DIE DÜBS.

IM EINSATZ FÜR GUTES WOHNEN.

Genossenschaftliches Wohnen in Düsseldorf.

Geschäftsbericht 2018

DüBS
Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG

INHALT

Vorwort vom Vorstand 04

A LAGEBERICHT

1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS 08
1.1 Das Geschäftsmodell 08
1.2 Die Ziele und Strategien 09

2 WIRTSCHAFTSBERICHT 12
2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage und branchenbezogene Rahmenbedingungen 12
2.1.1 Die wirtschaftliche Lage in Deutschland 12
2.1.2 Kapitalmarkt 12
2.1.3 Immobilienmarkt 12
2.2 Geschäftsverlauf 13
2.2.1 Mitglieder 13
2.2.2 Steuerliche Verhältnisse 13
2.2.3 Personal und Organisation 13
2.3 Wohnungswirtschaftliche Geschäftstätigkeit 14
2.3.1 Grundbesitz-, Haus- und Wohnungsbestand 14
2.3.2 Die Liegenschaften 14
2.3.3 Vermietungssituation 16
2.3.4 Modernisierung und Instandhaltung 17
2.3.5 Investitionstätigkeit 21
2.4 Jahresergebnis 23

3 KENNZAHLEN 28

4 WIRTSCHAFTLICHE LAGE 32
4.1 Ertragslage 32
4.2 Vermögenslage 34
4.3 Finanzlage 36

5 RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT 40
5.1 Risikomanagement 40
5.2 Risiken 41
5.3 Chancen 42
5.4 Aussagen zur weiteren Entwicklung 43

B JAHRESABSCHLUSS 2018

1 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018 46
1.1 Bilanz 46
1.2 Gewinn-und-Verlust-Rechnung 48
1.3 Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 49
1.3.1 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung 51
1.3.2 Bilanz 51
1.3.3 Gewinn-und-Verlust-Rechnung 52

Bericht des Aufsichtsrats 56
Impressum 60

VORWORT

„Im Einsatz für gutes Wohnen" – der Umschlag des DüBS-Geschäftsberichts 2018 bringt auf den Punkt, worum es uns geht: gutes Wohnen, das wir unseren Mietern ermöglichen. Und für das wir uns täglich mit viel Engagement und Einsatzfreude starkmachen. Denn tatsächlich ist gutes, bezahlbares Wohnen im Ballungsgebiet Düsseldorf nicht selbstverständlich. Wohnraum ist hier ein besonders knappes – und damit wertvolles – Gut. Material und Arbeitskraft in den Sektoren Dienstleistung und Handwerk sind im Vergleich zu ländlichen Regionen hochpreisig. Bei Instandhaltung, Neubau und Modernisierung unserer Liegenschaften werden wir daher mit einer besonders anspruchsvollen Aufgabe konfrontiert: eine qualitativ hochwertige Realisierung unserer Projekte, die Erfüllung moderner Ansprüche und ökonomisch kluges sowie verantwortungsvolles Agieren.

Wie bereits in den Jahren zuvor ist uns dieser Spagat auch 2018 bei der Umsetzung von Projekten verschiedener Größenordnungen sehr gut gelungen. Besonders hervorzuheben ist dabei die umfangreiche Modernisierung unserer beiden Häuser in der Lürmannstraße in Flingern: Aus den 60er-Jahre-Bauten wurden moderne, optisch ansprechende Häuser, die sowohl energetisch als auch die Ausstattung betreffend zeitgemäß sind. Dachgeschossaufbauten schufen Platz für acht weitere Wohnungen, hell und mit attraktiven Grundrissen. Dass sich die aufwendige Planung und die Bewältigung der anspruchsvollen Umsetzung gelohnt haben, beweist die Geschwindigkeit, mit der alle Wohnungen wieder und neu vermietet wurden. Ein weiterer schöner Beweis (und unsere Belohnung!): die Zufriedenheit der Bewohner mit ihrem schönen neuen Zuhause.

Bei einem anderen, deutlich umfangreicheren Projekt konnten wir Ende 2018 ein wichtiges Etappenziel erreichen – Lichtenbroich. Hinsichtlich des städtebaulichen Vertrags für die weitere Entwicklung des größten Quartiers der DüBS wurde Einigkeit erzielt. Ein Ergebnis, das uns freut und das die Voraussetzung dafür ist, den eingeschlagenen Weg fortsetzen zu können: den Charakter Lichtenbroichs zu erhalten und dabei gutes Wohnen für heute und für morgen zu ermöglichen.

Das Morgen: Dorthin ging und geht bei der DüBS grundsätzlich der Blick. Neue Entwicklungen zu sehen, zu erkennen und für sie bereit zu sein, betrachten wir als wesentliche Voraussetzungen, damit unsere DüBS ihren Weg weiterhin gut und sicher gehen kann. Das betrifft nicht nur demografische und (wohnungs-)wirtschaftliche Entwicklungen, sondern auch technologische Veränderungen wie die fortschreitende Digitalisierung unserer Arbeitswelt und den Wandel gesellschaftlich-soziologischer Strukturen. Wir beobachten, analysieren und handeln entsprechend – in Bezug auf die Investitions- und Finanzplanung, die Anpassung unserer Arbeitsmittel und -wege, aber auch hinsichtlich der Angebote und Aktivitäten für unser genossenschaftliches Miteinander. So nutzen wir verstärkt die sozialen Medien als Plattform für den kommunikativen Austausch unserer Mieter und schaffen so Angebote, die sehr gut angenommen werden. Genossenschaftliches Leben modern zu interpretieren, nach neuen Wegen zu suchen, die zu einem nachbarschaftlichen „Wir" führen – auch diese in die Zukunft gerichtete Herangehensweise ist Teil unseres „Einsatzes für gutes Wohnen".

Doch unser Einsatz zeigt sich auch in 1.000 weiteren kleinen und großen Dingen, mit denen wir für ein gutes, schätzenswertes Leben in den Häusern und Wohnungen der DüBS sorgen. Die freundliche Begrüßung am Empfang der DüBS-Verwaltung, schnelle und gute Abhilfe bei einem technischen Problem, Auskunft und Hilfe, wenn es um mietenbezogene Fragestellungen geht, ein offenes Ohr und guter Rat für viele Wohn- und

Lebensfragen, die Förderung von guten Nachbarschaften durch Treffen und gemeinsame Gespräche. Es gibt viele Möglichkeiten, neben einer bezahlbaren Miete und einem attraktiven Wohnumfeld „gutes Wohnen" zu schaffen – wir nutzen sie.

Gelungene Projekte, gesunde Finanzen und eine moderne, gelebte Genossenschaft – dieser Geschäftsbericht zeigt ein erfolgreiches Jahr 2018, auf das wir gerne zurückblicken. Möglich geworden ist dies durch das Zusammenspiel vieler Einzelner, denen wir danken möchten. Den Vertretern, die mit ihrem engen Kontakt zu unseren Mitgliedern eine wertvolle Rolle spielen. Dem Aufsichtsrat, mit dem wir als Vorstand immer offen, konstruktiv und partnerschaftlich zusammenarbeiten. Unseren Mitarbeitern, die mit Freude und viel Engagement täglich ihr Bestes für die DüBS geben. Unseren Geschäfts- und Gesprächspartnern, mit denen wir verlässlich unsere Projekte verwirklichen können.

Zuletzt danken wir unseren Mitgliedern, die unsere DüBS zu der Genossenschaft machen, die sie ist und für die wir auch im Jahr 2019 gerne weiter im Einsatz sind.

Der Vorstand
Düsseldorf, Mai 2019

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

Ich begrüße
Sie gern mit
einem Lächeln.

Die meisten, die mit der DüBS Kontakt aufnehmen, landen zuerst bei mir. Ich stelle nicht nur den Kontakt zur richtigen Person her, sondern helfe selbst gerne weiter. Und das nicht nur an der Rezeption. Auch am sozialen Engagement der DüBS nehme ich großen Anteil. Unseren Mitgliedern etwas zurück-zugeben, bedeutet mir viel.

Nancy Terhorst
Empfang

1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

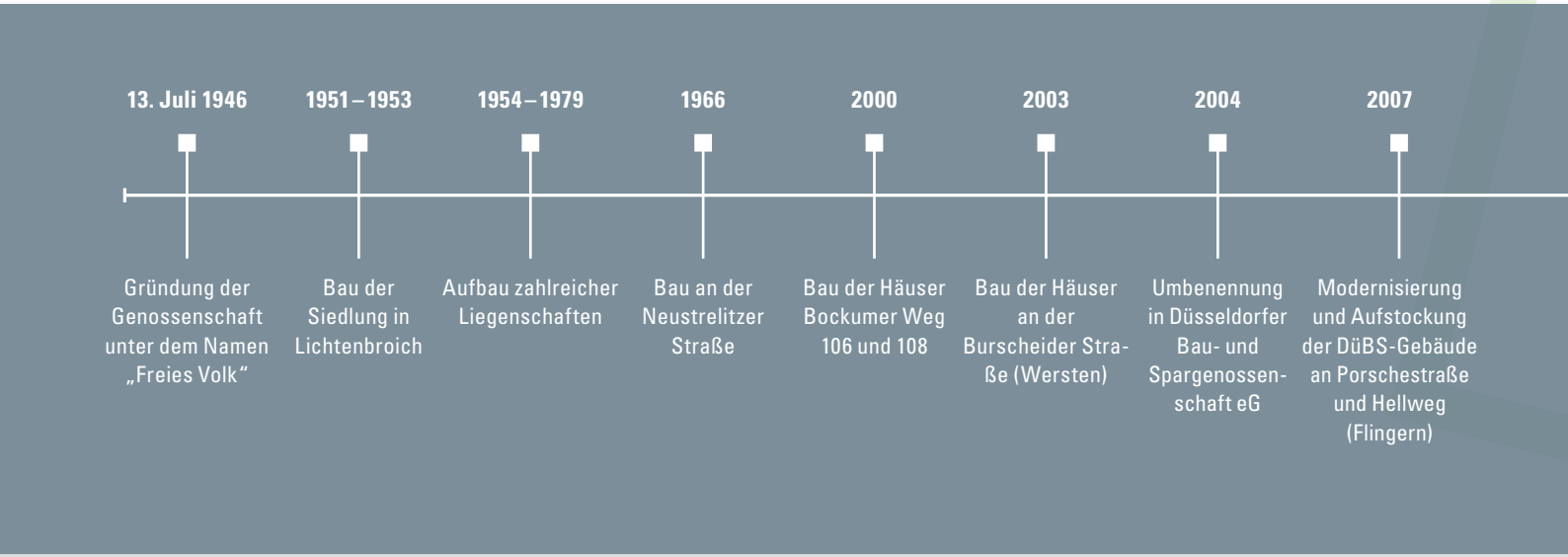
1.1 DAS GESCHÄFTSMODELL

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 Wohnraum wird knapp und 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 70 Jahren und bietet ihren Mitgliedern den bestmöglichen 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.

DIE GESCHICHTE DER DÜSSELDORFER BAU- UND SPARGENOSSENSCHAFT EG IN DER LANDESHAUPTSTADT



1.2 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 Seiten 18 bis 20) – insbesondere auch in Neubauten in Lichtenbroich (siehe Seite 21) und an der Lürmannstraße (Seite 22).

2010–2014
Umfangreiche Modernisierung der Eythstraße (Flingern)

2013
Entscheidung für den Neubau Kastanienhöfe DüBS (Eller/Lierenfeld)

2014
Entscheidung für die Modernisierung und den Neubau in Lichtenbroich

2015
Projektstart für den Neubau Kastanienhöfe DüBS

2016
Baubeginn der Pionierhäuser in Lichtenbroich

2016
Die DüBS feiert 70-jähriges Jubiläum

2017
Die DüBS feiert offizielle Einweihung der Kastanienhöfe und der Pionierhäuser in Lichtenbroich

2018
Modernisierung und Ausbau des Dachgeschosses in der Lürmannstraße

Ich bin die erste Anlaufstelle für Mieter, die Schäden oder Reparaturen melden. Ob ein tropfender Wasserhahn, eine nicht schließende Tür oder eine defekte Heizung – ich kümmere mich darum, dass der richtige Handwerker schnellstmöglich an Ort und Stelle ist. Denn ein guter Service ist für uns das A und O. Je schneller wir helfen können, desto besser!

Norbert Daniels
Technische Servicehotline

Ich bin immer
für Sie
erreich-
bar.

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND BRANCHEN-BEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1.1 DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND [1]

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird.

Die Auslastung der Produktionskapazitäten ist hoch, stagniert aber seit Anfang 2018 aufgrund nachfrage- und produktionsseitiger Faktoren. In den wichtigsten Absatzmärkten im Euroraum hat sich die Konjunktur verlangsamt, auf der anderen Seite gibt es angebotsseitige Engpässe im Bereich Arbeitskräfte und Vorleistungsgüter.

Angesichts der sehr hohen Kapazitätsauslastungen und der guten Finanzierungsbedingungen dürfte die Investitionstätigkeit im Prognosezeitraum stark bleiben, einer Ausweitung stellen sich aber wiederum Kapazitätsgrenzen entgegen.

Die Risiken für die deutsche Wirtschaft ergeben sich vor allem aus den weltwirtschaftlichen Entwicklungen, für die die deutsche Wirtschaft aufgrund ihres Offenheitsgrades besonders anfällig ist. Die protektionistische Außenwirtschaftspolitik der USA, Wirtschaftskrisen in der Türkei oder in Argentinien, die finanzpolitischen Pläne der neuen italienischen Regierung und insbesondere die Unsicherheiten in Hinsicht auf den EU-Austritt Großbritanniens bergen potenzielle Risiken.

Eine höhere konjunkturelle Dynamik könnte sich ergeben, wenn die öffentliche Hand die Finanzierungsüberschüsse für zusätzliche finanzpolitische Maßnahmen nutzt. Aufwärtsrisiken können sich ergeben, wenn derzeitig beobachtbare Kapazitäts- und Lieferengpässe überwunden werden können.

[1] Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018.

2.1.2 KAPITALMARKT[2]

Zwischen Ende 2017 und Ende 2018 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nicht finanzielle Kapitalgesellschaften im kurzfristigen Bereich zurück. Im langfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze annähernd konstant. Im mittelfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze bei den Volumina bis 1 Mio. € annähernd konstant, bei größeren Volumina erhöhten sich die Effektivzinssätze. Schwankungen im Jahresverlauf waren insbesondere bei den Volumina > 1 Mio. € zu verzeichnen.

[2] https://www.bundesbank.de/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken

2.1.3 IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND[3]

Im Jahr 2018 wurden in Deutschland insgesamt 0,5 % oder 1.600 mehr Baugenehmigungen für Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten elf Monaten 2017. Von Januar bis November 2018 wurde der Bau von insgesamt 315.200 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie für Neubauten. Der Anstieg ist ausschließlich auf die Zunahme der Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von +4,5 % zurückzuführen.

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 14,9 Mrd. € in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Also über eine Mrd. mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 41 Mio. € täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2017 mit einem Anstieg von über 16 % gerechnet.

MITGLIEDSCHAFT

- **2.631** Mitglieder
- **8.496 T€** Geschäftsguthaben der Mitglieder

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei Weitem nicht erreicht.

Regional verlief die Mietenentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. Insbesondere in den großen, kreisfreien Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern zogen die Mieten überdurchschnittlich um 5,8 % an. Dieser Anstieg ist deutlich schwächer als im Vorjahr (+6,3 %). Dennoch spannen sich immer mehr Wohnungsteilmärkte deutlich an.

[3] Destatis: Pressemitteilung Nr. 023 vom 17.01.2019

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2018 entspricht den Vorgaben des Geschäftsmodells der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG sowie der Satzung. In den folgenden Punkten 2.2.1 bis 2.4 werden die Faktoren detailliert dargestellt.

2.2.1 MITGLIEDER

Die Mitgliederzahlen blieben 2018 weitgehend stabil. 2018 zählte die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG insgesamt 2.631 Mitglieder (Vorjahr: 2.537). Einem Zugang von 192 neuen Mitgliedern steht ein Abgang von 98 Mitgliedern in 2018 gegenüber. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich positiv verändert und beträgt zum 31.12.2018 8.496 T€ (Vorjahr: 8.091 T€).

2.2.2 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 2018 unter 3 % der Gesamteinnahmen. Die Entwicklung der nicht begünstigten Tätigkeiten wird permanent überwacht, um eine eventuelle Überschreitung frühzeitig zu erkennen.

2.2.3 PERSONAL UND ORGANISATION

Die Vergütungen der Mitarbeiter unterliegen den tariflichen Bestimmungen der Wohnungswirtschaft. Die Personalentwicklung entspricht den im Wirtschaftsplan 2018 fixierten Annahmen.

2.3 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

2.3.1 GRUNDBESITZ-, HAUS- UND WOHNUNGSBESTAND

Nach dem Neubau von acht Wohnungen und der Zusammenlegung von vier Wohnungen besitzt die DüBS zum 31.12.2018 1.725 Wohnungen. Die Wohn- und Nutzfläche der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG beläuft sich damit auf insgesamt 113.697,62 qm (Vorjahr: 113.159,19 qm).

2.3.2 DIE LIEGENSCHAFTEN

1.725 Wohnungen in 376 Häusern dürfen wir unser Eigen nennen. Es sind Wohneinheiten für Singles, ebenso wie für Familien, Paare oder aber Senioren. Unsere Wohnangebote befinden sich über ganz Düsseldorf verteilt, in verschiedenen Stadtteilen: Flingern, Eller, Lierenfeld, Lichtenbroich, Garath, Unterrath, Rath, Hassels, Oberbilk und Wersten.

HAUS- UND WOHNUNGSBESTAND

	Häuser		Wohnungen		Gewerbl. Einh.		Garagen/Stellplätze	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Stand 01.01.	**376**	**360**	**1721**	**1619**	**13**	**10**	**858**	**743**
Zugang durch Kauf	0	0	0	0	0	0	0	0
Baufertigstellung	0	16	8	107	0	2	20	112
Zugang durch neuen Vertrag	0	0	0	0	0	0	0	3
Zugang durch Trennung Wohnung	0	0	0	0	0	0	0	0
Korrekturen aus Vorjahren	0	0	0	0	0	1	0	0
Abgang durch Verkauf/Abriss	0	0	0	0	0	0	–12	0
Abgang durch Zusammenlegung	0	0	–4	–5	0	0	0	0
Stand 31.12.	**376**	**376**	**1725**	**1721**	**13**	**13**	**866**	**858**

ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTEN NACH STADTTEILEN UND ANZAHL DER OBJEKTE

W = Wohnberechtigungsschein erforderlich

Quartiere	VE	Straße		Baujahr	qm 2018	WE 2018
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, Hellweg 75–87		1962	6.743,00	98
	14	Eythstr. 9–33, Lürmannstr. 8–14		1964	8.737,31	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	17.090,84	272
	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:	**109.856,00**	**1.725**
				13 gewerbliche Einheiten:	**3.841,62**	
				11 sonstige Nutzflächen (Bunker, Keller und Fahrradboxen):	0,00	
					113.697,62	

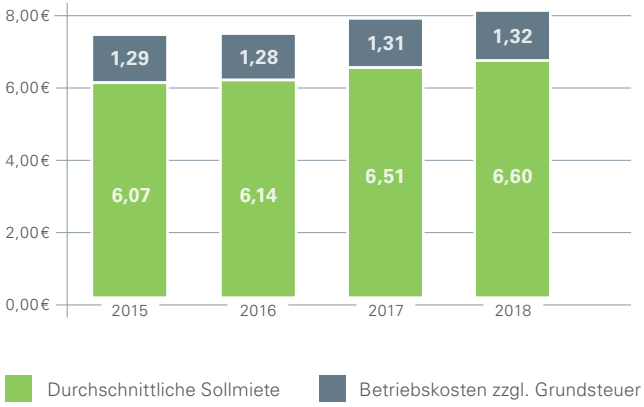
2.3.3 VERMIETUNGSSITUATION

In 2018 wurden 122 neue Mietverträge geschlossen, davon betreffen 114 Mietverträge den bereits zum 01.01.2018 vorhandenen Bestand. Acht Vermietungen sind 2018 in Neubauten zustande gekommen. Der aktuelle Leerstand beläuft sich auf 68 Wohnungen, davon sind 61 Wohnungen wegen Sanierungs-/Modernisierungsplanungen dem gewollten Leerstand zuzuordnen.

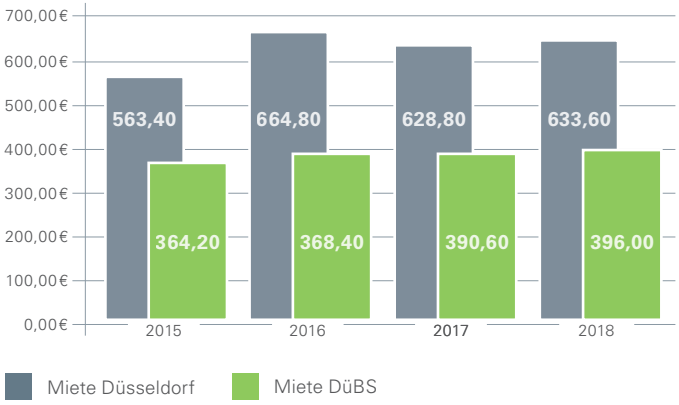
Die Fluktuationsquote liegt bei 6,64 %. Die Miete für eine Wohnung der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG betrug 2018 durchschnittlich 6,60 €/qm und lag damit deutlich unter dem Düsseldorfer Durchschnitt von 10,56 €/qm*.

**Quelle: www.wohnungsboerse.net*

ENTWICKLUNG VON MIETEN UND BETRIEBSKOSTEN JE QM FÜR WOHNUNGEN



VERGLEICH DER MIETEN FÜR EINE 60-QM-WOHNUNG: DÜSSELDORF – DüBS

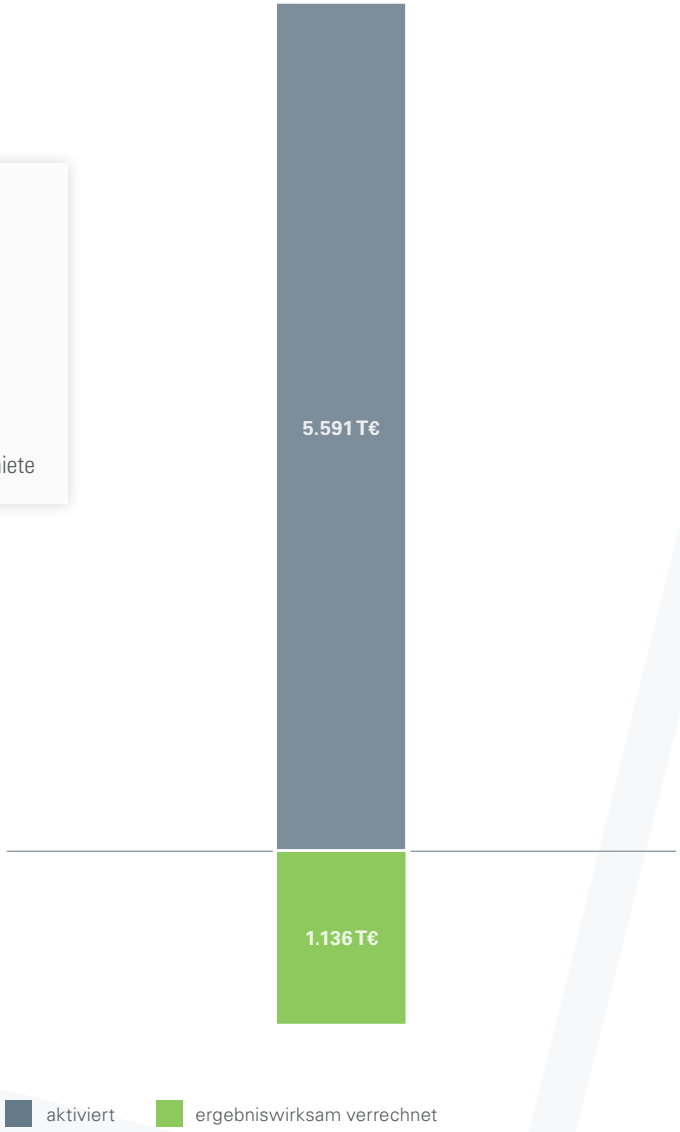


VERMIETUNG

- **122** Neuvermietungen
- **6,60 €/qm** Durchschnittsmiete

2.3.4 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Geschäftsjahr 2018 haben wir insgesamt 6.727 T€ (Vorjahr: 11.272 T€) in den Neubau, die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestands investiert. Davon wurden 5.591 T€ aktiviert, 1.136 T€ wurden als Aufwand ergebniswirksam verbucht. Entsprechend dem Wirtschaftsplan 2018 wurden mit Ausnahme der energetischen Sanierung der Lürmannstraße alle Modernisierungsmaßnahmen vollständig aus Eigenkapital finanziert. Ein Schwerpunkt der Modernisierungsmaßnahmen lag in der Bekämpfung des Leerstands. Wir konnten dabei gute Erfolge erzielen und den sanierungsbedingten Leerstand fluktuationsbereinigt reduzieren. Wir beabsichtigen, diese Strategie weiter fortzusetzen, um auch den übrigen Wohnungsbestand auf einen zeitgerechten und nachhaltig zukunftsfähigen Wohnungsstandard zu bringen.



MODERNISIERUNGS- UND SANIERUNGSMASSNAHMEN DER DüBS

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG 1.136 T€ in den Bestand investiert. Nachfolgend einige Beispiele:

NEUE SCHLIESSANLAGEN FÜR 90 HÄUSER

In insgesamt 90 Häusern werden Schließsysteme ersetzt, um die hohen Sicherheitsstandards beizubehalten. Anstelle eines Schlüssels dient nun ein Transponder als Türöffner. Die erste Hälfte der Wohnungen wurde 2018 in Auftrag gegeben.

Bis 2019 werden alle betroffenen Häuser sukzessive mit einem modernen, komfortablen Schließsystem ausgestattet.

Volumen: 174 T€

FRIEDLANDSTRASSE 1 – 13 (VE 10)

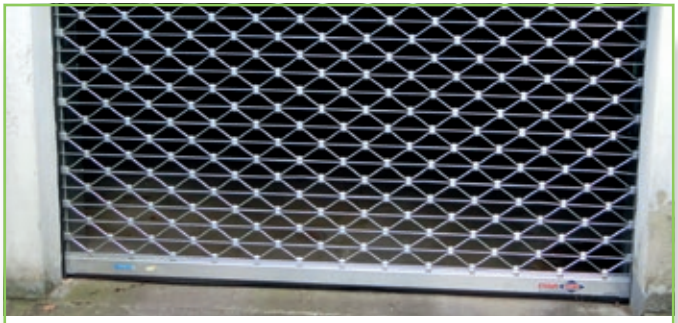
Für die gesetzlich vorgeschriebene Dichtigkeitsprüfung an den Kanälen wurden in 2018 letzte Restarbeiten durchgeführt.

Volumen: 4,4 T€

„COUNTDOWN VON GARATH"

Das in 1980 geschaffene Kunstobjekt, die Stele „Countdown für Garath", die vor der Freizeitstätte in Garath steht, wurde überarbeitet und optisch aufgewertet.

Volumen: 4,4 T€



STETTINER STRASSE 21 (VE 16)
In Garath wurde ein Garagentor modernisiert.

Volumen: 6,9 T€

KUTHSWEG 6–10, KEMPGENSWEG 27, AM STUFSTOCK 22–24 (VE 27)
In den Liegenschaften Kuthsweg, Kempgensweg und Am Stufstock wurden die Dachflächenfenster erneuert.

Volumen: 20,2 T€

FROBENSTRASSE 5 (VE 23)
Auf Wunsch der Mieter wurde in der Frobenstraße die Möglichkeit geschaffen, Mietergärten zu bewirtschaften. Hier haben die Mieter nun Platz, selbst Obst, Gemüse und Blumen anzupflanzen.

Volumen: 1,8 T€

LEUTHENSTRASSE 34 (VE 36)

Um Rollstuhlfahrern den Zugang zum Gebäude zu erleichtern, wurde ein automatischer Türöffner für die Hauseingangstür eingebaut.

Volumen: 6,2 T€

FRANKENSTEINER STRASSE, STETTINER STRASSE (VE 12, 16, 17)

Für die Häuser in der Frankensteiner Straße und in der Stettiner Straße wurden neue Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen.

Volumen: 2 T€

KITA, AM TURNISCH 5 (VE 39)

Für den Sandkasten der Kita wurde ein neues Sonnensegel angeschafft, um die spielenden Kinder vor der Sonne zu schützen.

Volumen: 1,2 T€

2.3.5 INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Wir investieren über umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, aber auch durch Neubauprojekte intensiv in unseren Bestand und eine Bestandserweiterung. Sämtliche Bauvorbereitungskosten des Jahres 2018 wurden dabei aus Eigenkapital finanziert.

LICHTENBROICH (VE 6, VE 8)

Die Bauarbeiten in unserer mit über 220 Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie drei Gewerbeeinheiten größten Liegenschaft in Lichtenbroich sind 2018 weiter vorangeschritten: 16 Einfamilienhäuser wurden im letzten Jahr saniert. Die Arbeiten umfassten u. a. die energetische Modernisierung der Fassaden, den Austausch der Fenster, den Bau von Balkonen sowie die Erneuerung der Bäder und Heizungen. Für sechs Mehrfamilienhäuser im Nordteil wurde ein Bauantrag für den Bestand und die Wohnraumerweiterung durch einen Dachgeschossausbau gestellt. Der Abriss der bestehenden Häuser im Lichtenbroicher Süden, in dem die ersten Neubauten mit ca. 100 Wohnungen und einer Tiefgarage entstehen sollen, ist für Herbst/Winter 2019/2020 geplant.

Durch den Neubau von 52 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie einer Wohnanlage mit ca. 80 Wohnungen und barrierearmem Zugang soll das Wohnungsangebot von 361 auf rund 450 Wohneinheiten steigen. Die Größe der Wohnungen variiert zwischen 40 und 100 qm, so wird auch dem Wunsch nach kleinerem Wohnraum Rechnung getragen.

Für das gesamte Bauprojekt wurde ein Zeitrahmen von rund zehn Jahren angesetzt, die Arbeiten werden sorgfältig geplant und erfolgen Schritt für Schritt. Unser Ziel für Lichtenbroich: komfortables Wohnen zu bezahlbaren Mieten!

Für die Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden bis zum 31.12.2018 insgesamt Kosten in Höhe von 1.804 T€ aktiviert.

SANIERUNG LÜRMANN-STRASSE

32 Wohneinheiten

LÜRMANNSTRASSE

Nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wurde die Liegenschaft in der Lürmannstraße 8–14 in 2018 fertiggestellt. Das in 1964 erbaute Gebäude mit 24 Wohnungen war seit Ende 2017 umfassend modernisiert und um acht Wohnungen im Dachgeschoss erweitert worden.

Die Modernisierungen innerhalb der bewohnten und unbewohnten Wohnungen konnten 2018 abgeschlossen werden. Unter anderem wurde die Wohnfläche durch Versetzen der Außenwand vergrößert, zudem wurden Wasser- und Abwasserstränge in Bädern und Küchen erneuert. Die Versorgung der Wohnungen mit Heizung und Warmwasser wurde von Gasetagenheizungen auf Fernwärme umgestellt. In den unbewohnten Wohnungen steigern ab sofort moderne Bodenbeläge, frisch tapezierte Wände und Decken sowie neue Heizkörper den Wohnkomfort. Dank des Ausbaus des Dachgeschosses entstanden acht zusätzliche Wohnungen, die ebenso modern ausgestattet wurden.

Außerdem wurden folgende Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt:

- Energetische Sanierung
- Umfangreiche Modernisierung der Elektrik in Küchen, Bädern sowie Hausfluren
- Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems
- Behebung von Bauschäden und Baumängeln
- Schaffung von neuen, modernen Grundrissen in den Leerwohnungen in Haus Nr. 10
- Einbau neuer Fenster und Eingangstüren gem. Energiesparverordnung 2014
- Verbesserung des Schall- und Einbruchschutzes
- Erweiterung der Wohnfläche
- Anbau von 32 neuen, größeren Balkonen
- Umstellung auf SALTO-Schließanlage
- Einbau von Gegensprechanlagen
- Erstellung einer Feuerwehrzufahrt

Insgesamt ist der Wohnstandard in allen Wohnungen gestiegen. Durch die moderne Gestaltung der Fassade wurden die Gebäude optisch aufgewertet. Große Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Treppenhaus, neue Grundrisse, moderne Bodenbeläge, Fliesen und Badeinrichtungsgegenstände für höheren Wohnkomfort.

Seit 1. Dezember 2018 sind alle 32 Wohnungseinheiten bezugsfertig und vermietet.

Für die Bau- und Sanierungsmaßnahmen wurden in 2018 insgesamt Kosten in Höhe von 3.678 T€ aktiviert.

2.4 JAHRESERGEBNIS

Das Jahresergebnis 2018 ist mit einem Gewinn von 1.529 T€ vor Rücklagenbildung besser ausgefallen, als es laut Wirtschaftsplan (WP) 2018 vorgesehen war. Die Jahresabweichung beträgt 1.139 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. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen trotz bereits gebuchter Abbruchkosten für die Garagen und der ersten gebuchten Kosten für die Digitalisierung nur 40 T€ höher als geplant. Im Bereich der Rückstellungen konnten insgesamt 110 T€ in den Ertrag gebucht werden.

ENTWICKLUNG JAHRESERGEBNIS

	2018 / T€	WP 2018 / T€	Abweichung zum WP / T€
Erlöse	11.314	10.686	628
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.899	4.156	–257
Rohergebnis	**7.415**	**6.530**	**885**
Sonstige Aufwendungen	5.886	6.139	–253
Jahresüberschuss	**1.529**	**390**	**1.139**

Ich lasse Sie
nicht im
Dunkeln
stehen!

Ich kümmere mich um kleinere Reparaturen, z. B. darum, dass die Lampen in den Hausfluren alle funktionieren. Bei meiner täglichen Arbeit ist vor allem Flexibilität und Schnelligkeit gefragt. Ich finde es schön, in den Liegenschaften unterwegs zu sein, und kenne einen Großteil unserer Mitglieder persönlich. Das gefällt mir.

Ferhan Tolun
Hausmeister

Bei der DüBS sind wir verantwortlich für das große Ganze. Wir sorgen dafür, dass die DüBS zukunftssicher aufgestellt ist, geben die Strategie vor und achten darauf, dass die genossenschaftliche Idee gelebt wird.

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

Wir stellen die
Weichen
für die DüBS.

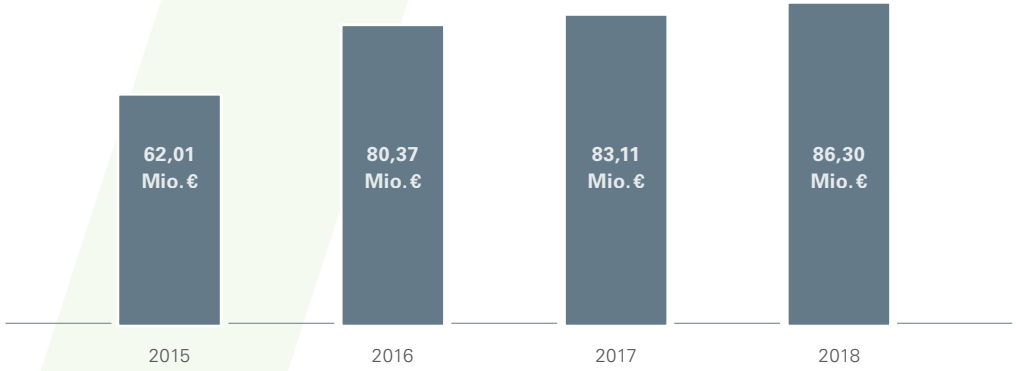
3 KENNZAHLEN

Die Steuerung der Genossenschaft erfolgt über die folgenden finanziellen Leistungsindikatoren:

	in	2015	2016	2017	2018
Bestandszahlen					
Bewirtschafteter Bestand					
Wohnungseinheiten	Anz.	1.625	1.619	1.721	1.725
Gesamtzahl der bewirtsch. Einheiten	Anz.	2.378	2.372	2.592	2.604
Jahresabschlusskennzahlen					
Bilanzsumme	T€	62.009	80.373	83.109	86.302
Anlagenintensität	%	83,83	79,38	87,60	88,72
Eigenkapital	T€	21.214	21.876	24.000	25.470
Eigenkapitalquote	%	34,21	27,22	28,88	29,51
Langfristiges Fremdkapital	T€	34.213	51.277	52.940	54.268
Umsatzerlöse	T€	9.220	9.161	9.743	10.667
Kennzahlen zur Rentabilität					
Gesamtkapitalrentabilität	%	6,0	2,5	4,0	3,2
Eigenkapitalrentabilität	%	12,7	3,5	8,4	5,8
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen					
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	€/qm	6,09	6,15	6,51	6,60

Bei den nicht wirtschaftlichen Leistungsindikatoren liegt das Augenmerk auf der Mitgliederzufriedenheit und der Stärkung des genossenschaftlichen Fördergedankens.

ENTWICKLUNG BILANZSUMME



Bilanzsumme

Ich sehe
immer wieder
nach dem
Rechten.

Als Mittler zwischen Vorstand und Aufsichtsrat habe ich die Aufgabe, über alles Bescheid zu wissen, dem Vorstand über die Schulter zu schauen und ihm beratend zur Seite zu stehen. Meine Rolle sehe ich dabei aber nicht als Gegenspieler des Vorstands. Mir kommt es auf eine enge, vertrauensvolle Zusammenarbeit an. Denn letztlich wollen wir alle das Beste für die DüBS.

Rolf Meven
Aufsichtsratsvorsitzender

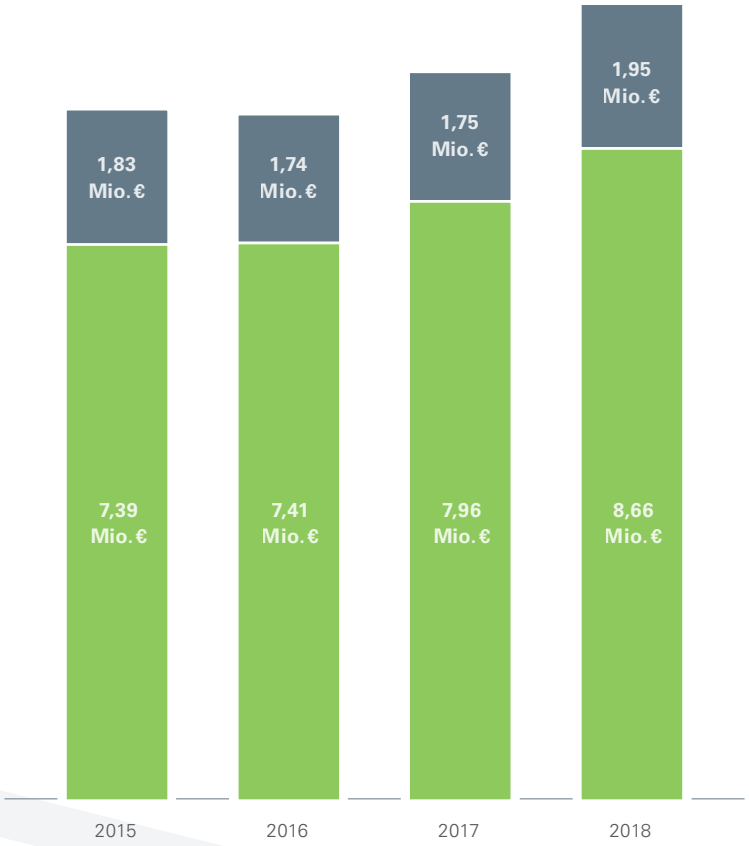
4 WIRTSCHAFTLICHE LAGE

4.1 ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2018 erzielten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.529 T€.
Im Vorjahr lag der Jahresüberschuss bei 1.963 T€.

ERLÖSE AUS HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich bis 2018 wie folgt entwickelt:



ERTRAGSLAGE

	2018 / T€	2017 / T€	Veränderung / T€
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	2.116	2.303	–187
Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit	–497	–421	–76
Ergebnis des sonstigen, des neutralen und des Finanzbereichs	–153	130	–283
	1.466	**2.012**	**–546**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–63	49	–112
Jahresüberschuss	**1.529**	**1.963**	**–434**
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0	0	0
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	–170	–200	30
	1.359	**1.763**	**–404**
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.705	1.251	1.454
Bilanzgewinn	**4.064**	**3.014**	**1.050**

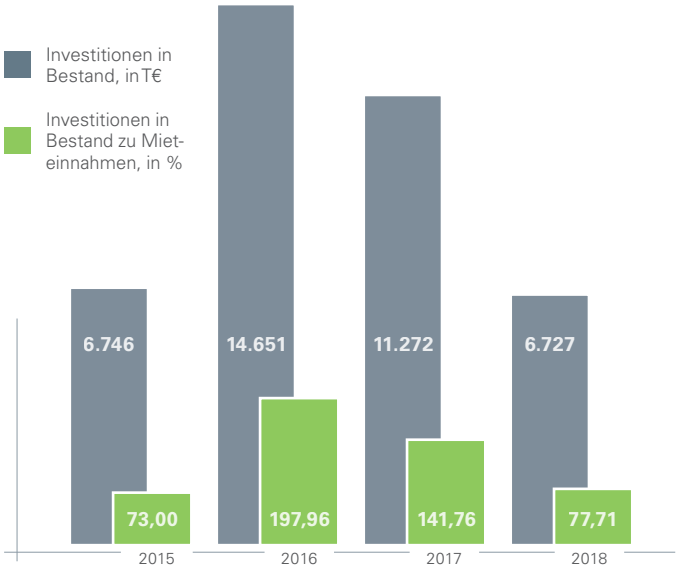
ZUSAMMENGEFASST ERGIBT SICH DARAUS FOLGENDE ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE:

Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung

Die Entwicklung des Ergebnisses beruht auf der weiterhin guten Nachfrage in Düsseldorf. Dabei bewegen sich die Mieten nach wie vor im unteren bis mittleren Düsseldorfer Preisniveau – und damit im sozial vertretbaren Rahmen. Die Kosten des Leerstandes betragen aktuell 272 T€. Diese Summe resultiert aus dem gewollten Leerstand. Gewollter Leerstand besteht dabei vor allem bei Objekten, die in Zukunft umfassend saniert oder abgerissen und neu gebaut werden sollen.

Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit

Das Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit wird in 2018 maßgeblich von den Kosten der Bauvorbereitung für Modernisierung und Neubau in Lichtenbroich planmäßig belastet. Das nachfolgende Schaubild gibt einen Überblick über die Instandhaltungskosten im Mehrjahresvergleich:



Ergebnis des sonstigen und des neutralen Bereichs
2018 wird dieses Ergebnis durch die Abbruchkosten und Pensionsrückstellungen nach den neuen Tabellen 2018 belastet.

4.2 VERMÖGENSLAGE

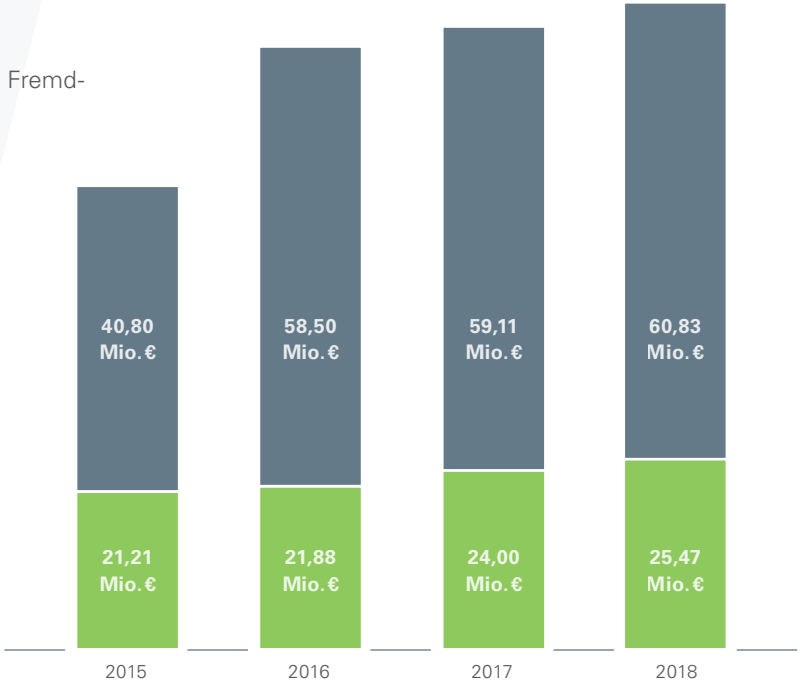
Der Vermögens- und Kapitalaufbau zeigt zum 31.12.2018 folgende Vermögens- und Finanzlage:

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

	31.12.18		31.12.17		31.12.16		31.12.15	
Aktiva	**in T€**	**%**	**in T€**	**%**	**in T€**	**%**	**in T€**	**%**
Anlagevermögen	76.606,2	88,7	72.830,3	87,6	63.858,5	79,5	51.983,2	83,8
Umlaufvermögen	9.670,2	11,2	10.260,5	12,3	16.496,9	20,5	10.016,2	16,2
Rechnungs-abgrenzung	25,8	0,1	18,3	0,1	18,0	0,0	9,7	0,0
	86.302,2	**100,0**	**83.109,1**	**100,0**	**80.373,3**	**100,0**	**62.009,2**	**100,0**
Passiva								
Eigenkapital	25.470,5	29,5	24.000,4	28,9	21.875,9	27,2	21.213,6	34,2
Pensions- und sonstige Rückstellungen	2.425,5	2,8	2.454,3	3,0	3.104,9	3,9	3.140,4	5,1
Langfristige Verbindlichkeiten	54.267,6	62,9	52.939,8	63,7	51.277,5	63,8	34.212,7	55,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.643,6	4,2	3.179,6	3,8	4.115,0	5,1	3.442,5	5,5
Rechnungs-abgrenzung	495,0	0,6	535,0	0,6	–	–	–	–
	86.302,2	**100,0**	**83.109,1**	**100,0**	**80.373,3**	**100,0**	**62.009,2**	**100,0**

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Das Schaubild zeigt das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital im Mehrjahresvergleich:



Fremdkapital Eigenkapital

FINANZLAGE

Eine Übersicht über die Entwicklung der Finanzlage gibt nachfolgende Kapitalflussrechnung:

	2018 / T€	2017 / T€
Kapitalflussrechnung		
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.529	1.963
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (–) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.874	1.682
Zunahme (+)/Abnahme (–) der Rückstellungen	–29	–700
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (–)	–216	–541
Gewinn (–)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	7	3
Zunahme (–)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	–606	–190
Zunahme (+)/Abnahme (–) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	465	–146
Zinsaufwendung (+)/Zinsertrag (–)	1.286	1.282
Ertragsteueraufwand (+)/Ertragsteuerertrag (–)	–63	49
Ertragsteuerzahlungen (–)/Ertragsteuererstattungen (+)	0	0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**4.248**	**3.402**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens (+)	2	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (–)	–5.562	–10.330
Erhaltene Zinsen (+)	0	1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**–5.560**	**–10.329**
Einzahlung aus der Begebung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (+)	3.696	4.196
Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (–)	–1.980	–2.641
Veränderung langfristiger Geschäftsguthaben	405	463
Auszahlung von Dividenden	–309	–301
Gezahlte Zinsen (–)	–1.224	–1.215
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**589**	**502**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	–724	–6.426
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.281	14.707
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.557	8.281

4.3 FINANZLAGE

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit weiter verbessert hat. Dazu beigetragen haben die Neuausrichtung der Sanierungs- und Modernisierungspolitik, die Nutzung von Kostensenkungspotenzialen sowie eine hohe Wertschöpfung bei Investitionen in den Bestand. Die Kapitalflussrechnung zeigt auch, dass der Bestand der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG an frei verfügbaren flüssigen Mitteln permanent gesichert ist. 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 2018 zu keinem Zeitpunkt in Anspruch genommen und planen dies auch in 2019 nicht zu tun.

Ganz allgemein lässt sich sagen, dass die guten Konditionen für Immobilienkredite sich in den letzten Jahren deutlich stabil gehalten haben. Das ermöglicht uns weiterhin die Aufnahme von Darlehen zur Realisierung notwendiger oder sinnvoller Neubau- und Modernisierungsvorhaben.

Transparenz schreiben wir als Wohnungsbaugenossenschaft ganz groß!
Das gilt auch für die Finanzen: Klarheit und Nachvollziehbarkeit sind oberste Gebote. Für mich ist die DüBS aber viel mehr als eine Summe von Zahlen auf einem Blatt Papier. Gemeinschaft wird bei uns mit den Mitgliedern, aber auch im Team gelebt. Deswegen gehe ich jeden Tag gerne zur Arbeit.

Andrea Peschges
Finanzbuchhaltung

Ich sorge dafür,
dass die
Zahlen
stimmen.

5 RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

5.1 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. Der Wechsel vom ERP-System GES zu dem System SAP wurde schon 2012 erfolgreich realisiert und vom VdW geprüft und testiert. 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 über das IKS und das RISKM eine zentrale Aufgabe. Die Summe der Mietforderungen ist zum Bilanzstichtag gesunken.

ZEHNJAHRESPLANUNG

Das Zehnjahresplanungssystem ist ebenfalls EDV-gestützt. Dieses System ermöglicht unter anderem eine fundierte Analyse der Finanzentwicklung über die nächsten zehn 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.

5.2 RISIKEN

Die grundlegende Herausforderung der Genossenschaft besteht darin, die Vermietbarkeit des Wohnungsbestands mit aktuell 1.725 Einheiten nachhaltig aufrechtzuerhalten, sicherzustellen bzw. zukunftsfähig zu gestalten. Denn die in Teilen aus den 1950er-Jahren stammenden Wohnungsbestände, die bisher noch nicht modernisiert wurden, entsprechen nicht den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Ein weiteres Ziel der DüBS ist die Schaffung und Aufrechterhaltung eines für alle Generationen zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraums. Daher hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG bereits in den vergangenen Jahren verschiedene Maßnahmen ergriffen, um den gewollten Leerstand planmäßig zu bereinigen. Diese Maßnahmen wurden 2018 weiterentwickelt und fortgesetzt. Dafür wurden entsprechende Mittel zurückgestellt und eingeplant.

5.3 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 in 2015/2016 bereits erreichten 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.

5.4 AUSSAGEN ZUR WEITEREN ENTWICKLUNG

Der Wirtschaftsplan 2019 sieht einen Jahresüberschuss in Höhe von 15 T€ vor. Dieser geplante Überschuss resultiert aus den Mietpreiserhöhungen der Staffelmietverträge – bei steigend hohem Aufwand für die Instandhaltung der bestehenden Einheiten. In dem Posten Instandhaltung 2019 wurden bereits erste Abbruchkosten für Lichtenbroich in Höhe von 200 T€ mit eingeplant. Der Wohnungsmarkt in Düsseldorf zeigt weiterhin Wachstumstendenzen auf. Daher rechnet die DüBS nur mit modernisierungsbedingten Leerständen. 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 2019

	WP 2019 / T€
Erlöse	11.010
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.250
Rohergebnis	**6.760**
Sonstige Aufwendungen	6.745
Jahresüberschuss	**15**

Stand: April 2019

Düsseldorf, den 25.04.2019
Der Vorstand

Niels Klein

Frank H. Adolphs

Helmut Draber

Ich finde
für jedes
Problem eine
Lösung.

Ich bin dafür verantwortlich, dass der Wohnkomfort unserer Mitglieder stimmt. Von der Therme bis zur Elektroinstallation – ich nehme den Schaden auf und erarbeite die beste und schnellste Lösung. Dabei können wir vieles selbst lösen, für spezielle Reparaturen haben wir zuverlässige Partner, mit denen wir eng zusammenarbeiten.

Georg Wrodarczyk
Hausmeister

1 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

1.1 BILANZ

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	9.041,27		28.181,66
Geleistete Anzahlungen	32.272,80	**41.314,07**	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	71.324.469,85		67.697.714,35
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.845.008,82		3.897.230,82
Grundstücke ohne Bauten	53.382,49		53.382,49
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	293.932,38		344.554,75
Anlagen im Bau	72.805,81		459.888,72
Bauvorbereitungskosten	975.311,82	**76.564.911,17**	349.361,05
Finanzanlagen			
Beteiligungen		**1,00**	1,00
Anlagevermögen insgesamt		**76.606.226,24**	72.830.314,84
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.050.441,30		1.892.909,62
Andere Vorräte	8.200,00	**2.058.641,30**	10.320,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	43.932,26		46.817,45
Sonstige Vermögensgegenstände	11.028,76	**54.961,02**	29.824,06
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		**7.556.639,22**	8.280.675,29
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**25.781,57**	18.300,20
Bilanzsumme		**86.302.249,35**	**83.109.161,46**

PASSIVSEITE

zum 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	136.062,38		292.928,83
der verbleibenden Mitglieder	8.496.306,68		8.091.392,74
aus gekündigten Geschäftsanteilen	86.978,38	**8.719.347,44**	85.496,35
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 221.984,39			(182.647,63)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.027.000,00		2.857.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 170.000,00			(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.350.000,00		1.350.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	8.310.000,00	**12.687.000,00**	8.310.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 0,00			(0,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	2.704.690,58		1.250.790,43
Jahresüberschuss	1.529.441,59		1.962.821,05
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	170.000,00	**4.064.132,17**	200.000,00
Eigenkapital insgesamt		**25.470.479,61**	
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.942.561,00		1.851.765,00
Steuerrückstellungen	0,00		60.900,00
Sonstige Rückstellungen	482.950,00	**2.425.511,00**	541.630,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.657.477,48		52.321.034,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	610.125,20		618.761,89
Erhaltene Anzahlungen	2.178.406,40		1.981.090,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	144.329,33		98.448,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.244.066,23		1.032.081,29
Sonstige Verbindlichkeiten	76.817,10	**57.911.221,74**	67.995,71
davon aus Steuern: 23.443,35			(21.303,04)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.643,90			(1.620,38)
Rechnungsabgrenzungsposten		**495.037,00**	**535.024,00**
Bilanzsumme		**86.302.249,35**	**83.109.161,46**

1.2 GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		**10.667.116,41**	9.743.005,05
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**155.436,68**	163.352,85
Andere aktivierte Eigenleistungen		**97.485,00**	308.904,00
Sonstige betriebliche Erträge		**393.637,43**	751.332,76
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		**3.898.535,25**	3.488.088,71
Rohergebnis		**7.415.140,27**	**7.478.505,95**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.271.613,56		1.118.396,15
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	419.581,03	**1.691.194,59**	384.837,61
davon für Altersversorgung: 223.712,54			(149.071,34)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		**1.874.170,10**	1.681.654,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen		**1.095.823,45**	994.997,29
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**122,68**	554,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**1.285.698,76**	1.283.044,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Ertrag/Aufwand)		**–62.683,73**	49.500,00
Ergebnis nach Steuern		**1.531.059,78**	**1.966.630,27**
Sonstige Steuern		**1.618,19**	3.809,22
Jahresüberschuss		**1.529.441,59**	**1.962.821,05**
Gewinnvortrag		**2.704.690,58**	**1.250.790,43**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**170.000,00**	**200.000,00**
Bilanzgewinn		**4.064.132,17**	**3.013.611,48**

1.3 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2018

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.

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 2018 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 20 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.

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 aufgrund der nachrangigen Bedeutung und der nur geringen Veränderung in Größe, Wert und Zusammensetzung (§ 240 III HGB) mit einem Festwert bewertet.

2.3 Sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken wird, soweit erforderlich, durch Einzelwertberichtigungen 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 3,21 % 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 183.812,00 € (Vorjahr: 173.134.00 €), basierend auf dem durchschnittlichen Rechnungszins der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 2,32 %.

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.

1.3.1 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

1.3.2 BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen (siehe Seite 52/53).

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.050 T€ (Vorjahr: 1.893 T€). Die Erhöhung basiert auf den Betriebskosten für die Kastanienhöfe für ein volles Kalenderjahr.

Forderungen

Von den Forderungen haben 5.199,83 € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: 3.603.56 €).

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 724 T€ reduziert. Sie wurden zur Finanzierung der Bauprojekte aus Eigenkapital eingesetzt.

Eigenkapital / Ergebnisrücklagen

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 404.913,94 € erhöht. Einem Zugang von 540 Anteilen standen Abgänge von 227 Anteilen gegenüber.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	301.650,00 €
Rückstellungen für Personalaufwendungen inkl. ATZ	84.000,00 €
Rückstellungen für Verwaltungsaufwendungen	97.300,00 €

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 54).

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 2018 beträgt 495 T€.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2018	Zugänge 2018	Abgänge 2018	Umbuchungen 2018 (+/–)	Zuschreibungen
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	130.852,55	39.769,80	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.990.599,58	4.888.890,81	0,00	463.175,19	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.586.176,47	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	53.382,49	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	34.047,48	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	568.981,95	28.320,86	41.568,46	0,00	0,00
Anlagen im Bau	459.888,72	72.805,81	0,00	–459.888,72	0,00
Bauvorbereitungskosten	349.361,05	629.237,24	0,00	–3.286,47	0,00
	110.042.437,74	**5.619.254,72**	**41.568,46**	**0,00**	**0,00**
Finanzanlagen					
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	**110.175.846,75**	**5.659.024,52**	**41.568,46**	**0,00**	**0,00**

1.3.3 GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung

Die Erlöse sind aufgrund der Vermietung der Kastanienhöfe für 12 Monate und der Staffelmietverträge um 924 T€ gestiegen.

Erhöhung des Bestandes

Der Bestand hat sich aufgrund der erstmaligen Berechnung von Betriebskosten für 12 Monate für die Kastanienhöfe um 155 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 97 T€ (Vorjahr: 309 T€) beruht auf der Sanierung der Gebäude in der Lürmannstraße. In der Bilanzposition Grundstücke mit Wohnbauten wurden 28 T€ Bauzeitzinsen und 69 T€ Verwaltungskosten aktiviert.

Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung umfassen Erträge aus Versicherungserstattungen in Höhe von 162 T€ (Vorjahr: 121 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 49 T€ (Vorjahr: 231 T€).

Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2018	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2018	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Veränderungen i. Zshg. m. Abgängen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017
€	€	€	€	€	€	€
170.622,35	102.670,89	26.637,39	0,00	129.308,28	41.314,07	28.181,66
109.342.665,58	36.292.885,23	1.725.310,50	0,00	38.018.195,73	71.324.469,85	67.697.714,35
4.586.176,47	688.945,65	52.222,00	0,00	741.167,65	3.845.008,82	3.897.230,82
53.382,49	0,00	0,00	0,00	0,00	53.382,49	53.382,49
34.047,48	34.047,48	0,00	0,00	34.047,48	0,00	0,00
555.734,35	224.427,20	70.000,21	32.625,44	261.801,97	293.932,38	344.554,75
72.805,81	0,00	0,00	0,00	0,00	72.805,81	459.888,72
975.311,82	0,00	0,00	0,00	0,00	975.311,82	349.361,05
115.620.124,00	**37.240.305,56**	**1.847.532,71**	**32.625,44**	**39.055.212,83**	**76.564.911,17**	**72.802.132,18**
2.556,46	2.555,46	0,00	0,00	2.555,46	1,00	1,00
115.793.302,81	**37.345.531,91**	**1.874.170,10**	**32.625,44**	**39.187.076,57**	**76.606.226,24**	**72.830.314,84**

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus in 2018 entstandenen Abbruchkosten in Höhe von 55 T€ für die Garagen Lürmannstraße/Eythstraße sowie aus ersten Kosten der Digitalisierung in Höhe von 19 T€.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In dieser Position werden Zinserträge aus Bankguthaben, 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 60 T€ (Vorjahr: 68 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.

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	10	1
Technische Mitarbeiter	4	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	
	17	**1**

Es gibt keine geringfügig Beschäftigten.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2018	**2.537**	**5.911**
Zugänge	192	540
Abgänge	98	227
Bestand per 31.12.2018	**2.631**	**6.224**

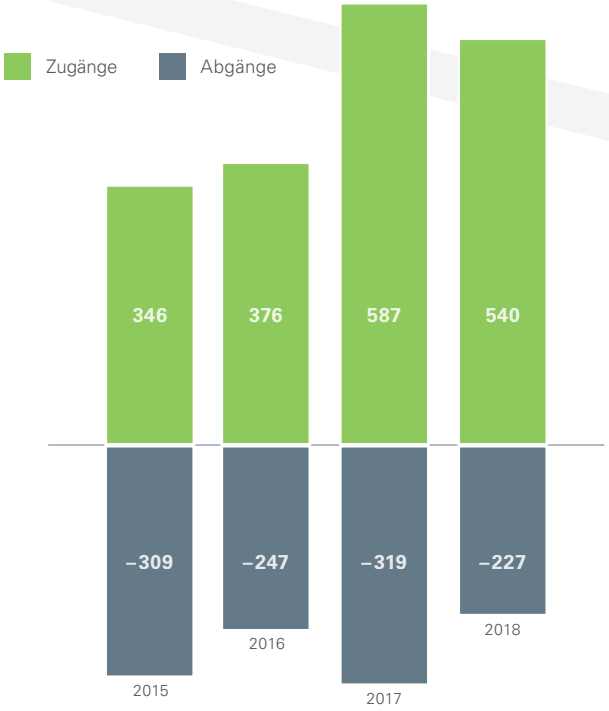
Verbindlichkeiten

GPR = grundpfandrechtlich gesichert

	Insgesamt 31.12.2018	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.657.477,48 (52.321.034,99)	1.734.465,95 (2.095.945,29)	51.923.011,53 (50.225.089,70)	9.265.297,15 (7.267.791,96)	42.657.714,38 (42.957.297,74)	53.657.477,48 (51.932.336,92)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	610.125,20 (618.761,89)	8.220,50 (15.756,27)	601.904,70 (603.005,62)	41.160,07 (32.916,53)	560.744,63 (570.089,09)	602.925,77 (611.562,46)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.178.406,40 (1.981.090,93)	2.178.406,40 (1.981.090,93)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	144.329,33 (98.448,25)	144.329,33 (98.448,25)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.244.066,23 (1.032.081,29)	1.244.066,23 (1.032.081,29)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	76.817,10 (67.995,71)	76.817,10 (67.995,71)	0,00 (0,00)				
Gesamtbetrag	**57.911.221,74 (56.119.413,06)**	**5.386.305,51 (5.291.317,74)**	**52.524.916,23 (50.828.095,32)**	**9.306.457,22 (7.300.708,49)**	**43.218.459,01 (43.527.386,83)**	**54.260.403,25 (52.543.899,38)**	

Anteilsbewegungen

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 404.913,94 € erhöht. Haftungssummen aus der Nachschusspflicht der Mitglieder bestehen satzungsgemäß nicht.



Forderungen

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

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Der Vorstand empfiehlt folgende Gewinnverwendung:

Bilanzgewinn zum 31.12.2018	4.064.132,17 €
davon 4 % Verzinsung auf das Geschäftsguthaben	323.655,71 €
Vortrag auf neue Rechnung	**3.740.476,46 €**

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)

Düsseldorf,
den 25.04.2019
Der Vorstand

Niels Klein

Frank H. Adolphs

Helmut Draber

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Die Fortschreibung einer Erfolgsgeschichte – so kann man das DüBS-Jahr 2018 wohl treffend nennen. Denn die Nah- und Fernziele unserer Genossenschaft wurden weiterhin konkretisiert und realisiert:

Bestandsmodernisierung
Die kontinuierliche Erneuerung des Bestandes wurde weitergeführt. Projekte von kleiner bis mittlerer Größenordnung wurden verwirklicht. Gleichzeitig erreichten weitere, längerfristige Vorhaben die nächsten Planungsstufen. Beispielhaft dafür ist das Modernisierungs- und Neubauprojekt „Lichtenbroich", bei dem wir im Jahr 2018 wichtige Schritte gehen konnten.

Hier wie bei unseren anderen Projekten gelten unsere Investitionen nicht nur dem Jetzt, sondern auch dem Morgen. Wir berücksichtigen, wie sich die Wohnbedürfnisse unserer Mitglieder in den kommenden Jahren und Jahrzehnten verändern werden, und gestalten unsere Neubauten entsprechend. Unsere Bestände erneuern wir fortlaufend und sukzessive. Wir sind dabei weit gekommen, freuen uns über das Erreichte – und auf das, was noch vor uns liegt.

Digitalisierung
Als moderne, auf die Zukunft gerichtete Genossenschaft ist die DüBS beim Stichwort Digitalisierung hellwach. Bereits jetzt wurde diese in vielen Bereichen – von der Verwaltung über den Mitgliederservice bis zur Objektbetreuung – umgesetzt. Kaum eine Entwicklung in unserem Wirtschafts- und Sozialleben weist eine so hohe Geschwindigkeit auf wie die Digitalisierung. Ein Tempo, das wir mitgehen können: Die DüBS hat rechtzeitig die Laufschuhe angezogen!

Wirtschaftliche Gesundheit
Ökonomisch kluges Handeln hat viele Facetten und erfordert, diverse Faktoren im Blick zu behalten. Selbstverständlich sind dabei für uns Transparenz, Nachhaltigkeit und Sorgfalt. Die verlässliche Einschätzung von Kosten- und Einnahmeverläufen und die Optimierung dieser Entwicklungen ohne Hinnahme von Qualitätsverlusten sind wesentlich für ein solides Fundament der DüBS. Nur so kann das Gebäude „DüBS" fest stehen, nur so können Investitionen erfolgen, die erfolgreich und verantwortungsvoll sind. Dass unser Fundament sowohl jetzt als auch morgen diese Ansprüche erfüllt, zeigt der vorliegende Geschäftsbericht.

Bestandsmodernisierung, Digitalisierung und Finanzen – in allen Bereichen haben wir den eingeschlagenen Weg konsequent fortgesetzt. So handeln wir planvoll und nachhaltig und können stolz sein, die gesetzten Ziele auch tatsächlich zu erreichen.

SITZUNGEN UND BESCHLÜSSE

Zu den erreichten Zielen gehören auch die Beschlüsse und inhaltlichen Einigungen, die 2018 in Sitzungen des Aufsichtsrats sowie in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand gefasst wurden:

Am 26./27.10.2018 wurden in einer Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand die aktuellen Projektstände präsentiert und besprochen, verschiedene wirtschaftsbezogene Themen erörtert und notwendige Beschlüsse getroffen. Insgesamt trafen sich Aufsichtsrat und Vorstand im Jahr 2018 bei fünf gemeinsamen Sitzungen, der Aufsichtsrat allein kam zusätzlich im Rahmen von vier weiteren Sitzungen zusammen. Dabei wurde unter anderem der Jahresabschluss für das Jahr 2018 durch den Prüfungsausschuss vorgestellt und anschließend ebenso beschlossen wie Art und Umfang der Prüfungsthemen. Fazit: Der Aufsichtsrat hat die Aufgaben, die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegen, in Gänze wahrgenommen. Er hat den Vorstand unter Berücksichtigung der Gebote wirtschaftlicher Nachhaltigkeit, Sicherheit der Genossenschaft und der Wohnungsversorgung

der Mitglieder kontrolliert und beraten. Die notwendigen Informationen dafür wurden dem Aufsichtsrat durch den Vorstand stets zur Verfügung gestellt.

Der Prüfungsausschuss, bestehend aus Frank Lenz, Thomas Gundlach, Werner Zickuhr und Christine Wüstenberg, hat die ihm obliegenden Prüfungen vorgenommen, auf dessen Grundlage der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss in der Sitzung vom 24.04.2018 zugestimmt hat. Ebenso wurde dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns zugestimmt. Die Empfehlung des Aufsichtsrats an die Vertreterversammlung lautet, dem Jahresabschluss und der vorgeschlagenen Verwendung des Gewinns ebenfalls beizupflichten.

Am Ende unseres Berichts stehen zwei Nachrichten, die den Aufsichtsrat selbst betreffen: Der Prüfungsausschuss hat sich am 28.06.2018 neu konstituiert. Seit diesem Tag gehören ihm Bettina Richter, Kerstin-Michaela Konrad, Klaus Theis und Jürgen Hilgers an. Außerdem gibt es ein Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat: Thomas Gundlach, 15 Jahre lang Mitglied des Aufsichtsrats, ist aus beruflichen Gründen nicht mehr im Amt. Wir danken ihm herzlich für die vielen Jahre der sehr guten Zusammenarbeit, für sein Engagement und das von ihm eingebrachte Wissen in die Arbeit des Gremiums.

Düsseldorf, den 25.04.2019

Für den Aufsichtsrat
Rolf Meven, Aufsichtsratsvorsitzender

Der Aufsichtsrat der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG: Klaus Theis, Kerstin-Michaela Konrad, Jürgen Hilgers, Rolf Meven (Vorsitzender), Bettina Richter (stellv. Vorsitzende), Frank Lenz, Christine Wüstenberg, Werner Zickuhr (v. l. n. r.)

Der Aufsichtsrat dankt

- An erster Stelle gilt unser Dank unseren **Mitgliedern.** Ein „Wir", ein „Miteinander" – das gibt es nur, wenn der Nachbar auf der einen Seite des Flurs dem Nachbarn auf der anderen Seite die Hand reicht. Dafür sowie für ihre Verbundenheit mit unserer Genossenschaft danken wir sehr.
- Ein Dank geht an unsere **Vertreter,** die sich engagieren, die mitdenken und einfach für unsere Mitglieder da sind.
- Danken möchten wir außerdem dem **DüBS-Team,** das tagtäglich mit Herz, Kopf und Hand anpackt und Großartiges für alle leistet.
- Dem **Vorstand,** der ausnahmslos vertrauensvoll, vorausschauend, verlässlich und als echter Partner mit uns zusammengearbeitet hat.
- Ein Dank geht auch an unsere **Dienstleister** und **Geschäftspartner,** mit denen Kleines und Großes rund um die DüBS realisiert werden konnte.

IMPRESSUM

Herausgeber
Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG

Vorstand
Niels Klein, Helmut Draber, Frank H. Adolphs

Bildnachweise
iStockphoto, Shutterstock, Stephan Wieland, garath-online.de

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

WEIL WOHNEN **LEBEN** IST.

© 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): 31.12.2018.