# INVESTITIONEN, DIE belohnen!

## DIE DÜBS. WOHNEN UND LEBEN IN DÜSSELDORF.

Genossenschaftliches Wohnen in Düsseldorf.

**Geschäftsbericht 2017**

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 Gesamtwirtschaftliche Lage 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 37

**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 2017**

**1 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017 46**
1.1 Bilanz 46
1.2 Gewinn-und-Verlust-Rechnung 48
1.3 Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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

**Niels Klein,** *Sprecher des Vorstands*

**Helmut Draber,** *Vorstand*

***Investitionen, die belohnen –*** *Das, liebe Leserinnen und Leser, ist das Motto für den Geschäftsbericht 2017. Ein Motto, das besser nicht passen könnte. Denn der Einsatz hat sich gelohnt. Und wir wurden dafür reich belohnt!*

*Im September 2017 durften wir offiziell die Einweihung der Kastanienhöfe DüBS im Stadtteil Eller/Lierenfeld feiern. 101 Familien haben dort ein neues Zuhause gefunden. In den Kastanienhöfen gibt es Platz für alle! Von der ersten Stunde an wollten wir nicht nur Wohnraum schaffen, sondern Lebensräume. Das ist uns gelungen! Die schönen alten Kastanien konnten wir erhalten. Es gibt Begegnungsorte und Sitzecken im geschützten Innenhof und eine Gästewohnung. Die Kinder können auf der Wiese und dem Spielplatz toben. Im Gemeinschaftsraum haben Nachbarn die Möglichkeit, sich zu treffen und miteinander zu plaudern.*

*Wir sind stolz auf die Kastanienhöfe. Auch, weil wir es geschafft haben, die 101 Wohnungen dort binnen weniger Monate zu vermieten. Das Interesse war groß – ganz sicher auch, weil die Mieten in Düsseldorf jährlich steigen und es kaum bezahlbaren Wohnraum gibt. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,51 €/qm liegt die DüBS nach wie vor deutlich unter dem Durchschnitt. Das entspricht ganz unserer Philosophie. Denn unser Anliegen ist es – auch über 70 Jahre nach unserer Gründung –, zeitgemäßen, modernen Wohnraum zu fairen Konditionen bereitzustellen. Die Kastanienhöfe schenken beides.*

*In den Kastanienhöfen hat auch die Verwaltung der DüBS eine Erweiterung bekommen. Endlich haben wir passende Räumlichkeiten dafür, unsere (Neu-)Kunden zu empfangen und eine optimale Beratungssituation zu gewährleisten. Dies macht es für alle Beteiligten deutlich angenehmer.*

**Frank H. Adolphs,** *Vorstand*

*Auch in Lichtenbroich hat die DüBS 2017 weiter investiert. Die sechs Pionierhäuser am Einbrunger Weg sind fertiggestellt und vermietet. Sie zeigen, wie es einmal in „unserem" Lichtenbroich im Neubaubereich aussehen kann. Der erste Eindruck: Das gesamte Quartier gewinnt noch mehr an Charme und die neuen DüBS-Familien fühlen sich wohl. Ende 2017 starteten ebenfalls die Verjüngungs- und Modernisierungsarbeiten in der Lürmannstraße. Der Plan für die dortige Liegenschaft: ein neues Wärmedämmverbundsystem inklusive moderner Fassadengestaltung, neue Fenster, Türen und Heizungsanlagen, die Modernisierung von Bädern und Erneuerung von Balkonen und Außenanlagen.*

*Eines darf bei allen Projekten für uns nicht zu kurz kommen: unsere genossenschaftliche Gesinnung. Dafür stehen zahlreiche Treffen, Stammtische oder Feste, die wir organisieren. Denn Werte wie Gemeinschaft und Nachbarschaft werden bei uns großgeschrieben! Darum kümmern sich bei der DüBS alle Mitarbeiter. Sie unterstützen unsere Mitglieder bei ihren Anliegen, kümmern sich um das Miteinander in den Liegenschaften, leisten Hilfe, wenn sie benötigt wird. Für uns eine Investition, die selbstverständlich ist und sich unserer Meinung nach mehr als lohnt!*

## *DER VORSTAND SAGT DANKE*

*2017 haben einige Pläne Form und Gestalt angenommen. Eine Frau hat sich dabei von der ersten Stunde an besonders stark für unsere Anliegen gemacht: Marlies Rein-Werth war von 2007 bis Ende 2017 ehrenamtlich im Vorstand der DüBS und hat sich unermüdlich für deren Zukunft eingesetzt. Im Dezember 2017 hat sie sich verdient in den Ruhestand verabschiedet.* ***Wir bedanken uns herzlich für ihr Engagement.***

*Auch dem* ***Aufsichtsrat*** *sind wir zu Dank verpflichtet! Stets hat er unsere Vorhaben konstruktiv begleitet. Ein besonderes Lob gilt an dieser Stelle* ***allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern*** *der DüBS, die sich mit großem Engagement und Einsatz um die Anliegen unserer Mitglieder und unsere zahlreichen Projekte kümmern. Zu schätzen wissen wir ebenfalls den Support unserer* ***Vertreter,*** *die mit wachem Auge und offenem Ohr in ihren Liegenschaften unterwegs sind. Danke sagen wir auch unseren* ***Geschäftspartnern,*** *die uns mit Rat und Tat zur Seite stehen.*

*2017 wurde die DüBS für ihre Investitionen belohnt. Die Vorzeichen stehen gut, wir gehen optimistisch ins Jahr 2018.*

*Der Vorstand*
*Düsseldorf, Mai 2018*

Weil Träume wahr werden können.

# 1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

## 1.1 DAS GESCHÄFTSMODELL

1946 wurde die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG – damals noch unter dem Namen „Freies Volk" – gegründet. Die Idee, sich in der Gemeinschaft zusammenzuschließen, um mit vereinten Kräften bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, war in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg von großer Bedeutung und großem Nutzen. Und sie hat sich bis heute gehalten.

2016 hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG ihr 70-jähriges Jubiläum begangen. Und auch heute noch verfolgt sie konsequent dieses Ziel: bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum für ihre Mitglieder bereitzustellen. Getreu dem Motto „Weil wohnen Leben ist" steht der soziale Gedanke an erster Stelle – auch wenn die DüBS wie jede Genossenschaft wirtschaftlich denken und handeln muss. Überschüsse werden jedoch wieder investiert: in den Erhalt und die Modernisierung von Liegenschaften, in neue Projekte.

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**

| 13. Juli 1946 | 1951 – 1953 | 1954 – 1979 | 1966 | 2000 | 2003 | 2004 | 2007 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gründung der Genossenschaft unter dem Namen „Freies Volk" | Bau der Siedlung in Lichtenbroich | Aufbau zahlreicher Liegenschaften | Bau an der Neustrelitzer Straße | Bau der Häuser Bockumer Weg 106 und 108 | Bau der Häuser an der Burscheider Straße (Wersten) | Umbenennung in Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG | Modernisierung und Aufstockung der DüBS-Gebäude an Porschestraße und Hellweg (Flingern) |

## 1.2 DIE ZIELE UND STRATEGIEN

Bezahlbaren Wohnraum in Düsseldorf zu schaffen und zu erhalten – das ist das oberste Ziel der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft. Für ihre aktuellen Mitglieder, für zukünftige Mitglieder, aber auch für die Stadt Düsseldorf.

Denn die Zahl der Einwohner in Düsseldorf wächst. 2015 lag sie bereits bei 619.651. So attraktiv, wie die Stadt Düsseldorf ist, so begehrt ist Wohnraum, besonders bezahlbarer Wohnraum. Die DüBS investiert fortlaufend in die Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung ihrer bestehenden Düsseldorfer Liegenschaften (siehe Seiten 18 bis 20) – ebenso wie in Neubauten wie z. B. die Kastanienhöfe DüBS oder Lichtenbroich (siehe Seite 21).

| 2010–2014 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2016 | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Umfangreiche Modernisierung der Eythstraße (Flingern) | Entscheidung für den Neubau Kastanienhöfe DüBS (Eller/ Lierenfeld) | Entscheidung für die Modernisierung und den Neubau in Lichtenbroich | Projektstart für den Neubau Kastanienhöfe DüBS | Baubeginn der Pionierhäuser in Lichtenbroich | Die DüBS feiert 70-jähriges Jubiläum | Die DüBS feiert offiziell Einweihung der Kastanienhöfe und der Pionierhäuser in Lichtenbroich |

Weil
Zufriedenheit
kein Preisschild hat.

# 2 WIRTSCHAFTSBERICHT

## 2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Da die Konjunktur bereits seit einiger Zeit kräftig aufwärts gerichtet ist, machen sich in einigen Segmenten der Wirtschaft erste Zeichen einer Anspannung bemerkbar. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten Stellen deutlich zugenommen und es dauert immer länger, bis eine gemeldete Stelle besetzt werden kann. Insbesondere in der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktion beeinträchtigt. In diesem Sektor steigen die Preise inzwischen recht kräftig.

Da die Kapazitätsauslastung inzwischen hoch ist, dürften die Wohnungsunternehmen vermehrt Erweiterungsinvestitionen vornehmen. Unterstützend wirken dabei die auch weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen, an denen sich im Prognosezeitraum wenig ändern wird. Die Wohnungsbauinvestitionen dürften ebenfalls von den anhaltend niedrigen Zinsen profitieren. Zudem hat sich hier ein beträchtlicher Auftragsbestand angesammelt, der erst nach und nach abgearbeitet werden wird.

### 2.1.2 KAPITALMARKT

Zwischen Ende 2016 und Ende 2017 stagnierten die Kreditzinsen für Kredite an nicht finanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. € bzw. erhöhten sich bei langen Laufzeiten sogar. Bei Krediten über 1 Mio. € blieb es bei weiter zurückgehenden Zinssätzen, wenn auch in der Tendenz nicht mehr so stark wie im Vorjahr.

### 2.1.3 IMMOBILIENMARKT

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland insgesamt 7,8 % oder 26.400 weniger Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als in den ersten elf Monaten 2016. Von Januar bis November 2017 wurde der Bau von insgesamt 313.700 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 13,8 Mrd. € in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind knapp 16 % mehr als im Vorjahr.

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 sehr unterschiedlich. Überdurchschnittlich stiegen die Mieten in wachsenden Großstädten wie Düsseldorf. Hier stiegen die Angebotsmieten um mehr als 6,5 %.

**MITGLIEDSCHAFT**

- **2.537** Mitglieder
- **8.091 T€** Geschäftsguthaben der Mitglieder

## 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2017 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 2017 weitgehend stabil. 2017 zählte die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG insgesamt 2.537 Mitglieder (Vorjahr: 2.455). Einem Zugang von 249 neuen Mitgliedern steht ein Abgang von 167 Mitgliedern in 2017 gegenüber. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich positiv verändert und beträgt zum 31.12.2017 8.091 T€ (Vorjahr: 7.723 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 2017 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 2017 fixierten Annahmen.

# 2.3 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

### 2.3.1 GRUNDBESITZ-, HAUS- UND WOHNUNGSBESTAND

Nach dem Neubau von 107 Wohnungen und der Zusammenlegung von fünf Wohnungen besitzt die Dübs zum 31.12.2017 1.721 Wohnungen. Die Wohn- und Nutzfläche der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG beläuft sich damit auf insgesamt 113.159,19 qm (Vorjahr: 103.307,83 qm).

### 2.3.2 DIE LIEGENSCHAFTEN

1.721 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 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| **Stand 01.01.** | **360** | **360** | **1.619** | **1.625** | **10** | **7** | **743** | **746** |
| Zugang durch Kauf | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Baufertigstellung | 16 | 0 | 107 | 0 | 2 | 0 | 112 | 0 |
| Zugang durch neuen Vertrag | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 |
| Zugang durch Trennung Wohnung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Korrekturen aus Vorjahren | 0 | 0 | 0 | **–1** | 1 | 3 | 0 | **–3** |
| Abgang durch Verkauf/Abriss | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** |
| Abgang durch Zusammenlegung | 0 | 0 | **–5** | **–5** | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Stand 31.12.** | **376** | **360** | **1.721** | **1.619** | **13** | **10** | **858** | **743** |

## ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTEN NACH STADTTEILEN UND ANZAHL DER OBJEKTE

W = Wohnberechtigungsschein erforderlich

| Quartiere | VE | Straße | | Baujahr | qm 2017 | WE 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| QUARTIER **ELLER** | 10 | Am Hackenbruch 28–32 I Friedlandstr. 1–13, 6–18 | | 1955 | 7.418,61 | 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<br>Karl-Geusen-Str. 202–214 | W | 2010<br>2017 | 9.496,03 | 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 | 8.240,02 | 144 |
| | 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<br>Einbrunger Weg 2–30 I Krahnenburgstr. 47–103, 40–88 I<br>Ladenlokal Volkardeyer Weg 68 | | 1951<br>1960<br>2017 | 17.063,68 | 274 |
| | 8 | Krahnenburgstr. 21–45, 24–38 b I Wittlaerer Weg 67–71 | | 1953 | 3.963,69 | 74 |
| | 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:** | **109.317,57** | **1.721** |
| | | | | **9 gewerbliche Einheiten:** | **3.841,62** | |
| | | | | 3 sonstige Nutzflächen (ehem. Luftschutzbunker & Keller): | 0,00 | |
| | | | | | 113.159,19 | |

## VERMIETUNG

- **194** Neuvermietungen
- **6,51 €/qm** Durchschnittsmiete

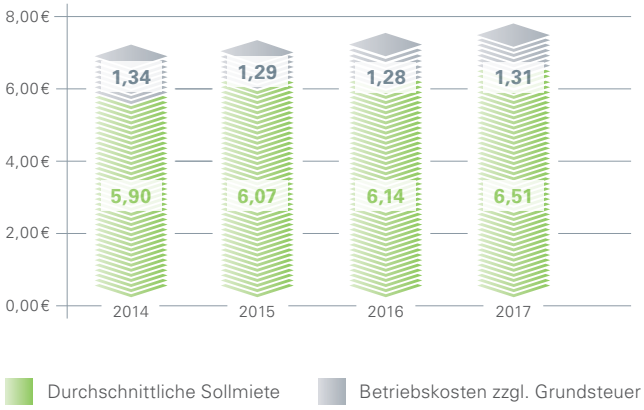
### 2.3.3 VERMIETUNGSSITUATION

In 2017 wurden 194 neue Mietverträge geschlossen, davon betreffen 86 Mietverträge den bereits zum 01.01.2017 vorhandenen Bestand. 107 Vermietungen sind 2017 im Neubau zustande gekommen. Der aktuelle Leerstand beläuft sich auf 73 Wohnungen, davon sind 69 Wohnungen wegen Sanierungs-/Modernisierungsplanungen dem gewollten Leerstand zuzuordnen.

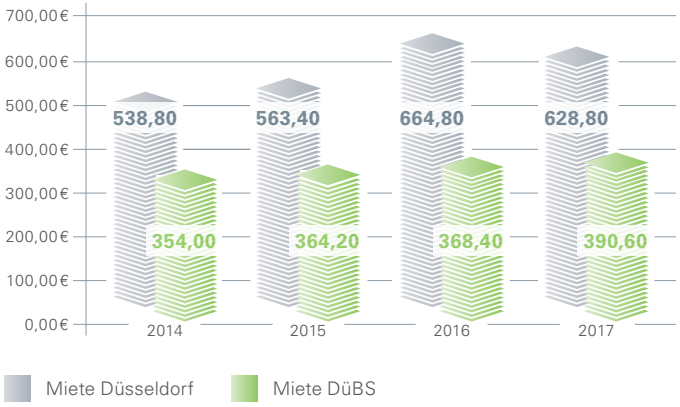
Die Fluktuationsquote liegt bei 5,33 %. Die Miete für eine Wohnung der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG betrug 2017 durchschnittlich 6,51 €/qm und lag damit deutlich unter dem Düsseldorfer Durchschnitt von 10,48 €/qm*.

**Quelle: www.wohnungsboerse.net*

### ENTWICKLUNG VON MIETEN UND BETRIEBSKOSTEN JE QM FÜR WOHNUNGEN

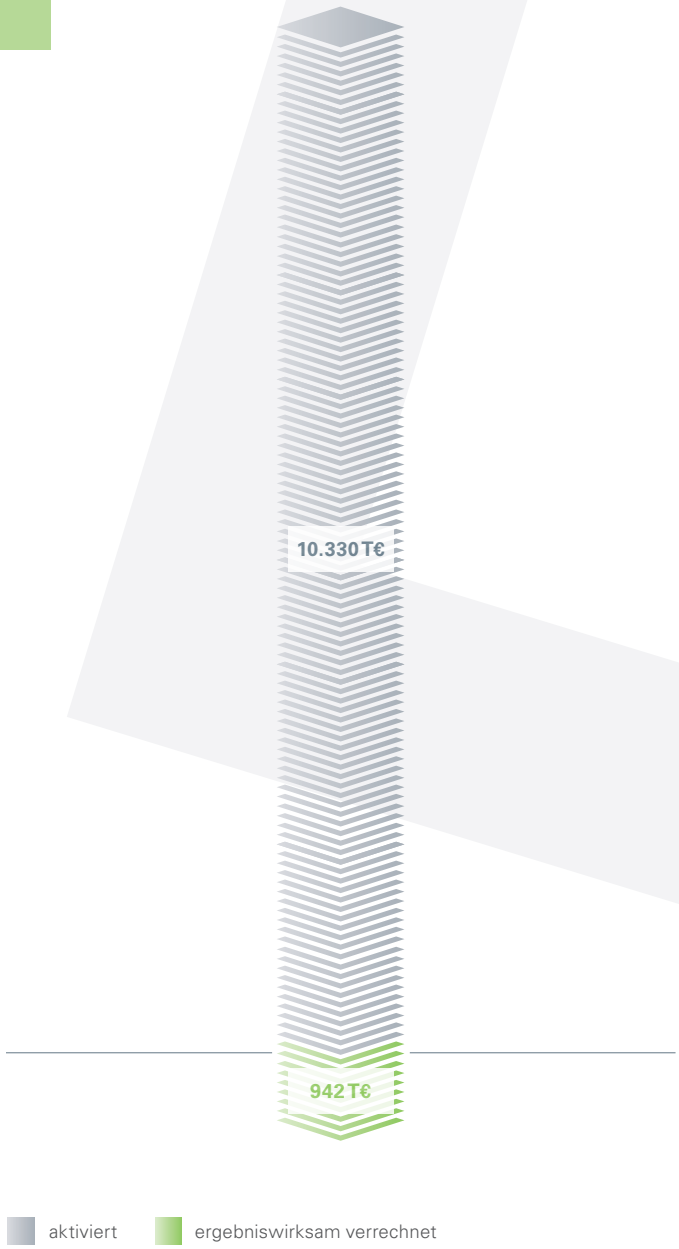



### VERGLEICH DER MIETEN FÜR EINE 60-QM-WOHNUNG: DÜSSELDORF – DüBS



## 2.3.4 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Geschäftsjahr 2017 haben wir insgesamt 11.272 T€ (Vorjahr: 14.651 T€) in den Neubau, die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestands investiert. Davon wurden 10.330 T€ aktiviert, 942 T€ wurden als Aufwand ergebniswirksam verbucht. Entsprechend dem Wirtschaftsplan 2017 wurden mit Ausnahme der Musterhäuser Lichtenbroich und der Kastanienhöfe DüBS 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 2017 hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG 942 T€ in den Bestand investiert. Nachfolgend einige Beispiele:

### ZUM MÄRCHENLAND 5 + 9 (VE 20)

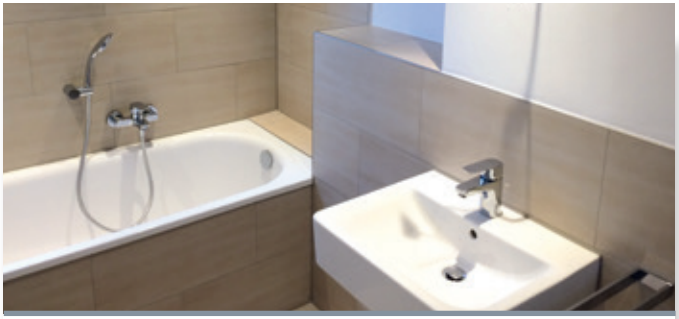
Nach einer Brandschutzbegehung im Mai 2017 wurden zur Gewährleistung eines zweiten Rettungsweges temporär Gerüsttürme an den Laubengängen aufgestellt. Für 2018 ist eine Ertüchtigung der Feuerwehrzufahrten geplant, um größeren und schwereren Fahrzeugen die Zufahrt zu ermöglichen.

**Volumen: 37 T€ (in 2017)**

### FRIEDLANDSTRASSE/AM HACKENBRUCH /VEEHSTRASSE (VE 10, 11)

In umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wurde die Kanalanlage komplett saniert. Die Rohre unterhalb der Bodenplatten wurden stillgelegt und es wurde eine neue Rohrführung unter der Kellerdecke hergestellt. Die Abwasserkanäle zu den Anschlussschächten im öffentlichen Bereich konnten im Inliner-Verfahren saniert werden.

**Volumen: 232 T€**



### WOHNUNGSMODERNISIERUNGEN

In 2017 wurden 36 Wohnungen modernisiert.

**Volumen: 452 T€**

### NEUSTRELITZER STRASSE 1 (VE 15)

Der Spielplatz wurde saniert. Die Holzeinfassung des Sandkastens war in die Jahre gekommen und wurde durch Mitarbeiter der DüBS erneuert. Im Zuge der Maßnahme wurde die Abgrenzung zum Erdreich durch das Einbringen einer Folie hergestellt.

**Volumen: Material im Wert von 2 T€, Ausführung durch unsere Hausmeister**

**POSENER STRASSE 98 (VE 19)**
Die Dämmung der Kellerdecke wurde durchgeführt. Durch die Maßnahme ist das Haus besser isoliert. Besonders die Wohnungen im Erdgeschoss konnten so aufgewertet werden, da durch die Isolierung weniger Wärme verloren geht.

**Volumen: 10 T€**

**SCHLESISCHE STRASSE 133 (VE 30)**
Die Balkone in der Schlesischen Straße wurden komplett saniert. Die Geländer und Brüstungen wurden erneuert und die erforderlichen Betoninstandsetzungen durchgeführt.

**Volumen: 59 T€**

**NEUSTRELITZER STRASSE 1 (VE 15)**
Die Treppenhausbeleuchtung wurde mit Bewegungsmeldern aufgerüstet. Sie wurden überall dort installiert, wo kein Lichtschalter in direkter Nähe ist.

**Volumen: 1,5 T€**

**STETTINER STRASSE 7 – 13 (VE 17)**
Die Parkplatzmarkierung war verblasst und wurde erneuert.

**Volumen: 2 T€**

**PRENZLAUER STRASSE 2 (VE 16)**
Der Beton in den Laubengängen wurde am gesamten Gebäude wieder instandgesetzt.

**Volumen: 24 T€**

**ALTENWOHNANLAGE LICHTENBROICH (VE 24 + VE 26)**
Die Gehwege in der Altenwohnanlage wurden ausgebessert. Im Laufe der Zeit hatten Baumwurzeln das Pflaster angehoben, sodass die Wege zunehmend uneben geworden waren. An anderen Stellen war der Weg aus dem Jahr 1980 an den Rändern abgesackt, was die Pfützenbildung begünstigt hatte.

**Volumen: 6 T€**

**POSENER STRASSE 94 (VE 18)**
Die Klingelanlage wurde modernisiert und mit einer neuen Gegensprechanlage versehen.

**Volumen: 2 T€**

**FRIEDLANDSTRASSE 18 (VE 10)**
Hier wurde ein neuer Fahrradunterstand installiert, der Platz für bis zu acht Räder bietet.

**Volumen: 1 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 2017 wurden dabei aus Eigenkapital finanziert.

#### LICHTENBROICH (VE 6, VE 8)

Die Liegenschaft in Lichtenbroich gehört mit 361 Wohneinheiten zu unseren größten Liegenschaften. Um sie zu erhalten, entschieden Aufsichtsrat und Vorstand im November 2014 einstimmig, den nördlichen Teil umfassend zu sanieren und im südlichen Teil neu zu bauen. In den nächsten Jahren sollen 52 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 137 Wohneinheiten entstehen. Ebenso eine Seniorenwohnanlage mit rund 80 Wohnungen – allesamt barrierearm oder -frei. Die Genehmigung zur Änderung des B-Plans erfolgt voraussichtlich 2018.

Ebenfalls in Planung ist der erste Modernisierungsabschnitt in Lichtenbroich mit 42 Wohneinheiten. Mit einem Baustart ist im Frühjahr 2019 zu rechnen. In 2017 wurden bereits die ersten Musterhäuser fertiggestellt. Fünf von ihnen wurden zum 01.06.2017 vermietet, ein weiteres zum 01.11.2017. Die Nachfrage ist groß und die modern gestalteten Häuser kommen bei den Lichtenbroichern gut an. Der Plan ist, die Mieten weiterhin deutlich unter dem Düsseldorfer Durchschnitt zu halten.

Für die ersten Baumaßnahmen wurden 2017 Kosten in Höhe von 220 T€ aktiviert.

# SANIERUNG LÜRMANN-STRASSE

**32** Wohneinheiten

## LÜRMANNSTRASSE

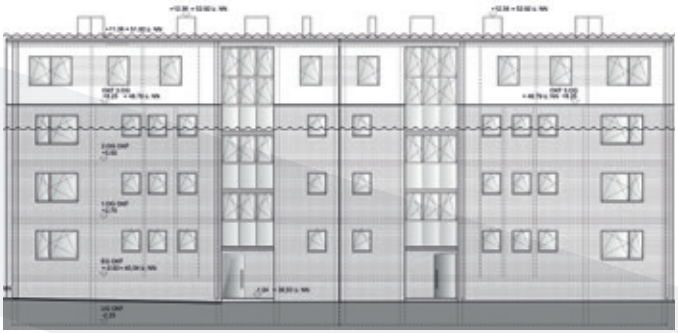
Unser Plan für die Lürmannstraße 8–14 beinhaltet umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in 24 Wohnungen sowie die Erweiterung des Dachgeschosses um insgesamt acht neue Wohnungen.

Die Sanierungsmaßnahmen umfassen im Detail:

- Umfangreiche energetische Sanierung, u. a. durch eine Wärmedämmung und neue Fenster
- Umstellung der Heizung auf ein Zentralsystem
- Umfassende Modernisierung von Elektrik und Bädern in allen Wohnungen
- Neue Balkone für alle Wohneinheiten
- Neugestaltung und Überarbeitung der Außenanlagen
- Erweiterung des Stellplatzangebots
- Erstellen von Feuerwehrzufahrten

Alle Genehmigungen wurden 2017 erteilt. Die Modernisierungsarbeiten sind in der zweiten Jahreshälfte 2017 in den unbewohnten Wohnungen der Lürmannstraße 8 und 10 gestartet. Die bestehenden Loggien wurden zum Teil abgerissen, Bäder rückgebaut und einige Grundrissänderungen durchgeführt. Die geplante Umstellung auf Fernwärme wurde in den Kellerräumen technisch installiert und auch die Versorgungsleitungen wurden verlegt. Zudem wurde in 2017 mit dem Bau von vier der acht geplanten neuen Staffelgeschosse begonnen. Die Modernisierung der bewohnten Wohneinheiten ist für 2018 geplant.

Für die ersten Baumaßnahmen wurden 2017 Kosten in Höhe von 325 T€ aktiviert.



## 2.4 JAHRESERGEBNIS

Das Jahresergebnis 2017 ist mit einem Gewinn von 1.963 T€ vor Rücklagenbildung besser ausgefallen, als es laut Wirtschaftsplan (WP) 2017 vorgesehen war. Die Jahresabweichung beträgt 1.807 T€. Ein erfreuliches Ergebnis, das aus der positiven Entwicklung der Leerstandsbekämpfung und den höheren aktivierungsfähigen Aufwendungen für Sanierungen resultiert. Das deutliche Budgetplus bei den Kastanienhöfen sowie die schnelle Vermietung haben unsere (generell konservative) Planung und somit das Ergebnis deutlich verbessert. Im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen hat eine permanente Kostenkontrolle zu einer Verminderung um 237 T€ geführt. Die Zinsen sind um 100 T€ niedriger ausgefallen als geplant. Aufgrund der fehlenden Baugenehmigung für die Lürmannstraße konnten wir mit der kostenmäßig geplanten Modernisierung nicht starten.

### ENTWICKLUNG JAHRESERGEBNIS

| | 2017 / T€ | WP 2017 / T€ | Abweichung zum WP / T€ |
|---|---|---|---|
| Erlöse | 10.967 | 10.082 | 885 |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 3.488 | 4.022 | –534 |
| **Rohergebnis** | **7.479** | **6.060** | **1.419** |
| Sonstige Aufwendungen | 5.516 | 5.904 | –388 |
| **Jahresüberschuss** | **1.963** | **156** | **1.807** |

Weil in
dieser Stadt jeder
Baum zählt.

„Weil das wahre Glück in der *Gemeinschaft* liegt."

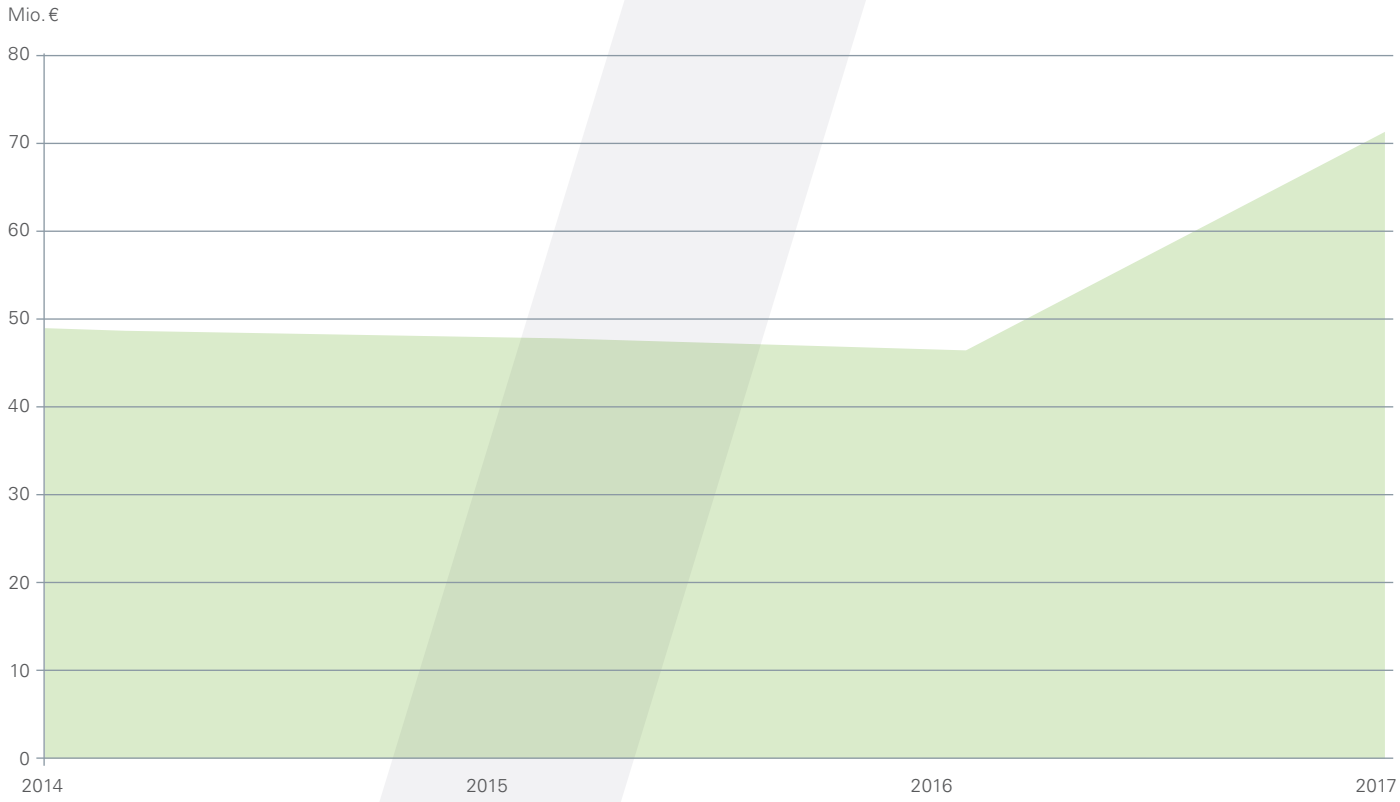
# 3 KENNZAHLEN

Die Steuerung der Genossenschaft erfolgt über die folgenden finanziellen Leistungsindikatoren:

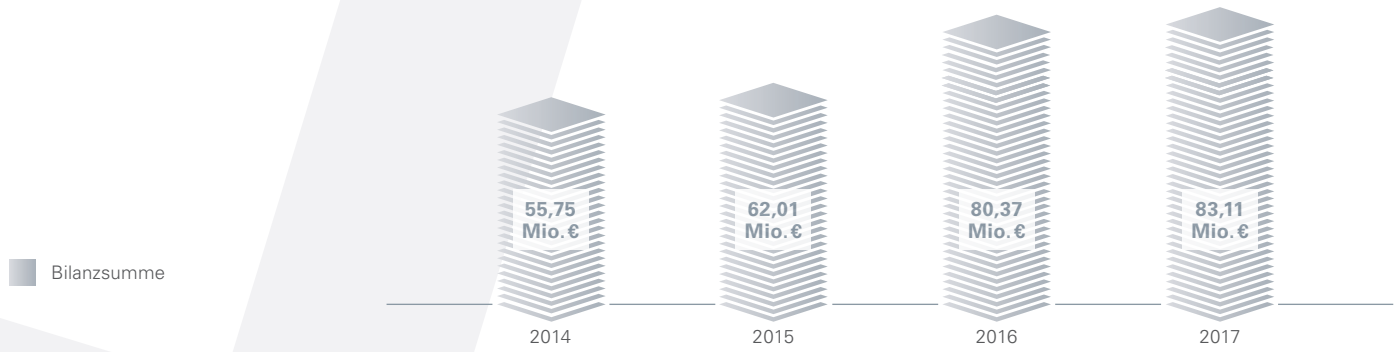
| | in | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bestandszahlen** | | | | | |
| Bewirtschafteter Bestand | | | | | |
| Wohnungseinheiten | Anz. | 1.830 | 1.625 | 1.619 | 1.721 |
| Gesamtzahl der bewirtsch. Einheiten | Anz. | 2.626 | 2.378 | 2.372 | 2.592 |
| **Jahresabschlusskennzahlen** | | | | | |
| Bilanzsumme | T€ | 55.754 | 62.009 | 80.373 | 83.109 |
| Anlagenintensität | % | 90,12 | 83,83 | 79,38 | 87,60 |
| Eigenkapital (langfristig) | T€ | 18.670 | 21.214 | 21.876 | 24.000 |
| Eigenkapitalquote (langfristig) | % | 33,49 | 34,21 | 27,22 | 28,88 |
| Langfristiges Fremdkapital | T€ | 31.648 | 34.213 | 51.277 | 52.940 |
| Umsatzerlöse | T€ | 9.539 | 9.220 | 9.161 | 9.743 |
| **Kennzahlen zur Rentabilität** | | | | | |
| Gesamtkapitalrentabilität | % | 4,2 | 6,0 | 2,5 | 4,0 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | 9,1 | 12,7 | 3,5 | 8,4 |
| **Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen** | | | | | |
| Durchschnittliche monatliche Sollmiete | €/qm | 5,92 | 6,09 | 6,15 | 6,51 |

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

## WERTENTWICKLUNG GRUNDSTÜCKE MIT FERTIGEN BAUTEN




## ENTWICKLUNG BILANZSUMME



Weil die
Freude im Helfen
liegt.

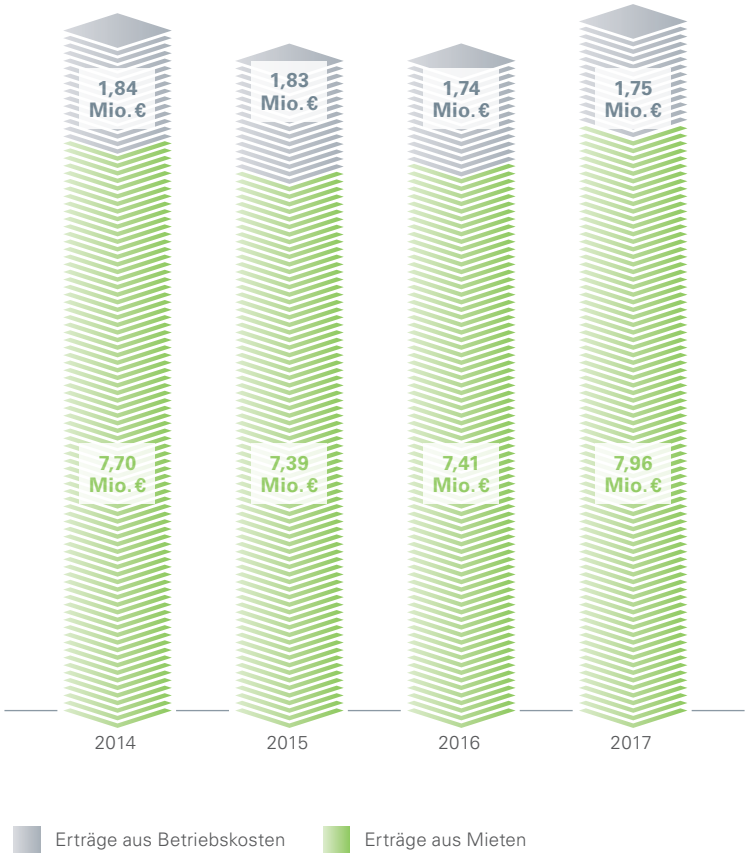
# 4 WIRTSCHAFTLICHE LAGE

## 4.1 ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2017 erzielten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.963 T€. Im Vorjahr lag der Jahresüberschuss bei 807 T€.

### ERLÖSE AUS HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich bis 2017 wie folgt entwickelt:



## ERTRAGSLAGE

| | 2017 / T€ | 2016 / T€ | Veränderung / T€ |
|---|---|---|---|
| Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung | 2303 | 1.541 | 762 |
| Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit | –421 | –486 | 65 |
| Ergebnis des sonstigen, des neutralen und des Finanzbereichs | 130 | –232 | 362 |
| | **2.012** | **823** | **1.189** |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 49 | 16 | 33 |
| Jahresüberschuss | 1.963 | 807 | 1.156 |
| Entnahmen aus Ergebnisrücklagen | 0 | 0 | 0 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | – 200 | – 120 | – 80 |
| | **1.763** | **687** | **1.076** |
| Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | 1.251 | 865 | 386 |
| **Bilanzgewinn** | **3.014** | **1.552** | **1.462** |

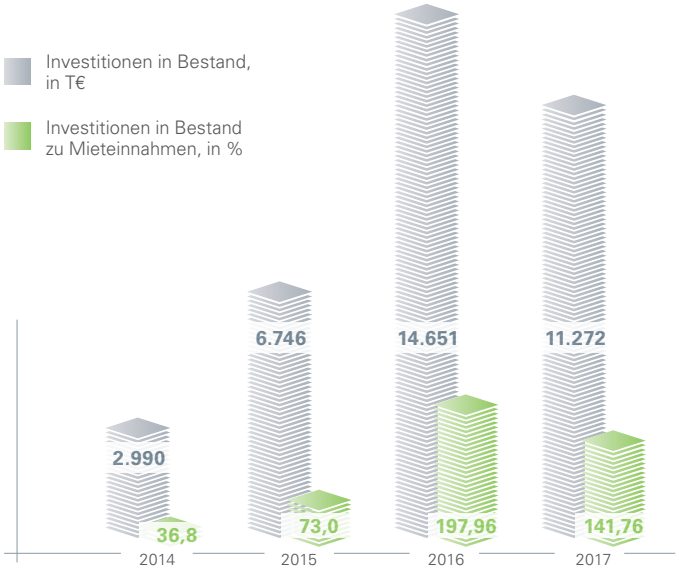
### ZUSAMMENGEFASST ERGIBT SICH DARAUS FOLGENDE ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE:

**Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung**

Die Entwicklung des Ergebnisses beruht auf der vollständigen Vermietung der neuen Wohnungen sowie auf der Neuvermietung von Leerstandswohnungen in Lichtenbroich. 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 290 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 2017 maßgeblich von den Kosten des Neubaus der Kastanienhöfe DüBS und des Neubaus der Musterhäuser Lichtenbroich planmäßig belastet. Das nachfolgende Schaubild gibt einen Überblick über die Instandhaltungskosten im Mehrjahresvergleich:



**Ergebnis des sonstigen und des neutralen Bereichs**
In diesem Bereich weisen wir vor allem den Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen aus.

## 4.2 VERMÖGENSLAGE

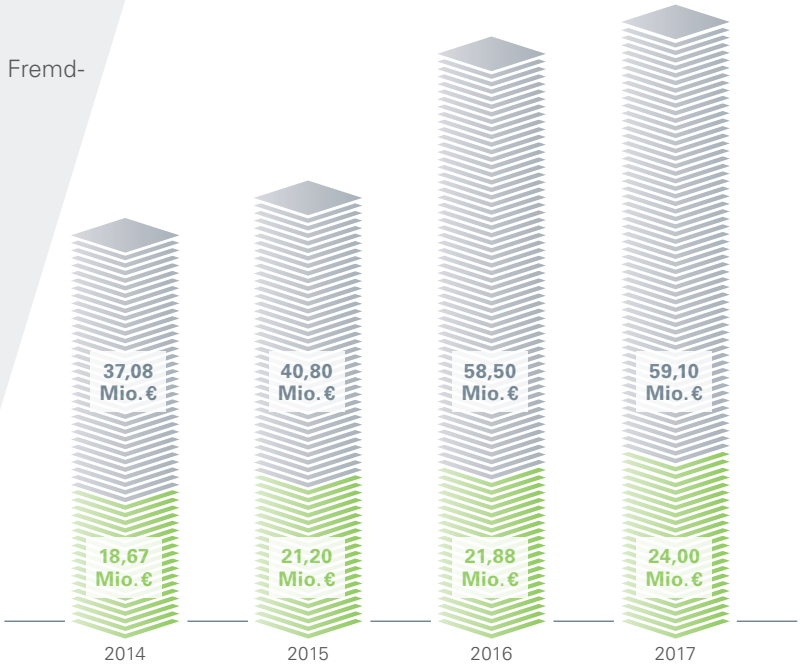
Der Vermögens- und Kapitalaufbau zeigt zum 31.12.2017 folgende Vermögens- und Finanzlage:

### VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

| | 31.12.17 | | 31.12.16 | | 31.12.15 | | 31.12.14 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Aktiva** | **in T€** | **%** | **in T€** | **%** | **in T€** | **%** | **in T€** | **%** |
| Anlagevermögen | 72.830,3 | 87,6 | 63.858,5 | 79,5 | 51.983,2 | 83,8 | 50.243,7 | 90,1 |
| Umlaufvermögen | 10.260,5 | 12,3 | 16.496,9 | 20,5 | 10.016,3 | 16,2 | 5.497,3 | 9,8 |
| Rechnungs-abgrenzung | 18,3 | 0,1 | 18,0 | 0,0 | 9,7 | 0,0 | 12,8 | 0,1 |
| | **83.109,1** | **100,0** | **80.373,3** | **100,0** | **62.009,2** | **100,0** | **55.753,8** | **100,0** |
| **Passiva** | | | | | | | | |
| Eigenkapital | 24.000,4 | 28,9 | 21.875,9 | 27,2 | 21.213,6 | 34,2 | 18.670,3 | 33,5 |
| Pensions- und sonstige Rückstellungen | 2.454,3 | 3,0 | 3.104,9 | 3,9 | 3.140,4 | 5,1 | 2.492,6 | 4,5 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 52.939,8 | 63,7 | 51.277,5 | 63,8 | 34.212,7 | 55,2 | 31.648,4 | 56,8 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 3.179,6 | 3,8 | 4.115,0 | 5,1 | 3.442,5 | 5,5 | 2.942,4 | 5,2 |
| Rechnungs-abgrenzung | 535,0 | 0,6 | – | – | – | – | – | – |
| | **83.109,1** | **100,0** | **80.373,3** | **100,0** | **62.009,2** | **100,0** | **55.753,8** | **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:

| | 2017 / T€ | 2016 / T€ |
|---|---|---|
| **Kapitalflussrechnung** | | |
| Jahresüberschuss/-fehlbetrag | 1.963 | 807 |
| Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (–) auf Gegenstände des Anlagevermögens | 1.682 | 1.499 |
| Zunahme (+)/Abnahme (–) der Rückstellungen | –700 | –35 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (–) | –541 | –319 |
| Gewinn (–)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 3 | 1 |
| Zunahme (–)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | –190 | –99 |
| Zunahme (+)/Abnahme (–) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | –146 | 885 |
| Zinsaufwendung (+)/Zinsertrag (–) | 1.282 | 1.100 |
| Ertragsteueraufwand (+)/Ertragsteuerertrag (–) | 49 | 16 |
| Ertragsteuerzahlungen (–)/Ertragsteuererstattungen (+) | | |
| **Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** | **3.402** | **3.855** |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens (+) | 0 | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (–) | –10.330 | –13.376 |
| Erhaltene Zinsen (+) | 1 | 2 |
| **Cashflow aus Investitionstätigkeit** | **–10.329** | **–13.374** |
| Einzahlung aus der Begebung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (+) | 4.196 | 21.717 |
| Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (–) | –2.641 | –4.448 |
| Veränderung langfristiger Geschäftsguthaben | 463 | 187 |
| Auszahlung von Dividenden | –301 | –299 |
| Gezahlte Zinsen (–) | –1.215 | –1.058 |
| **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** | **502** | **16.099** |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | –6.426 | 6.580 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 14.707 | 8.127 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 8.281 | 14.707 |

## 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 2017 zu keinem Zeitpunkt in Anspruch genommen und planen dies auch in 2018 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.

Weil
Barrieren
überwindbar sind.

# 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.

### 10-JAHRES-PLANUNG

Das 10-Jahres-Planungs-System ist ebenfalls EDV-gestützt. Dieses System ermöglicht unter anderem eine fundierte Analyse der Finanzentwicklung über die nächsten 10 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 oder 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 1.721 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 2017 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.

War die Finanzierungsstrategie der früheren Jahre auf eine möglichst schnelle Entschuldung, verbunden mit einer hohen Annuität, ausgerichtet, so werden die Maßnahmen heute langfristig finanziert. Die dadurch gewonnene Liquidität kann somit für notwendige Investitionen und Modernisierungsmaßnahmen verwendet werden.

## 5.4 AUSSAGEN ZUR WEITEREN ENTWICKLUNG

Der Wirtschaftsplan 2018 sieht einen Jahresüberschuss in Höhe von 390 T€ vor. Dieser geplante Überschuss resultiert aus den hinzugekommenen Mieteinnahmen für die fertiggestellten Wohnungen in den Kastanienhöfen DüBS – bei gleichbleibend hohem Aufwand für die Instandhaltung der bestehenden Einheiten. 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 2018

| | WP 2018 |
|---|---|
| Erlöse | 10.686 |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 4.156 |
| **Rohergebnis** | **6.530** |
| Sonstige Aufwendungen | 6.139 |
| **Jahresüberschuss** | **390** |

Stand: April 2018

Düsseldorf, den 25.04.2018
Der Vorstand

Niels Klein

Frank H. Adolphs

Helmut Draber

Weil jede
Stimme zählt.

# 1 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

## 1.1 BILANZ

**AKTIVSEITE**

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---|---|---|
| | € | € | € |
| **Anlagevermögen** | | | |
| **Immaterielle Vermögensgegenstände** | | | |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen | | **28.181,66** | 54.718,66 |
| **Sachanlagen** | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 67.697.714,35 | | 42.768.958,32 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 3.897.230,82 | | 3.913.110,49 |
| Grundstücke ohne Bauten | 53.382,49 | | 53.382,49 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 0,00 | | 340,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 344.554,75 | | 85.552,45 |
| Anlagen im Bau | 459.888,72 | | 16.662.107,90 |
| Bauvorbereitungskosten | 349.361,05 | **72.802.132,18** | 320.315,01 |
| **Finanzanlagen** | | | |
| Beteiligungen | | **1,00** | 1,00 |
| **Anlagevermögen insgesamt** | | **72.830.314,84** | 63.858.486,32 |
| **Umlaufvermögen** | | | |
| Andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 1.892.909,62 | | 1.729.556,77 |
| Andere Vorräte | 10.320,00 | **1.903.229,62** | 10.340,00 |
| **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 46.817,45 | | 43.246,91 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 29.824,06 | **76.641,51** | 6.418,11 |
| **Flüssige Mittel** | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | **8.280.675,29** | 14.707.295,20 |
| **Rechnungsabgrenzungsposten** | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | **18.300,20** | 17.951,46 |
| **Bilanzsumme** | | **83.109.161,46** | **80.373.294,77** |

## PASSIVSEITE

zum 31.12.2017

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---|---|---|
| | € | € | € |
| **Eigenkapital** | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 292.928,83 | | 237.872,74 |
| der verbleibenden Mitglieder | 8.091.392,74 | | 7.723.021,28 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 85.496,35 | **8.469.817,92** | 45.736,01 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 182.647,63 | | | (175.345,24) |
| **Geschäftsanteile** | | | |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 2.857.000,00 | | 2.657.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 200.000,00 | | | (120.000,00) |
| Bauerneuerungsrücklage | 1.350.000,00 | | 1.350.000,00 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 8.310.000,00 | **12.517.000,00** | 8.310.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 0,00 | | | (0,00) |
| **Bilanzgewinn** | | | |
| Gewinnvortrag | 1.250.790,43 | | 864.817,02 |
| Jahresüberschuss | 1.962.821,05 | | 807.426,56 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 200.000,00 | **3.013.611,48** | 120.000,00 |
| **Eigenkapital insgesamt** | | **24.000.429,40** | |
| **Rückstellungen** | | | |
| Rückstellungen für Pensionen | 1.851.765,00 | | 1.826.863,00 |
| Steuerrückstellungen | 60.900,00 | | 18.894,72 |
| Sonstige Rückstellungen | 541.630,00 | **2.454.295,00** | 1.259.168,00 |
| **Verbindlichkeiten** | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | **52.321.034,99** | 50.650.157,06 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | | **618.761,89** | 627.374,16 |
| Erhaltene Anzahlungen | | **1.981.090,93** | 1.794.094,23 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | | **98.448,25** | 86.520,82 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | **1.032.081,29** | 2.154.278,71 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | | **67.995,71** | 80.070,46 |
| davon aus Steuern: 21.303,04 | | | (19.774,02) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.620,38 | | | (4.324,65) |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | **535.024,00** | 0,00 |
| **Bilanzsumme** | | **83.109.161,46** | **80.373.294,77** |

# 1.2 GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

## GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

| | | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|---|---|---|
| | € | € | € |
| **Umsatzerlöse** | | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | | **9.743.005,05** | 9.161.643,16 |
| Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | **163.352,85** | –11.798,03 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | **308.904,00** | 319.127,60 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | **751.332,76** | 324.048,31 |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | **3.488.088,71** | 3.495.931,34 |
| **Rohergebnis** | | **7.478.505,95** | **6.297.089,70** |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.118.396,15 | | 1.201.033,01 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 384.837,61 | **1.503.233,76** | 436.752,92 |
| davon für Altersversorgung: 149.071,34 | | | (226.166,51) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen | | **1.681.654,72** | 1.499.063,51 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | **994.997,29** | 1.232.405,77 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | **554,09** | 163.548,06 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | **1.283.044,00** | 1.263.277,16 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | **49.500,00** | 16.424,72 |
| **Ergebnis nach Steuern** | | **1.966.630,27** | **811.680,67** |
| Sonstige Steuern | | **3.809,22** | 4.254,11 |
| **Jahresüberschuss** | | **1.962.821,05** | **807.426,56** |
| **Gewinnvortrag** | | **1.250.790,43** | **864.817,02** |
| **Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen** | | **200.000,00** | **120.000,00** |
| **Bilanzgewinn** | | **3.013.611,48** | **1.552.243,58** |

# 1.3 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2017

## 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 2017 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 € bis zu 1.000 € 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

Unfertige Erzeugnisse, andere Vorräte, sonstige Vermögensgegenstände und aktive Rechnungsabgrenzung

### 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 2005 G von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 3,68 % 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 wird 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 171.134,00 €, basierend auf dem durchschnittlichen Rechnungszins der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 2,8 %.

### 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 eine Kaution in Höhe von insgesamt 28 T€ erhalten. Die Sicherung ist über die Einzahlung von 28 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 1.893 T€ (Vorjahr: 1.730 T€). Die Erhöhung basiert auf den Betriebskosten für die 107 neuen Wohnungen.

#### Forderungen

Von den Forderungen haben 3.603,56 € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: 1.375,61 €).

#### 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 6.427 T€ reduziert. Sie wurden zur Finanzierung der Bauprojekte eingesetzt.

#### Eigenkapital / Ergebnisrücklagen

Das gezeichnete Kapital beträgt 8.470 T€ (Vorjahr: 8.007 T€). Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 368.371,46 € erhöht. Einem Zugang von 587 Anteilen standen Abgänge von 319 Anteilen gegenüber.

#### Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten:

| | |
|---|---|
| Rückstellungen für Hausbewirtschaftung | 348.210,00 € |
| Rückstellungen für Personalaufwendungen inkl. ATZ | 97.720,00 € |
| Rückstellungen für Verwaltungsaufwendungen | 95.700,00 € |

#### Verbindlichkeiten

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

#### Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel (siehe Seite 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 (Vorjahr: 0 €).

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

| | Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2017 | Zugänge 2017 | Abgänge 2017 | Umbuchungen 2017 (+/–) | Zuschreibungen |
|---|---|---|---|---|---|
| | € | € | € | € | € |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 130.852,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Sachanlagen** | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 77.523.493,55 | 9.808.310,58 | 0,00 | 16.658.795,45 | 0,00 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 4.549.860,14 | 33.003,88 | 0,00 | 3.312,45 | 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 | 367.830,39 | 326.157,32 | 125.005,76 | 0,00 | 0,00 |
| Anlagen im Bau | 16.662.107,90 | 344.963,67 | 0,00 | –16.547.182,85 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 320.315,01 | 143.971,09 | 0,00 | –114.925,05 | 0,00 |
| | **99.511.036,96** | **10.656.406,54** | **125.005,76** | **0,00** | **0,00** |
| **Finanzanlagen** | | | | | |
| Beteiligungen | 2.556,46 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Anlagevermögen insgesamt** | **99.644.445,97** | **10.656.406,54** | **125.005,76** | **0,00** | **0,00** |

## 1.3.3 GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

### Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung

Die Erlöse sind aufgrund der Neuvermietung von 107 Wohnungen um 581 T€ gestiegen.

### Erhöhung des Bestandes

Der Bestand hat sich aufgrund der Neuvermietung von 107 Wohnungen um 175 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 309 T€ (Vorjahr: 319 T€) beruht auf dem Bau der Kastanienhöfe DüBS und dem Neubau der Musterhäuser in Lichtenbroich. In der Bilanzposition Grundstücke mit Wohnbauten wurden 204 T€ Bauzeitzinsen und 105 T€ Verwaltungskosten aktiviert.

### Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung umfassen Erträge aus Versicherungserstattungen in Höhe von 121 T€ (Vorjahr: 129 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 231 T€ (Vorjahr: 102 T€). Des Weiteren ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen ein ein-

| Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2017 | Kumulierte Abschreibungen 01.01.2017 | Abschreibungen im Geschäftsjahr | Veränderungen i. Zshg. m. Abgängen | Kumulierte Abschreibungen 31.12.2017 | Buchwert am 31.12.2017 | Buchwert am 31.12.2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| € | € | € | € | € | € | € |
| 130.852,55 | 76.133,89 | 26.537,00 | 0,00 | 102.670,89 | 28.181,66 | 54.718,66 |
| | | | | | | |
| 103.990.599,58 | 34.754.535,23 | 1.538.350,00 | 0,00 | 36.292.885,23 | 67.697.714,35 | 42.768.958,32 |
| 4.586.176,47 | 636.749,65 | 52.196,00 | 0,00 | 688.945,65 | 3.897.230,82 | 3.913.110,49 |
| 53.382,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 53.382,49 | 53.382,49 |
| 34.047,48 | 33.707,48 | 340,00 | 0,00 | 34.047,48 | 0,00 | 340,00 |
| 568.981,95 | 282.277,94 | 64.231,72 | 122.082,46 | 224.427,20 | 344.554,75 | 85.552,45 |
| 459.888,72 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 459.888,72 | 16.662.107,90 |
| 349.361,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 349.361,05 | 320.315,01 |
| **110.042.437,74** | **35.707.270,30** | **1.655.117,72** | **122.082,46** | **37.240.305,56** | **72.802.132,18** | **63.803.766,66** |
| | | | | | | |
| 2.556,46 | 2.555,46 | 0,00 | 0,00 | 2.555,46 | 1,00 | 1,00 |
| **110.175.846,75** | **35.785.959,65** | **1.681.654,72** | **122.082,46** | **37.345.531,91** | **72.830.314,84** | **63.858.486,32** |

maliger Schadensersatz in Höhe von 250 T€ zugunsten der Kastanienhöfe enthalten. (Vorjahr: 0).

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Reduzierung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen beruht maßgeblich auf einer permanenten Kostenkontrolle.

### Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In dieser Position werden Zinserträge aus Bankguthaben, Verzugszinsen aus Mietforderungen und sonstige Zinserträge gebucht. Die Reduzierung der Zinserträge auf 1 T€ ( Vorjahr: 164 T€) basiert auf der letztjährigen einmaligen Änderung der Pensionsrückstellungsberechnung.

### 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 67 T€ (Vorjahr: 76 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: 19.

| | Vollzeit | Teilzeit |
|---|---|---|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 10 | 1 |
| Technische Mitarbeiter | 4 | |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb | 4 | |
| | **18** | **1** |

Es gibt keine geringfügig Beschäftigten.

### Mitgliederbewegung

| | Mitglieder | Anteile |
|---|---|---|
| **Bestand am 01.01.2017** | **2.455** | **5.643** |
| Zugänge | 249 | 587 |
| Abgänge | 167 | 319 |
| **Bestand per 31.12.2017** | **2.537** | **5.911** |

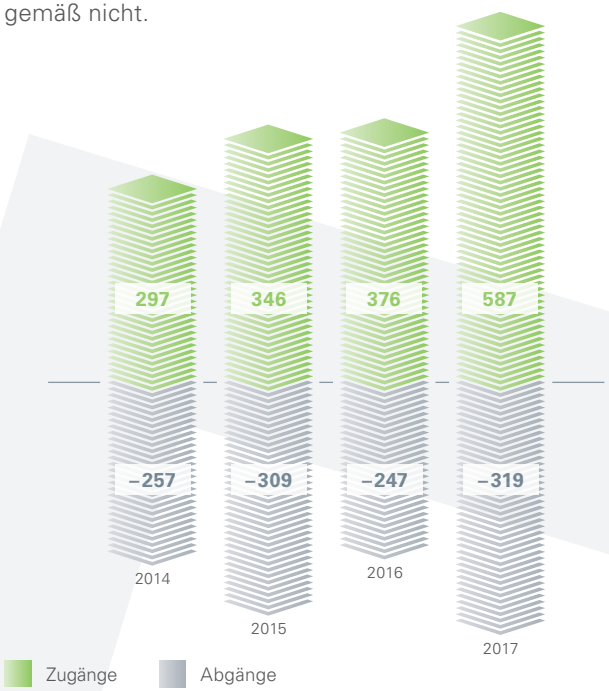
### Verbindlichkeiten

GPR = grundpfandrechtlich gesichert

| | Insgesamt 31.12.2017 | Restlaufzeit bis 1 Jahr | Restlaufzeit über 1 Jahr | Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre | Restlaufzeit über 5 Jahre | Gesichert | Art der Sicherung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | € | € | € | € | € | € | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 52.321.034,99 (50.650.157,06) | 2.095.945,29 (1.775.697,47) | 50.225.089,70 (48.874.459,59) | 7.267.791,96 (8.499.527,66) | 42.957.297,74 (40.374.931,93) | 51.932.336,92 (50.367.894,25) | GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 618.761,89 (627.374,16) | 15.756,27 (15.735,51) | 603.005,62 (611.638,65) | 32.916,53 (41.771,52) | 570.089,09 (569.867,13) | 611.562,46 (627.374,16) | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.981.090,93 (1.794.094,23) | 1.981.090,93 (1.794.094,23) | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 98.448,25 (86.520,82) | 98.448,25 (86.520,82) | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.032.081,29 (2.154.278,71) | 1.032.081,29 (2.154.278,71) | | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 67.995,71 (80.070,46) | 67.995,71 (80.070,46) | | | | | |
| **Gesamtbetrag** | **56.119.413,06 (55.392.495,44)** | **5.291.317,74 (5.906.397,20)** | **50.828.095,32 (49.486.098,24)** | **7.300.708,49 (8.541.299,18)** | **43.527.386,83 (40.944.799,06)** | **52.543.899,38 (50.995.268,41)** | |

### Anteilsbewegungen

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 368.371,46 € 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 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### Ergebnisverwendung

Der Vorstand empfiehlt folgende Gewinnverwendung:

| | |
|---|---|
| Bilanzgewinn zum 31.12.2017 | 3.013.611,48 € |
| davon 4 % Verzinsung auf das Geschäftsguthaben | 308.920,90 € |
| **Vortrag auf neue Rechnung** | **2.704.690,58 €** |

### 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, *Property-Manager, Aufsichtsratsvorsitzender* | (seit 30.05.2007) |
| Bettina Richter, *Cash-Managerin, stellv. Aufsichtsratsvorsitzende* | (seit 28.05.2008) |
| Christine Wüstenberg, *Dipl.-Kauffrau (FH), Schriftführerin* | (seit 16.06.2011) |
| Kerstin-Michaela Konrad, *Arzthelferin* | (seit 11.05.2017) |
| Thomas Gundlach, *Dipl.-Kaufmann* | (seit 29.05.2001) |
| 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 25.04.2018
Der Vorstand

Niels Klein

Frank H. Adolphs

Helmut Draber

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Das Jahr 2017 war ein Jahr vieler toller Projekte – große wie kleine. Ein Highlight war ganz sicher die offizielle Einweihung der Kastanienhöfe DüBS. Nach rund zwei Jahren Bauzeit konnten wir alle dortigen Mitglieder und Mieter mit einem tollen Fest offiziell willkommen heißen. Und auch wir, der Aufsichtsrat, sagen: Herzlichen Glückwunsch. Die Kastanienhöfe sind mit ihrer Architektur eine Bereicherung für die DüBS und für den Stadtteil Eller/Lierenfeld. Wir freuen uns über den so großen Zuspruch, den unsere Liegenschaft erfahren hat – bei der Eröffnung wie auch bei der Vermietung, bei den Mitgliedern der DüBS ebenso wie in der Öffentlichkeit!

Die Kastanienhöfe schenken aber nicht nur zahlreichen Familien ein neues Zuhause in Düsseldorf. Sie sind auch das neue Domizil der DüBS-Verwaltung. Mit repräsentativen Räumlichkeiten, die zeigen, wie die DüBS denkt und arbeitet: modern und zukunftsweisend. Repräsentativ und trotzdem bezahlbar. Professionell und gleichzeitig nahbar. Dem ganzen Team zollen wir großen Respekt. Denn diesem ist es gelungen, die Werte der DüBS lebendig und bewohnbar werden zu lassen. Über eine Architektur, die Nachbarschaft fördert, über Räume, die Begegnungen erlauben.

Aber auch Lichtenbroich macht Fortschritte. Unser Plan für die Sanierungen und Neubauten geht auf. Die fertigen Musterhäuser und der Baufortschritt bestärken uns, so weiterzumachen und zeigen, dass der Weg, den wir nach intensivem Abwägen eingeschlagen haben, genau der richtige war. Natürlich haben wir auch unsere anderen Liegenschaften nicht vergessen! Insgesamt 35 Sanierungen und Modernisierungen gab es in 2017, die alle eines zum Ziel hatten: das Wohnen bei der DüBS moderner, komfortabler und zukunftsfähig zu machen. Wir glauben, wir sind diesem Ziel im vergangenen Jahr wieder einige Schritte näher gekommen. Unsere Investitionen haben sich gelohnt. Es waren Investitionen in die Wohnqualität für unsere Mitglieder – und ebenfalls Investitionen in die Zukunft der DüBS.

Nicht unerwähnt lassen wollen wir einige Bewegungen, die es unter den „DüBSlern“ gab: Seit Mai 2017 ist Kerstin-Michaela Konrad neues Mitglied im Aufsichtsrat. Sie hat sich bereits als Vertreterin mit viel Herzblut für die Angelegenheiten der DüBS eingesetzt. Wir wünschen ihr und uns eine produktive gemeinsame Zeit.

Eine große Veränderung gab es auch im Vorstand. Nach über zehn Jahren hoch engagiertem Einsatz ist Marlies Rein-Werth zum 31.12.2017 in den wohlverdienten Ruhestand getreten. Ein ganzes Jahrzehnt hat sie die DüBS begleitet, sich für sie starkgemacht und sie geprägt. Mit vollem Einsatz. Dafür wollen wir uns auch bei ihr ganz herzlich bedanken und ihr das Beste für die Zukunft wünschen. Wir sind sicher: Sie bleibt uns weiter verbunden. Für das vergangene Jahr 2017 möchten wir an dieser Stelle zusätzlich festhalten:

### 1. KLAUSURTAGUNG

Am 18. und 19. August 2017 fand eine gemeinsame Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG statt, auf der die aktuellen und geplanten Projekte besprochen wurden.

### 2. SITZUNGEN VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Es hat insgesamt drei gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat gegeben. Der Aufsichtsrat traf sich darüber hinaus zu fünf separaten Sitzungen. Erörtert wurden aktuelle Themen wie die Kastanienhöfe DüBS, die Modernisierungen und Neubauten in Lichtenbroich, Bewirtschaftungskosten sowie die Auswahl von Dienstleistern.

### 3. AUSSCHÜSSE

Der Prüfungsausschuss um Thomas Gundlach, Frank Lenz, Werner Zickuhr und Christine Wüstenberg befasste sich in insgesamt fünf Sitzungen neben Jahresabschluss- und Kassenprüfung unter anderem auch mit der Prüfung der Projektstände „Kastanienhöfe“ und „Lichtenbroich“ sowie der Mandatierung externer Dienstleister.

**Insgesamt möchten wir festhalten:**

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2017 die ihm per Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zugeordneten Aufgaben in vollem Umfang

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

wahrgenommen. Er hat den Vorstand unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit, der Sicherheit der Genossenschaft und der Wohnungsversorgung der Mitglieder kontrolliert und beraten. Vorstand und Geschäftsleitung haben dem Aufsichtsrat dafür stets alle erforderlichen Informationen zur Verfügung gestellt. Nach Prüfung durch den Prüfungsausschuss hat der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss zugestimmt, den der Vorstand in der Sitzung vom 24.04.2018 vorgelegt hat. Dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wurde ebenfalls zugestimmt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Jahresabschluss und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Düsseldorf, den 25.04.2018
Für den Aufsichtsrat
Rolf Meven, Aufsichtsratsvorsitzender

Mit großem Bedauern haben wir zur Kenntnis nehmen müssen, dass

Dieter Cornelius

am 01.04.2018 verstorben ist.

Bis Mitte 2017 hat er sich im Aufsichtsrat für die DüBS und ihre Mitglieder stark gemacht. Für seinen langjährigen engagierten Einsatz sind wir ihm sehr dankbar.
In Gedanken sind wir bei seiner Familie, der wir viel Kraft wünschen.

# Der Aufsichtsrat dankt

Danken wollen wir an dieser Stelle ausdrücklich:

- **Allen Mitgliedern.** Für ihre Treue und Loyalität gegenüber der DüBS. Ohne sie gäbe es die DüBS nicht.
- Dem gesamten **Team der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG.** Für den großartigen Einsatz, den alle auch 2017 gezeigt und so Tolles geschaffen haben.
- Unseren so wichtigen **Vertretern.** Die stets ein offenes Ohr für unsere Mitglieder hatten und sich konstruktiv eingebracht haben.
- Dem **Vorstand.** Für die immer partnerschaftliche, vertrauensvolle und verlässliche Zusammenarbeit und das stete Vorausdenken.
- Unseren **Partnern** und **Dienstleistern.** Deren Unterstützung für viele Projekte sehr wertvoll und wichtig war.

Weil
wohnen Leben
ist.

# IMPRESSUM

**Herausgeber**
Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG

**Vorstand**
Niels Klein, Helmut Draber, Frank H. Adolphs

**Bildnachweise**
iStockphoto

**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): 31.12.2017.