaut wurden, haben wir jetzt alle dortigen Bestandswohnungen grundlegend modernisiert, die Erdgeschosswohnungen mit eigenen Gärten ausgestattet. Darüber hinaus gibt es Gartenbereiche, die von den Bewohnern der oberen Etagen zum Urban Gardening genutzt werden können, vier Spielplätze, neue Stellplätze sowie E-Ladestationen für Fahrräder und Autos. Alles in allem ein deutlicher Mehrwert für die Mitglieder und unsere Liegenschaft!

Die Einheiten im Mohnfeld verfügen ab sofort über große Balkone oder Mietergärten mit Terrassen

Was hat die Modernisierung im Bestand den Mietern abverlangt?

Vor allem viel Geduld und ein großes Durchhaltevermögen. Es ist bewundernswert, wie all unsere Mitglieder, die von den Bauarbeiten betroffen waren, die Situation mitgetragen und ausgehalten haben. Uns ist sehr bewusst, dass das keine einfache Zeit war! Zumal in diese Phase auch noch Corona fiel und zu Beginn nicht alles so schnell fertiggestellt werden konnte, wie wir es ursprünglich geplant hatten. Wir haben die verlorene Zeit zwar insgesamt wieder aufgeholt. Aber trotzdem gilt allen betroffenen Mieter an dieser Stelle noch einmal ein herzliches Dankeschön für ihre Unterstützung.

Und wie finden Ihre Mitglieder das neue Mohnfeld?

Die Resonanz ist erfreulicherweise sehr positiv. Unsere Mitglieder haben gesehen und sehen, dass auf unser Wort Verlass ist.

Dass wir das, was wir tun, sehr gut durchdenken und viel Wert auf eine hohe Wohnqualität legen. Und dass sich das Ergebnis sehen lassen kann. Eine Mieterin hat es einmal so ausgedrückt: „Ich freue mich jeden Tag, nach Hause zu kommen. Wir haben jetzt die schönsten Häuser der Siedlung." Gibt es ein größeres Kompliment, wenn unser Motto „Weil wohnen Leben ist" lautet?

Welche personellen Veränderungen hat es 2020 bei der DüBS gegeben?

Wir haben das DüBS-Team im vergangenen Jahr verstärkt, was gar nicht so leicht war. Denn nach wie vor ist es nicht einfach, gute Fachkräfte zu bekommen! Umso mehr freuen wir uns, dass wir zwei neue Kollegen im Kundenservice haben, die uns seit dem Frühjahr unterstützen und auch bereits sehr gut eingearbeitet sind. Darüber hinaus haben wir im August letzten Jahres einen Digital Manager eingestellt, um die Digitalisierung der DüBS professionell weiter voranzutreiben. Wie wichtig die Digitalisierung ist, hat uns ja die Corona-Krise sehr deutlich vor Augen geführt. Ebenfalls haben wir das Bauteam verstärkt und suchen noch weiter nach Verstärkung in diesem Bereich.

Und mit welchem Ziel treiben Sie die Digitalisierung voran?

Das große Ziel ist, die Servicequalität für unsere Mitglieder erlebbar zu machen und sie stetig weiter zu verbessern. Natürlich ist uns bewusst, dass nicht alle unsere Mitglieder routiniert im Umgang mit den digitalen Medien sind. Darum werden wir nach wie vor unsere Sprechzeiten anbieten oder telefonisch erreichbar sein. Die Digitalisierung hilft uns aber auch dabei, deutlich nachhaltiger und klimafreundlicher zu arbeiten. Denn unser zweites Ziel ist das nahezu papierlose Büro. Schon seit der Umstellung am 1. Januar 2020 liegen sämtliche Akten in digitaler Form auf unserem Server. Aber auch das ist nur ein Anfang. Wir haben noch weitere Pläne.

Was sind das für Pläne?

Wir wollen nicht nur die Verwaltung digitalisieren, sondern die Digitalisierung auch in unseren Liegenschaften vorantreiben. Ein Pilotprojekt wird das Sonnenblumenfeld sein, für das seit Dezember 2020 die Baugenehmigung vorliegt und wo Anfang März diesen Jahres die Bauarbeiten begonnen haben. Dort möchten wir einige Wohnungen als sogenannte Smarthomes gestalten, die über viele verschiedene digitale Möglichkeiten verfügen. Statt der bekannten Mitteilungen auf einem Schwarzen Brett soll es dort Bildschirme und Screens in den Eingangsbereichen geben, auf denen die Bewohner tagesaktuell Informationen der Verwaltung bekommen, um nur zwei Beispiele zu nennen. Wir merken allerdings bereits in der Planung, dass wir von einem digitalen Standard der Smarthomes noch weit entfernt sind. Eine besondere Herausforderung ist für uns, Smarthomes als Vermieter zu betreiben. Denn wir möchten und müssen sicherstellen, dass diese Systeme sich auch ohne IT-Kenntnisse bedienen lassen, wenn wir echte Mehrwerte schaffen wollen. Smarthome im privaten Zuhause geht da deutlich einfacher. An

diesem Thema arbeiten wir aktuell noch intensiv.

25 Monate Bauzeit für das Sonnenblumenfeld – was entsteht dort?

Konkret 96 Wohneinheiten, verteilt auf einen größeren Wohnkomplex mit drei beziehungsweise vier Geschossen sowie ein kleineres Gebäude mit 18 Wohneinheiten. In Letzterem werden ausschließlich Zwei-Zimmer-Wohnungen errichtet, um auch älteren Mitgliedern die Chance zu geben, passenden Wohnraum für ihre Lebensphase zu finden. Denn besonders diese Wohnungsgröße ist bei Älteren sehr gefragt. Wir möchten ihnen mit den vielen Wohnungen dieser Größe ein attraktives Angebot machen. Und natürlich sind sämtliche Wohneinheiten barrierefrei – das gilt grundsätzlich für alle Häuser und Wohnungen im Neubau.

Wie ist der größere Wohnkomplex aufgeteilt?

Im Hauptgebäude wird es viele verschiedene Wohnungsgrößen und -zuschnitte geben. Einige Wohnungen verfügen sogar über vier Zimmer und eignen sich sehr gut für Familien mit Kindern. Alle Wohnungen sind mit geräumigen Balkonen, Terrassen oder Gärten ausgestattet. Und einen Teil des Daches wollen wir als Dachgarten anlegen lassen, sodass unsere Mitglieder dort ihr eigenes kleines Gemüsebeet anlegen oder ein Familienfest feiern können. Auch das gehört für uns zu einer modernen Wohnqualität dazu.

Sind für das Sonnenblumenfeld auch Gemeinschaftsräume angedacht?

Wir haben mit unserem „Höfchen" in den Kastanienhöfen sehr gute Erfahrungen gemacht. Ähnliches planen wir darum für das Sonnenblumenfeld. So wird es einen großen Raum mit voll ausgestatteter Küche, Terrasse und Platz für Veranstaltungen oder Feiern mit 30 bis 50 Personen geben. Diese Location wollen wir für Veranstaltungen der DüBS nutzen, sie können aber auch von Mietern und anderen Organisationen für eine geringe Miete gebucht werden. Das Wichtigste ist uns allerdings, dass es einen Ort gibt, an dem die Mieter sich treffen können. Anfangs haben wir das in den Kastanienhöfen angeschoben, inzwischen organisieren die dortigen Mieter das selbst. Das wünsche ich mir auch für das Sonnenblumenfeld.

Das Sonnenblumenfeld: die größte Wohnanlage des Wiesenviertels

Was erwartet die Mieter dort noch an Neuheiten?

Die umweltschonende Mobilität ist ein großes Thema, das wir ebenfalls fördern wollen. Daher gibt es im Sonnenblumenfeld zum Beispiel Ladestationen für Elektro-Autos und E-Bikes sowie eine Mobilstation mit Lastenrädern, Bollerwagen und Fahrrädern zum Leihen. Wir merken allerdings, dass wir insbesondere beim Thema E-Mobilität schnell an Grenzen stoßen. So würden wir gern E-Ladeplätze im großen Stil bauen, haben aber Schwierigkeiten, den benötigten Strom in unsere Liegenschaft zu bekommen. Der Grund: Unser Energieversorger kann die dafür benötigte Menge aktuell nicht oder nur schwer bereitstellen. Hier hoffe ich auf baldige alternative Lösungsansätze. Denn das Thema E-Mobilität ist wichtig und wird uns weiter nachhaltig beschäftigen – jetzt und in Zukunft. Ebenso wollen wir den Alltag deutlich erleichtern. Dazu zählt zum Beispiel die Einrichtung einer Paketstation oder auch die Treppenhausreinigung durch einen externen Dienstleister. Darin steckt nach wie vor ein Konfliktpotenzial, das wir gern reduzieren oder gar ganz vermeiden möchten.

Und welche Wünsche haben Sie für das Jahr 2021?

Ich wünsche mir, dass diese Pandemie endlich ein Ende findet, wir zu einer größeren Normalität zurückkehren und alle, so gut es geht, durch diese noch bevorstehende Zeit kommen! Natürlich ist mir bewusst, dass dies nur Schritt für Schritt geht. Das Wichtigste aber ist für mich, dass wir unsere genossenschaftlichen Werte weiter mit aller Kraft verfolgen und uns für diese Werte und unsere Mitglieder einsetzen. Ganz getreu unserem Motto:
Gemeinsam sind wir stark.

Herr Klein, vielen Dank für das Gespräch.

B Geschäftsbericht

1 Gesamtwirtschaftliche Lage und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1.1 Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung in der ersten Jahreshälfte 2020 so stark eingebrochen wie nie zuvor in einem Sechsmonatszeitraum seit Bestehen der Bundesrepublik; sie lag im zweiten Quartal 2020 11,5% unter ihrem Niveau vom Schlussquartal 2019. Der Rückgang spiegelt die negativen Auswirkungen der Pandemie und der Maßnahmen zu ihrer Eindämmung wider. Zur Verbesserung der wirtschaftlichen Lage hat die Bundesregierung Maßnahmenpakete auf den Weg gebracht. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

1.2 Kapitalmarkt

Zwischen Dezember 2019 und November 2020 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 2019.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen mit 4% stärker als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 227 Mrd. € repräsentiert der Wohnungsbau mit 61% den mit Abstand größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland. Die GdW-Unternehmen investierten 2019 knapp 17,9 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs um 6%. Darunter knapp 8 Mrd. € Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2020 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 19 Mrd. €. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2019 um 5.600 Einheiten auf 293.000 Wohnungen. Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2019 aus Sicht des GdW benötigten 320.000 benötigten Wohnungen wurden 92% auch errichtet. Allerdings liegt beim frei finanzierten Mietwohnungsbau die Bedarfsdeckung bei lediglich 87%, bei geförderten Mietwohnungen nur bei 32%. In diesen beiden wichtigen Bereichen des Wohnungsbaus ist 2019 die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht gesunken. 2019 wurden insgesamt 360.000 Wohnungen genehmigt, 4% mehr Wohnungen genehmigt als im Vorjahr. Der seit zwei Jahren anhaltende Trend rückläufiger Baugenehmigungen scheint vorerst gestoppt.

Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten weiter nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. Infolge der COVID-19-Pandemie scheint der Wachstumsprozess aber vorerst gestoppt. Im ersten Halbjahr 2020 nahm die Bevölkerung sogar leicht ab. Insgesamt leben rund 83,2 Mio. Menschen in der Bundesrepublik Deutschland.

Die Mieten im Bestand sind 2019 bundesweit im Durchschnitt um 1,4% gestiegen. Dieser Anstieg liegt genau auf Höhe der Inflationsrate. Neu- und Wiedervermietungsmieten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,2%, auf durchschnittlich 8,76 €/qm.

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 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 14 ff.) – insbesondere auch in Neubauten in Lichtenbroich (siehe Seite 16 ff.).

2.3 Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2020 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 2020 weitgehend stabil. 2020 zählte die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG insgesamt 2.795 Mitglieder (Vorjahr: 2.707). Einem Zugang von 194 neuen Mitgliedern steht ein Abgang von 106 Mitgliedern in 2020 gegenüber. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich positiv verändert und beträgt zum 31.12.2020 9.144 T€ (Vorjahr: 8.846 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 2020 unter 3 % der Gesamteinnahmen. Die Entwicklung der nicht begünstigten Tätigkeiten wird permanent überwacht, um eine eventuelle Überschreitung frühzeitig zu erkennen.

2.4 Wohnungswirtschaftliche Geschäftstätigkeit

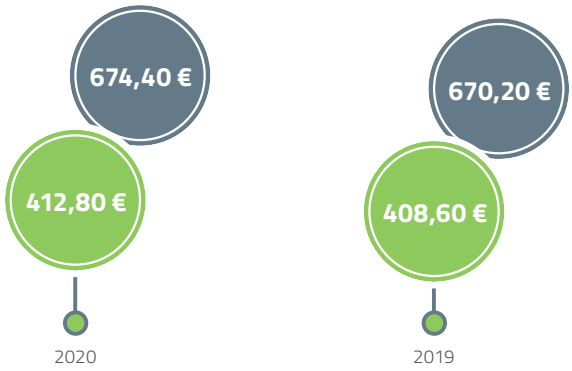
Die DüBS besitzt zum 31.12.2020 1.707 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 112.771,67 qm (Vorjahr: 111.300.97 qm).

Übersicht Liegenschaften nach Stadtteilen und Anzahl der Objekte

W = Wohnberechtigungsschein erforderlich

Quartiere	VE	Straße	Stadtteil		Baujahr	qm 2020	WE 2020
QUARTIER NORD	101	Wittlaerer Weg 1–65, 28–42 I Bockumer Weg 1–47, 2–102 I Einbrunger Weg 2–6, 14–18, 28–30 I Krahnenburgstraße 37–103, 24–88	Lichtenbroich		1951 1960	15.814,89	255
	102	Krahnenburgstraße 21–29, 29 b–c, 35 + 35 a	Lichtenbroich		1953 2020	3.172,45	48
	103	Wittlaerer Weg 67–71	Lichtenbroich		1953	893,20	17
	104	Unterrather Straße 177	Unterrath	W	1976	475,00	9
	105	Frobenstraße 5–13	Unterrath		1980	2.615,63	42
	106	Matthiaskirchweg 15 I Volkardeyer Weg 16–20 b	Lichtenbroich	W	1982	2.128,26	36
	107	Krahnenburgstraße 12–22 a	Lichtenbroich	W	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 I 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 I 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 I Am Stufstock 22 + 24 I Kuthsweg 4–10	Lierenfeld	W	1993	2.932,48	41
QUARTIER ELLER	401	Am Hackenbruch 28–32 I 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 I 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	Eller	W	1992	423,96	8
	407	Am Turnisch 5–9	Eller	W	2011	1.072,42	17
	408	Am Turnisch 11–15 I Karl-Geusen-Straße 202–214	Eller	W	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	Hassels	W	1983	2.926,40	40
	506	Burscheider Straße 82–90	Wersten		2003	4.509,59	47
					Wohneinheiten insgesamt:	**109.479,92**	**1.707**
					11 gewerbliche Einheiten:	**3.291,75**	
					23 sonstige Nutzflächen (Bunker, Keller und Fahrradboxen):	0,00	
						112.771,67	

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

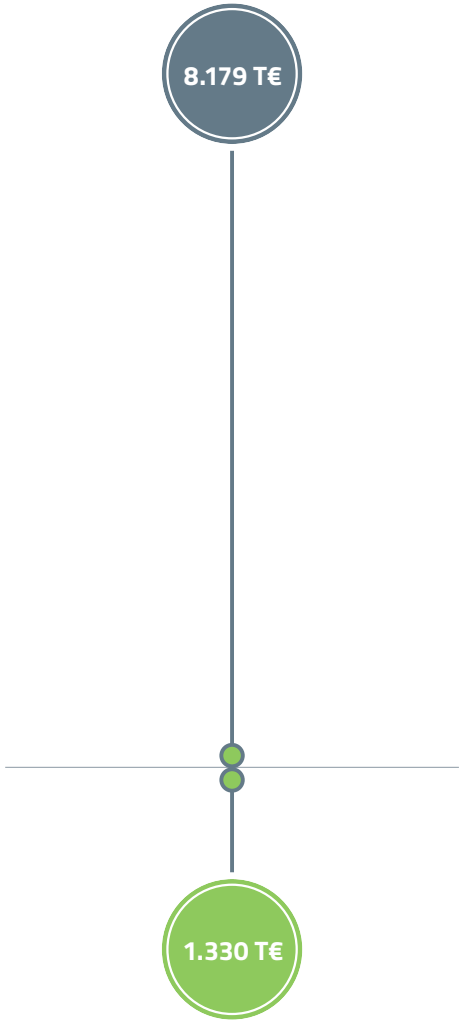


Miete DüBS Miete Düsseldorf

Quelle: www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Duesseldorf/5226, 23.02.2021

2.5 Modernisierung und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2020 haben wir insgesamt 9.509 T€ (Vorjahr: 5.652 T€) in den Neubau, die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert. Davon wurden 8.179 T€ aktiviert. 1.330 T€ wurden als Aufwand ergebniswirksam verbucht. Entsprechend dem Wirtschaftsplan 2020 wurden mit Ausnahme der Wohnanlage im 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 2020 hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG umfangreich in den Bestand investiert. Nachfolgend einige Beispiele:

Erneuerung von Thermen (diverse VE)
In 2020 wurde sowohl in die Erneuerung als auch in die Instandhaltung von Thermen investiert.

Kruppstraße (VE 304)
In der Kruppstraße wurde eine neue Gas-Zentralheizung eingebaut. Insgesamt werden acht Wohneinheiten über die neue Zentralheizung versorgt.

Altenwohnanlage, Lichtenbroich (VE 107)
Die Tiefgarageneinfahrt in der Altenwohnanlage in Lichtenbroich wurde erneuert, um den Bewohnern einen sichereren Zugang zu ermöglichen.

Kastanienhöfe (VE 408)
In den Kastanienhöfen wurden vier neue Markisen angebracht, um die Bewohner vor Sonne zu schützen.

Friedlandstraße (VE 402)
In der Friedlandstraße wurde eine abschließbare Fahrradbox errichtet. Die Box ist sowohl für Fahrräder und Kinderwagen als auch für Rollatoren geeignet.

Eythstraße (VE 202)
Auf Wunsch der Mieter wurde in der Eythstraße eine Außenzapfstelle errichtet, damit die Bäume in der trockenen Jahreszeit bewässert werden können.

Burscheider Straße (VE 506)
In der Burscheider Straße wurde die Heizungspumpe erneuert. Damit ist die Versorgung der 47 Wohnungen in der Liegenschaft mit Heizung und Warmwasser störungsfrei sichergestellt.

Lürmannstraße (VE 203)
An den Kellerabgängen in der Lürmannstraße wurden Handläufe angebracht, die den Bewohnern einen sicheren Halt bieten.

Baumrückschnitt
In Lichtenbroich wurden drei große Bäume zurückgeschnitten.

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 2020 wurden dabei aus Eigenkapital finanziert.

WIESENVIERTEL

Wiesenviertel, Lichtenbroich

Die Arbeiten in der Liegenschaft in Lichtenbroich wurden 2020 fortgesetzt.
Hier entsteht das Wiesenviertel.

Im Mohnfeld sind sechs neue Reihenhäuser und zehn neue Dachgeschosswohnungen entstanden; die Bestandswohnungen wurden modernisiert

MOHNFELD

Mohnfeld

Die sechs Mehrfamilienhäuser mit 32 Wohneinheiten an der Krahnenburgstraße wurden 2020 grundlegend modernisiert – von der energetischen Sanierung mit neuem Wärmedämmverbundsystem, dem Einbau von zeitgemäßen Fenstern und einer modernen Heizungsanlage mit Umstellung auf eine Zentralheizung bis hin zu neuen Wasser- und Elektroleitungen sowie Bädern. Ebenfalls wurde mit der Erneuerung der Außenanlagen begonnen und es wurden neue Haus- und Wohnungstüren, Briefkästen und Klingelanlagen eingebaut.

Im Zuge der Modernisierung der Häuser im Mohnfeld wurden 2020 auch die Dächer aufgestockt und angehoben. Die Dachgeschossaufstockungen schaffen Platz für zehn neue Wohnungen, darunter auch eine großzügige Vier-Zimmer-Wohnung für Familien. Alle 42 Wohnungen – 32 Bestands- und zehn Neubauwohnungen – erhielten geräumige Balkone. Außerdem werden 2020/2021 55 Parkmöglichkeiten geschaffen – zwei davon mit Elektro-Ladesäule – und Gemeinschaftsflächen errichtet. Zusätzlich sind vier neue Spielplätze in Planung.

Neuen Wohnraum durch Nachverdichtung zu gewinnen, ist für die DüBS ein großes Anliegen. Mit den sechs Einfamilienhäusern, die als Anbauten an die Häuser in der Krahnenburgstraße 25, 27 und 35 angedockt wurden, und den Dachgeschossausbauten erzielt die DüBS einen Wohnraum-Zuwachs um 76 %. Die neu angebauten Reihenhäuser sind in 2020 nahezu komplett fertiggestellt worden und bieten jeweils auf 125 qm ein Zuhause für Familien.

Mit den sechs Neubauten und dem Ausbau der Dachgeschosse entstanden im Mohnfeld 16 neue und zeitgemäße Wohneinheiten zu bezahlbaren Mieten.

Für die Baumaßnahmen wurden in 2020 insgesamt Kosten in Höhe von 6.805 T€ aktiviert.

Hell, modern und warm – so präsentieren sich die Wohnungen im Mohnfeld

Die Wohnanlage im Sonnenblumenfeld wird über 96 barrierefreie Wohneinheiten verfügen

SONNENBLUMENFELD

Sonnenblumenfeld

2020 wurden die Abrissarbeiten im Sonnenblumenfeld abgeschlossen und die Baugenehmigung erteilt. Hier entsteht eine moderne Wohnanlage mit über 96 barrierefreien Wohneinheiten. Damit kommt die DüBS dem Bedürfnis der Anwohner nach altersgerechten, kleineren und barrierearmen Wohneinheiten nach. Im Hauptgebäude sind verschiedene Wohnungsgrößen und -zuschnitte geplant. Insgesamt bietet die Wohnanlage mit ihren Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen Platz für Alleinlebende, Paare und Familien. Alle Einheiten werden mit geräumigen Balkonen, Terrassen oder Gärten ausgestattet und energetisch optimiert. Daneben sind Gemeinschaftsräume für Veranstaltungen und Feiern vorgesehen.

Die Wohnanlage im Sonnenblumenfeld soll in 2023 fertiggestellt werden. Für die Bauvorbereitung wurden in 2020 insgesamt Kosten in Höhe von 1.249 T€ investiert.

Hier entsteht ein zwei- bis viergeschossiger, U-förmiger Wohnblock mit großem Innenhof und Dachgarten

2.7 Jahresergebnis

Das Jahresergebnis 2020 ist mit einem Gewinn in Höhe von 1.449 T€ vor Rücklagenbildung besser ausgefallen, als es laut Wirtschaftsplan (WP) 2020 vorgesehen war. Die Jahresabweichung beträgt 1.934 T€. Ein erfreuliches Ergebnis, das aus der positiven Entwicklung der Leerstandsbekämpfung und den höheren aktivierungsfähigen Aufwendungen für Sanierungen resultiert. Im Bereich der Rückstellungen konnten insgesamt 126 T€ in den Ertrag gebucht werden. Die im WP 2020 geplanten Kosten für Abriss und Bauzeitzinsen (980 T€) in Bezug auf das Sonnenblumenfeld sind aufgrund der erst im November 2020 eingegangenen Baugenehmigung nicht angefallen. Die Kosten für Personal haben sich in 2020 günstiger als geplant entwickelt (200 T€).

Entwicklung Jahresergebnis

	2020, in T€	WP 2020, in T€	Abweichung zum WP, in T€
Erlöse	11.989	11.665	324
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.165	4.355	– 190
Rohergebnis	**7.824**	**7.310**	**514**
Sonstige Aufwendungen	6.375	7.795	– 1.420
Jahresüberschuss	**1.449**	**– 485**	**1.934**

C 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. 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 2020.

Haus- und Wohnungsbestand

	Häuser	Wohnungen	Gewerbl. Einh.	Garagen/Stellplätze
	2020	2020	2020	2020
Bestand am 01.01.	**352**	**1.691**	**12**	**825**
Zugang	6	16	0	7
Abgang	0	0	1	0
Bestand 31.12.	**358**	**1.707**	**11**	**832**

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 wurden abgerissen (Beginn 2019) und werden durch Mehrfamilienhäuser ersetzt. 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 Vier-Zimmer-Wohnungen mit privaten Mietergärten bzw. Balkonen/Loggien. Auch rollstuhlgerechte Wohneinheiten sind vorgesehen.

Die Wohnanlage im Sonnenblumenfeld soll in 2023 fertiggestellt werden. Für die Abriss- und Baumaßnahmen wurden in 2020 insgesamt 1.249 T€ investiert.

2.3.2 Instandsetzung und Modernisierung

Im Mohnfeld wurde 2019 mit der Sanierung von 32 Wohnungen begonnen. Die bestehenden Mehrfamilienhäuser mit je vier bzw. sechs Wohneinheiten waren zum Jahresende 2020 fertig modernisiert. Abgesehen von einer energetischen Sanierung durch Fensteraustausch und Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems, haben wir auch Balkone vorgestellt. Die Erdgeschosswohnungen erhielten direkten Zugang zu ihren Mietergärten. In den Wohnungen wurden die Bäder modernisiert und die Elektrounterverteilungen sowie Wohnungseingangstüren erneuert. Leerwohnungen wurden voll modernisiert, d. h., außer den Elektro- und Heizungsleitungen wurden auch Boden-, Wand- und Deckenbeläge erneuert. Im Zuge der Baumaßnahme sind auch die Dachgeschosse der Häuser erneuert und zu Wohnraum ausgebaut worden. Zusätzlich sind sechs Einfamilienhäuser mit Gärten entstanden. Die gesamten Außenanlagen werden überplant und neu erstellt. Neben Mietergärten werden neue Spielflächen und Müllstandorte hergestellt. Um dem heutigen Stellplatzbedarf nachzukommen, werden 55 neue Stellplätze geschaffen.

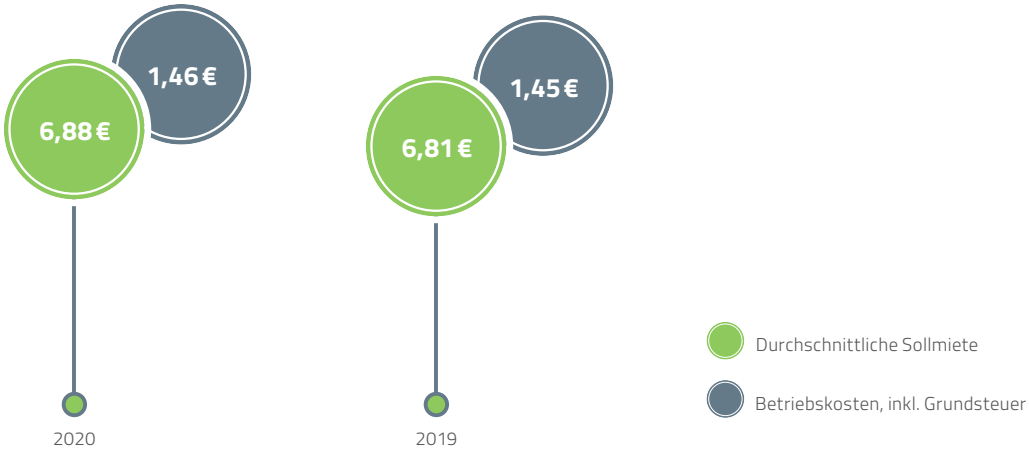
Die Modernisierung der Mehrfamilienhäuser und der Neubau von sechs Einfamilien-Reihenhäusern wurden Ende 2020 abgeschlossen. Die Außenanlagen befinden sich bereits im Wandel und werden im Sommer 2021 fertig. Für die Abriss- und Baumaßnahmen wurden in 2020 insgesamt Kosten in Höhe von 6.805 T€ aktiviert.

2.4 Vermietung

Vermietungssituation

In 2020 wurden 123 neue Mietverträge geschlossen Der aktuelle Leerstand zum 31.12.2020 beläuft sich auf 35 Wohnungen, davon sind 26 Wohnungen wegen Sanierungs-/Modernisierungsplanungen dem gewollten Leerstand zuzuordnen. Die Nettokaltmiete 2020 für Wohnungen lag durchschnittlich bei 6,88 € je qm Wohnfläche (Vorjahr: 6,81 € je qm Wohnfläche). Die Erhöhung ist zurückzuführen auf Neuvermietungen und angepasste Mieten nach Modernisierungen. Die Bruttokaltmiete für Wohnungen beträgt 8,34 € (Vorjahr: 8,26 €).

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 Rückstellungen konnten insgesamt 126 T€ in den Ertrag gebucht werden. Die Sollmieten sind auf 9.246 T€ gestiegen. Die Gesamtrentabilität liegt bei 2,9 %, die Eigenkapitalrentabilität beträgt 5,3 %.

Ertragslage

	2020, in T€	2019, in T€	Veränderung, in T€
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	2.338	2.173	165
Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit	– 564	– 762	198
Ergebnis des sonstigen, des neutralen und des Finanzbereichs	– 305	– 1.006	701
	1.469	**405**	**1.064**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	– 20	0	– 20
Jahresüberschuss	**1.449**	**405**	**1.044**
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0	0	0
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	– 160	– 50	– 110
	1.289	**355**	**934**
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.756	3.740	16
Bilanzgewinn	**5.045**	**4.095**	**950**

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 211 T€.

3.1.2 Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit

Das Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit wird in 2020 maßgeblich von den Kosten der Bauvorbereitung für Modernisierung und Neubau in Lichtenbroich planmäßig belastet.

3.1.3 Ergebnis des sonstigen und des neutralen Bereichs

2020 wird dieses Ergebnis durch Kosten der Digitalisierung, durch Abbruchkosten Sonnenblumenfeld und durch Pensionsrückstellungen nach den neuen Tabellen 2018 belastet.

3.2 Vermögenslage

Der Vermögens- und Kapitalaufbau zeigt zum 31.12.2020 folgende Vermögenslage:

Vermögens- und Finanzlage

	2020, in T€	2019, in T€	Veränderung, in T€
Aktiva			
Anlagevermögen	84.851,6	78.440,5	6.411,1
Umlaufvermögen	8.220,1	9.454,7	– 1.234,6
Rechnungsabgrenzung	25,4	21,5	3,9
	93.097	**87.917**	**5.180**
Passiva			
Eigenkapital	27.366,8	25.920,5	1.446,3
Pensions- und sonstige Rückstellungen	2.371,3	2.513,1	– 141,8
Langfristige Verbindlichkeiten	59.312,6	55.752,2	3.560,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.631,1	3.275,8	355,3
Rechnungsabgrenzung	415,1	455,1	– 40,0
	93.097	**87.917**	**5.180**

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 3.324 T€. Die sofort verfügbare Liquidität lag zu keinem Zeitpunkt unter 1 Mio. €.

	2020, in T€	2019, in T€
Kapitalflussrechnung		
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.449	405
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (–) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.013	1.965
Zunahme (+)/Abnahme (–) der Rückstellungen	– 142	87
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (–)	– 147	– 61
Gewinn (–)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	– 5	– 7
Zunahme (–)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	– 236	– 7
Zunahme (+)/Abnahme (–) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	373	– 335
Ertragsteueraufwand (+)/Ertragsteuerertrag (–)	20	0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**3.324**	**2.047**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens (+)	0	20
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (–)	– 8.323	– 3.789
Erhaltene Zinsen (+)	– 1	– 2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**– 8.324**	**–3.771**
Einzahlung aus der Begebung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (+)	5.453	3.870
Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (–)	– 1.919	– 2.417
Veränderung langfristiger Geschäftsguthaben	337	369
Auszahlung von Dividenden	– 340	– 324
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**3.531**	**1.498**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	– 1.468	– 226
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.331	7.557
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.863	7.331

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Steuerung der Genossenschaft erfolgt über die folgenden finanziellen Leistungsindikatoren.

	in	2020	2019
Bestandszahlen			
Bewirtschafteter Bestand			
Wohnungseinheiten	Anz.	1.707	1.691
Gesamtzahl der bewirtschafteten Einheiten	Anz.	2.593	2.528
Jahresabschlusskennzahlen			
Bilanzsumme	T€	93.097	87.917
Anlagenintensität	%	91,1	89,1
Eigenkapital	T€	26.732	25.339
Eigenkapitalquote	%	28,7	28,8
Langfristiges Fremdkapital	T€	59.247	55.713
Fremdkapitalquote (langfristig)	%	63,6	63,4
Umsatzerlöse	T€	11.246	11.106
Kennzahlen zur Rentabilität			
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,9	1,9
Eigenkapitalrentabilität	%	5,3	1,6
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen			
Sollmieten	T€	9.246	9.203
Durchschnittliche monatliche Sollmiete für Wohnungen	€/qm	6,88	6,81

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 in Bezug auf 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 Corona-Virus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie viele Wochen zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Und dies wird nach aktuellen Einschätzungen noch andauern. 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 2021 sieht einen Jahresüberschuss in Höhe von 8 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 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 2021

	WP 2021, in T€
Erlöse	11.905
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.686
Rohergebnis	**7.219**
Sonstige Aufwendungen	7.211
Jahresüberschuss	**8**

Düsseldorf, den 11.05.2021
Der Vorstand

Niels Klein | Frank H. Adolphs | Helmut Draber

D

Jahresabschluss 2020

1 Bilanz

Aktivseite zum 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	47.836,00		40.999,18	
Geleistete Anzahlungen	0,00	**47.836,00**	19.370,83	**60.370,01**
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	77.818.416,95		70.830.469,84	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.740.563,97		3.792.785,82	
Grundstücke ohne Bauten	53.382,49		53.382,49	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	272.070,77		273.587,52	
Anlagen im Bau	207.106,97		1.963.277,57	
Bauvorbereitungskosten	2.710.588,04	**84.802.129,19**	1.464.974,18	**78.378.477,42**
Finanzanlagen				
Beteiligungen	1,00		1,00	
Andere Finanzanlagen	1.652,00	**1.653,00**	1.600,00	**1.601,00**
Anlagevermögen insgesamt		**84.851.618,19**		**78.440.448,43**
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	2.102.044,24		2.058.988,92	
Andere Vorräte	189.226,05	**2.291.270,29**	0,00	**2.058.988,92**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	46.823,08		41.950,67	
Sonstige Vermögensgegenstände	19.295,70	**66.118,78**	22.352,67	**64.303,34**
Flüssige Mittel				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		**5.862.685,22**		**7.331.438,26**
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**25.407,95**		**21.516,25**
Bilanzsumme		**93.097.100,43**		**87.916.695,20**

Passivseite zum 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	225.400,00		199.322,37	
der verbleibenden Mitglieder	9.143.597,87		8.846.097,52	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	56.000,00	**9.424.997,87**	42.544,45	**9.087.964,34**
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 193.002,13 €				(193.702,48)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	3.237.000,00		3.077.000,00	
davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 160.000,00 €				(50.000)
Bauerneuerungsrücklage	1.350.000,00		1.350.000,00	
Andere Ergebnisrücklagen	8.310.000,00	**12.897.000,00**	8.310.000,00	**12.737.000,00**
davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 0,00 €				(0,00)
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	3.755.691,75		3.740.476,46	
Jahresüberschuss	1.449.093,41		405.067,55	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	160.000,00	**5.044.785,16**	50.000,00	**4.095.544,01**
Eigenkapital insgesamt		**27.366.783,03**		**25.920.508,35**
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	2.034.645,00		1.993.323,00	
Steuerrückstellungen	20.000,00		0,00	
Sonstige Rückstellungen	316.620,00	**2.371.265,00**	519.825,00	**2.513.148,00**
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.312.608,24		55.150.735,87	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		601.464,05	
Erhaltene Anzahlungen	2.254.830,30		2.223.883,73	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.713,47		125.023,54	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.183.696,22		859.592,51	
Sonstige Verbindlichkeiten	79.141,17	**62.943.989,40**	67.289,15	**59.027.988,85**
davon aus Steuern: 30.407,33 €				(24.598,58)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.590,53 €				(3.631,99)
Rechnungsabgrenzungsposten		**415.063,00**		**455.050,00**
Bilanzsumme		**93.097.100,43**		**87.916.695,20**

2 Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		**11.246.431,74**		**11.105.913,90**
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**43.055,32**		**8.547,62**
Andere aktivierte Eigenleistungen		**107.250,00**		**25.680,00**
Sonstige betriebliche Erträge		**402.666,07**		**404.168,04**
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		**3.975.375,10**		**4.240.870,86**
Rohergebnis		**7.824.028,03**		**7.303.438,70**
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.356.179,05		1.364.011,93	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	468.443,89	**1.824.622,94**	414.652,88	**1.778.664,81**
davon für Altersversorgung: 208.137,29				**(198.312,23)**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		**2.012.681,34**		**1.964.766,23**
Sonstige betriebliche Aufwendungen		**1.301.431,75**		**1.875.431,58**
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		**15,58**		**0,00**
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**550,09**		**59,26**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**1.213.716,76**		**1.278.567,59**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**20.000,00**		**0,00**
Ergebnis nach Steuern		**1.452.140,91**		**406.067,75**
Sonstige Steuern		**3.047,50**		**1.000,20**
Jahresüberschuss		**1.449.093,41**		**405.067,55**
Gewinnvortrag		**3.755.691,75**		**3.740.476,46**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**160.000,00**		**50.000,00**
Bilanzgewinn		**5.044.785,16**		**4.095.544,01**

3 Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

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 16. Oktober 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. zwischen drei bis 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 in 2020 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. Für die Modernisierung und den Dachausbau im Wiesenviertel wird eine neue Nutzungsdauer von 60 Jahren festgelegt. Ab 2002 wird 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 7,69 % und 33,3 % 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. In 2020 wurde ein Geschäftsanteil zu 52,00 € an der Sparda-Bank Hamburg eG gezeichnet. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten.

2 Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzung

2.1 Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mitgliedern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen, ohne Umlagenausfallwagnis ausgewiesen. Bei Bewertung zu Anschaffungskosten wurde ein Abschlag für Leerstand und Eigennutzung (83 T€) berücksichtigt.

2.2 Andere Vorräte

Zum 31.12.2020 hat DüBS erstmals Vorräte für Instandhaltungsmaßnahmen 2021 auf Vorrat eingekauft, die zu Anschaffungskosten bewertet worden sind.

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 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 2,30 % 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 148.508,00 € (Vorjahr: 155.229,00 €), basierend auf dem durchschnittlichen Rechnungszins der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 2,30 %.

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 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.

Unfertige Leistungen
Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.102 T€ (Vorjahr: 2.059 T€). Die Erhöhung basiert auf durch Preiserhöhung gestiegenen Betriebskosten.

Forderungen
Von den Forderungen haben 7.364,34 € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: 4.563,69 €).

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

Sonstige Rückstellungen
In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	**106.680,00 €**
Rückstellungen für Personalaufwendungen, inkl. ATZ	92.940,00 €
Rückstellungen für Verwaltungsaufwendungen	**117.000,00 €**

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.

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 2020 beträgt 415 T€.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020	Zugänge 2020	Abgänge 2020	Umbuchungen 2020 (+/–)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	155.226,27	7.489,62	0,00	19.370,83	182.086,72
Anzahlungen immaterielle Vermögensgegenstände	19.370,83	0,00	0,00	– 19.370,83	0,00
	174.597,10	**7.489,62**	**0,00**	**0,00**	**182.086,72**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	110.282.016,61	6.887.459,54	0,00	1.963.277,57	119.132.753,72
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.477.226,19	0,00	0,00	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	555.501,53	78.239,11	2.677,50	0,00	631.063,14
Anlagen im Bau	1.963.277,57	207.106,97	0,00	– 1.963.277,57	207.106,97
Bauvorbereitungskosten	1.464.974,18	1.248.975,37	3.361,51	0,00	2.710.588,04
	118.830.426,05	**8.421.780,99**	**6.039,01**	**0,00**	**127.246.168,03**
Finanzanlagen					
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
Andere Finanzanlagen	1.600,00	52,00	0,00	0,00	1.652,00
	4.156,46	**52,00**	**0,00**	**0,00**	**4.208,46**
Anlagevermögen insgesamt	**119.009.179,61**	**8.429.322,61**	**6.039,01**	**0,00**	**127.432.463,21**

4.2 Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Andere aktivierte Eigenleistungen

In der Position „Andere aktivierte Eigenleistungen" werden Zinsen für Fremdkapital und eigene Verwaltungsleistungen ausgewiesen. Der Wert des Geschäftsjahres in Höhe von 107 T€ (Vorjahr: 26 T€) beruht auf der Modernisierung in Lichtenbroich. In der Bilanzposition Grundstücke mit Wohnbauten wurden 42 T€ Bauzeitzinsen und 65 T€ Verwaltungskosten aktiviert.

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 46 T€ (Vorjahr: 53 T€) ausgewiesen.

	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Veränderungen i. Zshg. m. Abgängen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€
	114.227,09	20.023,63	0,00	134.250,72	47.836,00	40.999,18
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.370,83
	114.227,09	**20.023,63**	**0,00**	**134.250,72**	**47.836,00**	**60.370,01**
	39.451.546,77	1.862.790,00	0,00	41.314.336,77	77.818.416,95	70.830.469,84
	684.440,37	52.221,85	0,00	736.662,22	3.740.563,97	3.792.785,82
	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
	281.914,01	77.645,86	567,50	358.992,37	272.070,77	273.587,52
	0,00	0,00	0,00	0,00	207.106,97	1.963.277,57
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.710.588,04	1.464.974,18
	40.451.948,63	**1.992.657,71**	**567,50**	**42.444.038,84**	**84.802.129,19**	**78.378.477,42**
	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	1.600,00
	2.555,46	**0,00**	**0,00**	**2.555,46**	**1.653,00**	**1.601,00**
	40.568.731,18	**2.012.681,34**	**567,50**	**42.580.845,02**	**84.851.618,19**	**78.440.448,43**

Sonstige Angaben

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB. Am 31. Dezember 2020 bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 34.654 T€ für Investitionen in das Anlagevermögen, insbesondere für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Personal

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug: 24. Es gab einen geringfügig Beschäftigten.

Personal

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	13	3
Technische Mitarbeiter	6	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	
Auszubildende	1	
	21	**3**

Verbindlichkeiten

	Insgesamt 31.12.2020	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.312.608,24 (55.150.735,87)	2.509.452,59 (1.891.594,90)	56.803.155,65 (53.259.140,97)	12.872.075,41 (12.794.596,45)	43.931.080,24 (40.464.544,52)	59.312.608,24 (55.150.735,87)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (601.464,05)	0,00 (15.840,59)	0,00 (585.623,46)	0,00 (43.205,80)	0,00 (542.417,66)	0,00 (594.264,62)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.254.830,30 (2.223.883,73)	2.254.830,30 (2.223.883,73)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.713,47 (125.023,54)	113.713,47 (125.023,54)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.183.696,22 (859.592,51)	1.183.696,22 (859.592,51)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	79.141,17 (67.289,15)	79.141,17 (67.289,15)	0,00 (0,00)				
Gesamtbetrag	**62.943.989,40 (59.027.988,85)**	**6.140.833,75 (5.183.224,42)**	**56.803.155,65 (53.844.764,43)**	**12.872.075,41 (12.837.802,25)**	**43.931.080,24 (41.006.962,18)**	**59.312.608,24 (55.745.000,49)**	

*GPR = grundpfandrechtlich gesichert.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2020	**2.707**	**6.457**
Zugänge	194	455
Abgänge	106	243
Bestand per 31.12.2020	**2.795**	**6.669**

Anteilsbewegungen

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 297.500,35 € 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 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 weiterhin auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen weiteren Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis 2021.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 5.044.785,16 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Geschäftsguthaben	**353.843,90**
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	740.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	3.950.941,26
Bilanzgewinn zum 31.12.2020	**5.044.785,16**

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, *Prokurist, 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, *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 einem Technologieunternehmen, (seit 21.05.2019)*
Gerd Opdenberg, *Rentner, (seit 29.10.2020)*

Düsseldorf, den 11.05.2021
Der Vorstand

Niels Klein Frank H. Adolphs Helmut Draber

Bericht des Aufsichtsrats

Auch für den Aufsichtsrat der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft war das Geschäftsjahr 2020 ein außergewöhnliches. Die Corona-Krise hat unser aller Leben verändert. Wir blicken auf ein Jahr zurück, in dem wir einige Herausforderungen meistern und gleichzeitig große Fortschritte erzielen konnten. Auf ein Jahr, das geprägt war von wichtigen Entscheidungen und zahlreichen Projekten, die wir gemeinsam vorangetrieben haben.

Zu den Meilensteinen in 2020 zählen die Arbeiten im Mohnfeld unserer Lichtenbroicher Liegenschaft. Wir sind dankbar, dass die Bauarbeiten trotz der Corona-Pandemie kontinuierlich fortgesetzt werden konnten und die Mieter nicht länger als nötig beeinträchtigt wurden. Mit den Modernisierungen hat sich auch die Lebens- und Wohnqualität in Lichtenbroich deutlich verbessert, was sich ebenfalls im Wohnwert widerspiegelt. Und dennoch setzen wir alles daran, die Mieten so niedrig wie möglich zu halten. Denn das ist und bleibt das wichtigste Anliegen der DüBS: bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und zu schaffen. Unsere genossenschaftlichen Werte Nachbarschaft und Gemeinschaft haben wir stets im Blick.

Aber auch in unseren anderen Liegenschaften und Quartieren waren wir aktiv. 2020 haben wir dort ebenfalls verschiedene Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die kurz-, mittel- und langfristig zur Bestandssicherung beitragen und das Wohnen bei der DüBS noch moderner und komfortabler gestalten sollen.

2020 war ein außergewöhnliches Jahr. Das erneut gezeigt hat, wie gut Vorstand und Aufsichtsrat der DüBS miteinander arbeiten. Und das ist nicht nur im Rückblick eine wertvolle Erfahrung, es stimmt uns vor allem auch positiv für die Zukunft. Wir sind uns sicher, dass wir die DüBS in 2021 gemeinsam weiter voranbringen und auch künftige Herausforderungen zusammen meistern werden.

Innerhalb des Aufsichtsrats gab es 2020 ebenfalls Bewegung: Christine Wüstenberg hat nach neun Jahren ihr Amt im Aufsichtsrat abgegeben. Wir möchten uns ganz herzlich für ihre engagierte und fachkundige Arbeit bedanken. Unterstützung erhalten wir ab sofort von Gerd Opdenberg, der sich bereits seit fünf Jahren als Vertreter engagiert. Nun wird er sich als Aufsichtsratsmitglied für die Belange der Mitglieder einbringen. Erfreulich ist für uns ebenfalls, dass Niels Klein das Amt des hauptamtlichen Vorstands der DüBS für weitere fünf Jahre übernimmt. Wir freuen uns auf die Fortsetzung unserer Zusammenarbeit und viele weitere spannende Projekte. In 2020 gab es insgesamt fünf gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Darüber hinaus traf sich der Aufsichtsrat zu drei separaten Sitzungen. In einer gemeinsamen Klausurtagung mit dem Vorstand wurden Fragen zur strategischen Ausrichtung der Genossenschaft diskutiert. Der Prüfungsausschuss befasste sich in insgesamt fünf Sitzungen mit der Jahresabschlussprüfung, der Kassenprüfung sowie der gesetzlichen Prüfung.

Insgesamt möchten wir festhalten:
Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 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 06.05.2021 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 11.05.2021

Rolf Meven, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Danksagung

Ohne die Mitwirkung vieler anderer könnten wir unsere wichtige Funktion als Aufsichtsrat der DüBS nicht erfüllen.

Daher möchten wir an dieser Stelle unseren herzlichsten Dank aussprechen:

- unseren **Vertreterinnen und Vertretern** für ihre großartige Unterstützung,
- allen **Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern** der Geschäftsstelle, die sich so engagiert für unsere Mitglieder und Projekte einsetzen,
- unseren **Mitgliedern** für ihre langjährige Treue,
- dem **Vorstand** für die sehr konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit und
- all unseren **Geschäftspartnern** – dafür, dass sie uns immer mit Rat und Tat zur Seite gestanden haben.

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): 31.12.2020.

DüBS

Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG