Weil wohnen Leben ist!

Genossenschaftliches Wohnen in Düsseldorf – mit Tradition, Menschlichkeit und Lebensqualität.

Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG

» Hier auf der Burscheider Straße wohne ich gerne: Meine Wohnung ist schön und hell; meine Einkäufe kann ich bequem zu Fuß erledigen. «

Heidrun Kohnen

Geschäftsbericht 2013

67

» Ich schätze die offene und unbürokratische Art bei der DüBS. «

Svenja Heweling

Weil wohnen Leben ist!

Genossenschaftliches Wohnen in Düsseldorf – mit Tradition, Menschlichkeit und Lebensqualität.

Inhalt

Vorwort	07
Lagebericht des Vorstandes	08
Jahresabschluss 2013	21
Bilanz	22/23
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25
Anlagevermögen	28/29
Bericht des Aufsichtsrates	34

Geschäftsbericht 2013

Vorwort

Bezahlbarer Wohnraum war das Kernthema vieler öffentlicher Diskussionen in zahlreichen deutschen Ballungsräumen. Natürlich auch in Düsseldorf! Zeitgemäßer und bezahlbarer Wohnraum – das ist auch das Kernthema der DüBS als Genossenschaft. Es hat viele Vorteile, Mitglied in einer Wohnungsbaugenossenschaft zu sein:

- Preiswerte Mieten
- Lebenslanges Wohnrecht
- Keine Gewinnmaximierungsinteressen
- Mitbestimmungsmöglichkeiten
- Attraktive Verzinsung

Das sind die so genannten „harten" Faktoren. Es hat aber noch andere Vorteile, Mitglied in einer Wohnungsbaugenossenschaft zu sein. Denn dort steht – ganz anders als bei herkömmlichen Wohnungsbaugesellschaften – nicht allein der Gewinn im Vordergrund. Dort geht es um die Mitglieder und Mieter, dort werden Werte wie „Nachbarschaft" und „gegenseitige Unterstützung" sehr hoch gehalten. Den Mitgliedern fühlt sich auch die DüBS besonders verpflichtet. An den Bedürfnissen der Mitglieder richtet die DüBS ihr Handeln aus, getreu dem DüBS-Motto: „**Weil Wohnen Leben ist**".

Möglich ist das natürlich nur, wenn die DüBS auf gesunden Füßen steht. Für 2013 können wir sagen: Wir sind einen großen Schritt weiter! Das Jahr 2013 haben wir mit einem positiven Geschäftsergebnis abgeschlossen. Weiter: In den letzten Jahren konnten wir Schritt für Schritt unsere Liquidität konsolidieren und ausbauen – immer das Ziel vor Augen, zukünftige Projekte mit einem angemessenen Anteil an Eigenkapital ausstatten zu können. Aber auch dank einer effektiveren Steuerung und besseren Kostenkontrolle haben wir unser operatives und, damit verbunden, neutrales Ergebnis gesteigert.

Vor allem die Bildung höherer Rücklagen gibt der DüBS ein gutes Fundament für die Zukunft. Unsere Eigenkapitalbasis ist eine solide Grundlage für die Finanzierung der laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Dieses Eigenkapital ist ebenfalls eine sehr gute Grundlage für größere Projekte wie den Neubau „Am Turnisch", der uns die nächsten Jahre begleiten wird.

Aber auch im Quartier Lichtenbroich gibt es dringenden Handlungsbedarf. Die Entscheidung, wie es dort weitergehen soll, steht noch aus und wird aller Voraussicht nach im Laufe des Jahres 2014 getroffen werden.

Neben dem Projekt „Am Turnisch" und dem Quartier Lichtenbroich stand 2013 die Leerstandssenkung bei der DüBS im Fokus. Mit Stand 31.12.2013 hatten wir eine effektive Leerstandsquote von 0,9%. Durch den Einsatz zusätzlicher Ressourcen konnten wir den Leerstand deutlich senken. Wir haben, fluktuationsbereinigt, 30 Wohnungen saniert / modernisiert und in einen wieder vermietbaren Zustand versetzt. Besonders erfreulich ist, dass wir der seit einigen Jahren leer stehenden Begegnungsstätte in Lichtenbroich in Kooperation mit der Düsseldorfer Lebenshilfe eine neue Funktion gegeben haben. Dort haben jetzt vier behinderte Menschen in einer betreuten Wohngruppe ein neues zu Hause gefunden.

Die DüBS hat sich 2013 jedoch nicht nur für ihre Mitglieder engagiert, sondern auch für ihre Nachbarn. So ist die DüBS seit dem vergangenen Jahr Sponsor des Handballvereins HSG Eller. Wir möchten mit dieser Unterstützung unsere Präsenz in Eller zeigen, das nachbarschaftliche Verhältnis stärken, aber auch schon den jungen Menschen die Vorteile einer Genossenschaft nahebringen.

Die Aktivitäten und Umstrukturierungsmaßnahmen der letzten Jahre sind ein weiterer, wichtiger Baustein auf dem Weg zu unserem dauerhaften Ziel: die DüBS auf eine nachhaltige Basis zu stellen, damit sie sich auch in den nächsten Jahren und Jahrzehnten weiter für zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum in Düsseldorf und die Interessen ihrer Mitglieder einsetzen kann. Diesem Ziel sind wir auch 2013 wieder ein Stück näher gekommen. Besonders danken möchten wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ohne die das nicht möglich gewesen wäre. Unser Dank gilt darüber hinaus den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates, unseren Vertretern und nicht zuletzt natürlich: unseren Mietern und Mitgliedern, die bei uns stets im Mittelpunkt stehen.

Herzlichst
Ihr Vorstand

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2013

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen. Um 0,4% lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. Die beiden Vorjahre verzeichneten zum Vergleich ein deutlich stärkeres Wachstum: 2012 um 0,7% und 2011 sogar um 3,3%. Die Gründe für das niedrigere Niveau in 2013 liegen in der anhaltenden Rezession in einigen europäischen Ländern sowie in einer gebremsten weltwirtschaftlichen Entwicklung, die sich belastend ausgewirkt hat. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9%, die des Staates um 1,1%. Dagegen gingen die Investitionen zurück: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 2,2% weniger in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge als ein Jahr zuvor. Auch die preisbereinigten Bauinvestitionen sind gesunken, allerdings lediglich um 0,3%.

Der sonst so robuste deutsche Außenhandel büßte im Jahresdurchschnitt 2013 angesichts eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik ein: Deutschland exportierte preisbereinigt zwar insgesamt 0,6% mehr Waren und Dienstleistungen als noch ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe jedoch um 1,3%. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – bremste dadurch das BIP-Wachstum von 2013 um -0,3% das BIP-Wachstum von 2013. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet. Dies wird damit begründet, dass die Weltwirtschaft wieder etwas stärker expandiert und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Krise im Euroraum deutlich abgenommen hat. Für den Jahresdurchschnitt 2014 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,8%.

Kapitalmarkt

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2013 war im mittel- und langfristigen Bereich der Volumina über 1 Mio. € durch höhere Schwankungen als im Vorjahr gekennzeichnet. Nach zwischenzeitlich deutlichem Anstieg pendelten sich die Zinssätze wieder annähernd auf das Niveau zum Anfang des Betrachtungszeitraums ein. Die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
Termin	Dez. 2012	Nov. 2013	+/- %-Punkte	Dez. 2012	Nov. 2013	+/- %-Punkte	Dez. 2012	Nov. 2013	+/- %-Punkte
Volumen < 1 Mio. €	2,94	2,99	0,05	3,56	3,69	0,13	2,75	2,85	0,10
Volumen > 1 Mio. €	1,89	1,70	-0,19	2,54	2,43	-0,11	2,70	2,70	0,00

» Bei der DüBS habe ich erstmals das genossenschaftliche Modell kennen und schätzen gelernt. Ich freue mich, nun zu einem reibungslosen Ablauf beitragen zu können. «

Daniel Gisbers, Mitarbeiter Technisches Objektmanagement

Die in den letzten Jahren veröffentlichten Prognosen zur regionalen Entwicklung weisen die Region Düsseldorf weiterhin als starke Wachstumsregion aus. In den letzten 10 Jahren hat die Bevölkerungszahl um 3,4% zugenommen. Bis zum Jahr 2025 wird auf der gleichen Fläche mit einem weiteren Zuwachs von 8,4% gerechnet. Für Düsseldorf wird somit nicht nur das Thema des sozialen Wohnungsbaus, sondern auch das der Nachverdichtung zentral werden. Auch im Bereich des altengerechten Wohnens wird mit steigender Nachfrage zu rechnen sein.

Immobilienmarkt

Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland der Bau von 246.763 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 12,9% mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2013 genehmigten Wohnungen waren 220.215 Neubauwohnungen. Das entspricht einem Plus von 12,1% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betrugen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2012 5,04 (+1,6%) €/qm, in den alten Bundesländern 5,28 (+2,0%) €/qm und in den neuen Bundesländern 4,76 (+1,5%) €/qm.

Die Angebots- und Nachfragesituation für Mietwohnungen in der Region Düsseldorf, in der die DüBS überwiegend tätig ist, war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Die Preise für Wohnungen in Düsseldorf liegen über den durchschnittlichen Mietpreisen in Deutschland. Für eine 30-qm-Wohnung betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 2013 12,61 €/qm. Bei einer 60-qm-Wohnung lag sie bei durchschnittlich 9,13 €/qm, für 100-qm-Wohnung bei 10,09 €/qm.

Für die Region Düsseldorf wird in den nächsten Jahre mit einem deutlichen Zuwachs der Bevölkerung gerechnet. Das wird perspektivisch zu einer weiteren Verknappung der Mietwohnungen und damit zu einem weiteren Nachfrageüberhang führen.

2. Rechtliche und organisatorische Grundlagen

1. Genossenschaftsrechtliche Verhältnisse

2007 und 2008 wurde die Satzung und Wahlordnung aufgrund der gesetzlichen Vorgaben überarbeitet und in einer außerordentlichen Vertreterversammlung am 22.04.2009 beschlossen. Diese Version ist seitdem die Grundlage für die DüBS.

2. Mitglieder

Die Mitgliederzahlen blieben 2013 weitgehend stabil. 2013 zählte die DüBS insgesamt 2.511 Mitglieder (Vorjahr: 2.536). Einem Zugang von 139 neuen Mitgliedern steht ein Abgang von 164 Mitgliedern in 2013 gegenüber. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich leicht positiv verändert und beträgt zum 31.12.2013 insgesamt 7.371 T€ (Vorjahr 7.180 T€).

3. Organe der Genossenschaft

Hinsichtlich der Zusammensetzung von Aufsichtsrat und Vorstand verweisen wir auf die Angaben im Anhang. Einzelheiten können dem Bericht des Aufsichtsrates entnommen werden.

4. Steuerliche Verhältnisse

Die DüBS ist seit dem 01.01.1991 als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft tätig. Die aus nicht begünstigten Tätigkeiten erzielten Einnahmen liegen unter 3% der Gesamteinnahmen.

5. Personal und Organisation

Informationen dazu finden sich im Anhang. Die Vergütungen der Mitarbeiter unterliegen den tariflichen Bestimmungen der Wohnungswirtschaft.

6. Organisationen

Die Genossenschaft gehört den folgenden Organisationen innerhalb der Wohnungs- und Versicherungswirtschaft an:

a) Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf
b) Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V. in Berlin
c) Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V. in Düsseldorf
d) Arbeitsgemeinschaft Düsseldorfer Wohnungsunternehmen in Düsseldorf
e) Agentur der R+V Versicherung in Wiesbaden

Wohnungswirtschaftliche Geschäftstätigkeit

1. Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand

1. 1. Grundbesitz

Im Geschäftsjahr 2013 gab es keine Veränderungen des Grundbesitzes.

1. 2. Haus- und Wohnungsbestand

Durch den Dachgeschossausbau in der Posener Straße und die Nutzungsänderung der Begegnungsstätte Volkerdeyer Weg wurden insgesamt fünf neue Wohnungen geschaffen. Die summierte Wohn und Nutzfläche der DüBS beträgt damit insgesamt 114.465,93 qm.

	Häuser		Wohnungen		Gewerbliche Einheiten		Garagen/ Stellplätze	
	2013	2012	**2013**	2012	**2013**	2012	**2013**	2012
Stand 01.01.	**411**	412	**1.826**	1.826	**10**	9	**786**	783
Zugang durch Kauf	**0**	0	**0**	0	**0**	0	**0**	0
Baufertigstellung	**0**	0	**5**	0	**0**	0	**0**	0
Zugang durch neuen Vertrag	**0**	0	**0**	0	**0**	0	**2**	0
Korrektur Vorjahr	**0**	-1	**0**	0	**0**	1	**0**	3
Abgang durch Nutzungsänderung	**0**	0	**0**	0	**-2**	0	**0**	0
Abgang durch Zusammenlegung	**0**	0	**0**	0	**0**	0	**0**	0
Stand 31.12.	**411**	411	**1.831**	1.826	**8**	10	**788**	786

Liegenschaften der Düsseldorfer Bau -und Spargenossenschaft						
	VE	Straße	Baujahr	qm 2013	WE 2013	Objekthinweis
Quartier Eller	7	Am Turnisch 11 Karl-Geusen-Str. 202–212 + Pavillion	1952	5.335,18	101	
	10	Am Hackenbruch 28–32 Friedlandstr. 1–13, 6–18	1955	7.415,16	144	
	11	Veehstr. 10 + 12	1958	862,00	16	
	12	Wäschlacker Weg 28 + 37–41 Frankensteiner Str. 5–11a, 6 –26	1959	7.721,88	121	
	21	Waagenstr. 57 + 59	1974	1.350,00	18	
	39	Am Turnisch 5-9	2010	1.072,42	17	*WBS
	110	Veehstr. 14	1992	423,96	8	*WBS
Quartier Flingern	13	Porschestr. 2–6, Hellweg 75–87	1962	6.743,00	98	
	14	Eythstr. 9–33 Lürmannstr. 8–14	1964	8.172,73	144	
	20	Zum Märchenland 5 + 9	1969	4.788,00	69	
Quartier Lierenfeld	18	Posener Str. 90–96 + 100	1967	3.146,22	48	
	19	Posener Str. 98 + 102–106	1968	2.058,00	30	
	27	Kempgensweg 27/Am Stufstock Kuthsweg 6–10	1993	2.932,48	41	*WBS
	28	Posener Str. 35 Glatzer Str. 3	1956	738,20	13	
	29	Gather Weg 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	
Quartier Nord	6	Wittlaerer Weg 1–65, 2–44 + Pavillion Bockumer Weg 1–47, 2–102 Einbrunger Weg 2–30 Krahnenburgstr. 47–103, 40–88 Ladenlokal Volkardeyer Weg 68	1951 1960	16.798,90	287	
	8	Krahnenburgstr. 21–45, 24–38b Wittlaerer Weg 67–71	1953	3.963,69	74	
	22	Unterrather Str. 177	1976	475,00	9	*WBS
	23	Frobenstr. 5–13	1980	2.615,63	42	
	24	Matthias Kirchweg 15 Volkardeyer Weg 16–20b, außer 18	1982	2.128,26	36	*WBS
	26	Krahnenburgstr. 12–22a	1984	3.061,53	58	*WBS
	38	Bockumer Weg 106 + 108	2000	953,93	12	
Quartier Remscheid	32	Sonnenhof	1955	5.236,80	85	
	33	Burger Str. 134, 136 + 140	1954	734,43	9	
Quartier Süd	15	Neustrelitzer Str. 1	1966	4.093,30	72	
	16	Prenzlauer Str. 2, Stettiner Str. 21	1966/67	4.764,00	84	
	17	Stettiner Str. 7–13	1966	2.936,00	32	
	25	Rathenower Str. 30–38	1983	2.926,40	40	*WBS
	40	Burscheider Str. 82–90	2003	4.509,59	47	
	gesamte Wohnfläche qm:			111.925,85		
	gesamte Anzahl Wohneinheiten:				1.831	
	Gewerbliche Einheiten:			**2.540,08**		
				114.465,93		
	* WBS = Wohnberechtigungsschein erforderlich					

2. Neubautätigkeit/Planung

Eine unserer zentralen Aufgaben ist, den Bestand zukunftsfähig zu halten bzw. ihn zukunftsfähig aufzustellen. Dazu sind u.a. mehrere Großprojekte in der Planung bzw. Vorbereitung.

2.1. Am Turnisch/Karl-Geusen-Straße

Mit dem einstimmigen Beschluss der Bezirksvertretung Eller zur Bauvoranfrage in 2013 ist auch der Startschuss für den Neubau „Am Turnisch" gefallen. Mit dem Projekt will die DüBS neuen, modernen und zeitgemäßen Wohnraum für ihre Mitglieder schaffen und gleichzeitig dem „Tor nach Eller" neuen Glanz verleihen – zu bezahlbaren Konditionen. Geplant ist ein Ersatzneubau mit ca. 100 Wohnungen. Der Baustart ist für 2015 vorgesehen, 2017 soll das Projekt abgeschlossen sein.

2.2. Quartier Lichtenbroich

Eine besondere Herausforderung für die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG ist ihre mit 290 Reihenhäusern wohl größte Liegenschaft in Lichtenbroich. Angesichts zahlreicher Versäumnisse der letzten Jahrzehnte besteht dort ein dringender Handlungsbedarf. Wir haben uns 2013 intensiv mit der Zukunft des Quartiers Lichtenbroich befasst, die sich nach wie vor (Stand: Juni 2014) in der Entscheidungsvorbereitung befindet. Im Juni 2013 präsentierte die DüBS den Lichtenbroich-Mitgliedern die Ergebnisse einer ersten Machbarkeitsstudie und informierte so in einem sehr frühen Stadium über die ersten Überlegungen. Im Spätsommer/Herbst 2013 entschied die DüBS, diese Machbarkeitsstudie zu verfeinern und - um eine fundierte Entscheidungsgrundlage herzustellen/sicherzustellen - folgende drei Szenarien vergleichend prüfen zu lassen:

1. Instandsetzung
2. Sanierung/Modernisierung
3. Neubau

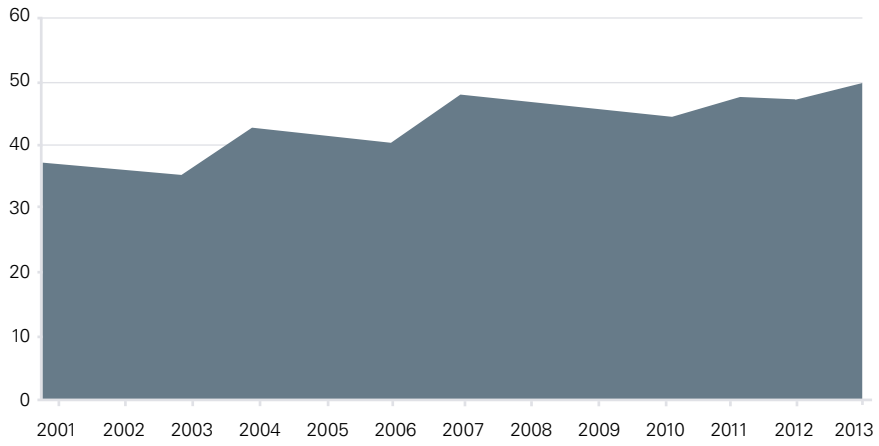
Im Vordergrund standen dabei die Kriterien Machbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Zukunftsfähigkeit, aber auch die Vereinbarkeit mit den genossenschaftlichen Werten. Eine weitere Voraussetzung für die Prüfung war die Erfüllung der Anforderungen des Modells „ZUKUNFT WOHNEN DÜSSELDORF". Eine Entscheidung über die Zukunft vom Quartier Lichtenbroich wird aller Voraussicht nach 2014 erfolgen.

2.3. Lürmannstraße

2013 haben wir auch mit den Planungen und Vorbereitungen für umfangreiche Arbeiten in der Lürmannstraße begonnen. 24 Wohnungen sollen dort umfassend saniert und acht neue Wohnungen im Dachgeschoss gebaut werden. In diesem Zusammenhang ist geplant, ein weiteres Geschoss auf die bestehenden Blöcke aufzusetzen. Die Vorbereitungen wurden 2013 größtenteils abgeschlossen,für 2014 ist der Start der Baumaßnahmen vorgesehen.

Das voraussichtliche Ende der Baumaßnahmen ist für 2015 terminiert. Wie bei allen anderen Aktivitäten der DüBS stehen auch hier die genossenschaftlichen Werte, der Förderauftrag und die Interessen der Mitglieder im Vordergrund.

Buchwertentwicklung Grundstücke mit Bauten in Mio. €



3. Modernisierung/Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2013 haben wir insgesamt 2.697 T€ in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands investiert. Davon wurden 1.641 T€ aktiviert und 1.056 T€ als Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwand ergebniswirksam verrechnet. Ein Schwerpunkt bei den Modernisierungsmaßnahmen lag in der Bekämpfung des Leerstands. Die DüBS konnte dabei gute Erfolge erziehen und den sanierungsbedingten Leerstand, fluktuationsbereinigt, um absolut 30 Einheiten reduzieren. Wir beabsichtigen, die eingeschlagene Strategie weiter fortzusetzen, um auch den anderen Wohnungsbestand auf einen zeitgerechten und nachhaltig zukunftsfähigen Wohnungsstandard zu bringen. Folgende wesentliche Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen haben wir im Geschäftsjahr 2013 umgesetzt:

3. 1. VE 14 – Eythstr. 15–19 (Bauabschnitt 3)

Im Juni 2012 begannen die Arbeiten an dem dritten Bauabschnitt an der Eythstraße, 2013 erfolgte die Fertigstellung. Wie bereits im Bauabschnitt 2 wurden auch im Bauabschnitt 3 umfangreiche Dach- und Fassadendämmung vorgenommen, die Bäder saniert, Elektro- und Heizungsanlagen erneuert sowie Balkone vergrößert.
Das Volumen : 1.183 T€

3. 2. VE 14 – Eythstr. 9–17 (Bauabschnitt 4)

2013 begannen die Arbeiten im Bauabschnitt 4 an der Eythstraße. Sie umfassten analog zu den Bauabschnitten 1 bis 3 eine umfangreiche Dach- und Fassadendämmung, die Sanierung der Bäder, eine Erneuerung der Elektro- und Heizungsanlagen sowie die Vergrößerung der Balkone. Die Arbeiten konnten im selben Jahr abgeschlossen werden.
Volumen : 1.231 T€

3. 3. VE 18 – Posener Str. 92

Im Dachgeschoss des ehemaligen Bürogebäudes der DüBS begannen bereits 2012 die Arbeiten zur Errichtung von vier Wohnungen. Mitte 2013 konnten diese Arbeiten erfolgreich abgeschlossen und der Neuvermietung zugefügt werden.
Volumen : 445 T€

3.4. VE 24 – Volkardeyer Weg

Die ehemalige Begegnungsstätte im Quartier Lichtenbroich am Volkardeyer Weg wurde 2013 im Zuge der Leerstandsbekämpfung zu einem attraktiven Wohnraum für Menschen mit komplexen Mehrfachbehinderungen umgebaut und an die Düsseldorfer Lebenshilfe e. V. vermietet. Seitdem haben dort vier behinderte Menschen im betreuten Wohnen ein neues Zuhause.
Volumen : 30 T€

3.5. Verschiedene Verwaltungseinheiten

Im Geschäftsjahr 2013 hat die DüBS darüber hinaus insgesamt ca. 357 T€ in die Modernisierung verschiedener Verwaltungseinheiten im Zuge von Mieterwechseln oder zur Leerstandsverringerung investiert.

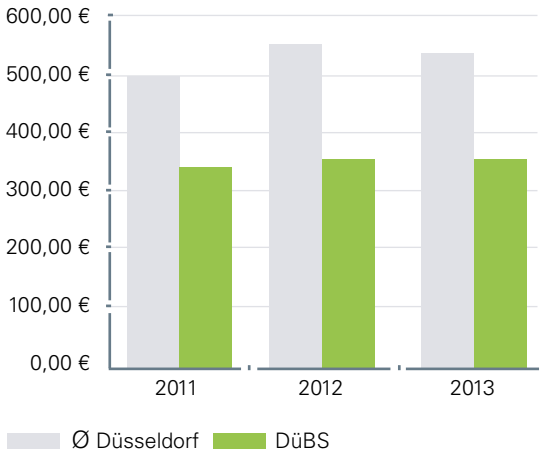
VE 10 Friedlandstr./Am Hackenbruch	**100 T€**
VE 11 Veehstr.	**11 T€**
VE 12 Frankensteiner Str./Wäschlacker Weg	**47 T€**
VE 13 Porschestr./Hellweg	**15 T€**
VE 14 Eythstr.	**43 T€**
VE 16 Prenzlauer Str.	**32 T€**
VE 18 Posener Str.	**27 T€**
VE 20 Zum Märchenland	**18 T€**
VE 30 Schlesische Str.	**27 T€**

Die Maßnahmen betrafen dabei überwiegend die Erneuerung der Bäder, Zimmertüren, Wohnungseingangstüren, Elektrik und der Heizungsanlage.

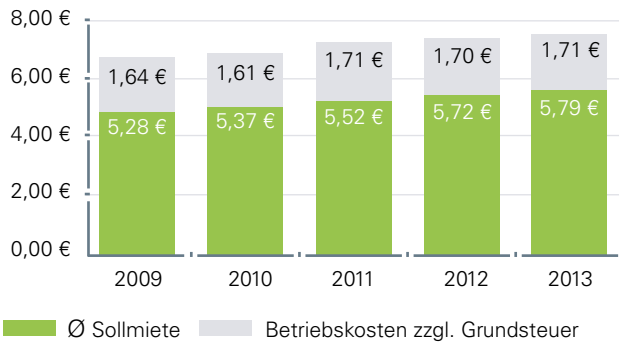
4. An- und Verkauf von Mietwohnungen

Im Geschäftsjahr 2013 haben wir Mietwohnungen weder angekauft noch verkauft.

Vergleich Ø Miete Düsseldorf für eine 60 qm Wohnung:



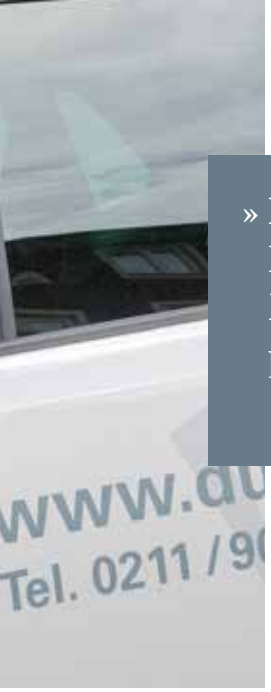
Entwicklung von Mieten und BK je qm:



Ausgaben für Instandhaltung/Sanierung:

Jahresüberblick 2012–2013		
Jahr	**Instandhaltungs-kosten in T€**	Instandhaltung zu Mieteinahmen in %
2012	**2.797**	35,44
2013	**2.697**	33,90

Zusammenfassend ergibt sich folgende Entwicklung der Ertragslage:



» In diesem Jahr werden es schon 20 Jahre, die ich bei der DüBS beschäftigt bin. Insbesondere unsere langjährigen Mitglieder kenne ich persönlich und habe als Ansprechpartner für die Technik stets ein offenes Ohr. «

Mark Rohrmann, Mitarbeiter Technisches Objektmanagement

Ertrags-, Vermögens, und Finanzlage

1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2013 erzielte die DüBS einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.945 T€. Im Vorjahr 2012 lag der Jahresüberschuss bei 493 T€. Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich 2013 wie folgt entwickelt:

1. Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung

Die Steigerung des Ergebnisses beruht zum einen auf einer Erhöhung der Sollmieterlöse um ca. 64 T€ auf ca. 7.956 T€ im Berichtsjahr. Die durchschnittliche Sollmiete hat sich im Berichtsjahr von 5,74 € auf 5,79 € erhöht. Dabei bewegen sich die Mieten nach wie vor im sozial vertretbaren Rahmen im unteren bis mittleren Düsseldorfer Preisniveau. Die Kosten des Leerstandes betragen aktuell 499 T€. Diese Summe setzt sich aus dem gewollten Leerstand sowie aus dem kumulierten aufgelaufenen Rückstau zusammen. Gewollter Leerstand besteht dabei vor allem bei Objekten, die in Zukunft umfassend saniert oder neu gebaut werden sollen. Gegenüber dem Vorjahr (72) ist die Anzahl der den Leerstand beeinflussenden Wohnungswechsel auf 128 gestiegen. Dies entspricht einer Fluktuation von 6,99%.

2. Ergebnis der Bau- u. Modernisierungstätigkeit

Das Ergebnis bewegt sich in etwa auf dem Vorjahresniveau. Der vorherige Aufriss gibt einen Überblick über die Instandhaltungen im Mehrjahresvergleich.

3. Ergebnis des sonstigen und neutralen Bereichs

In diesem Bereich weist die DüBS Aufwendungen für das Vorjahr in Höhe von 2 T€ aus. In den Erträgen früherer Jahre ist eine Summe von 1.520 T€ für die Nachaktivierung der Kosten Eythstraße, Block 1 bis 3, enthalten.

Zusammenfassend ergibt sich folgende Entwicklung der Ertragslage:

	2013 T€	2012 T€	Veränderung T€
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	1.849	1.004	845
Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit	-217	-185	-32
Ergebnis des sonstigen, neutralen und Finanzbereichs	1.313	-326	1.639
	2.945	493	2.452
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss	2.945	493	2452
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0	0	0
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.645	-150	-2.495
	300	343	-43
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	99	37	62
Bilanzgewinn	**399**	**380**	**19**

» Eine Wohnung, ist nicht gleich ein Zuhause.
Meine Wohnung, die ich dank der DüBS gefunden habe,
kann ich jedoch mit Freuden mein Zuhause nennen! «

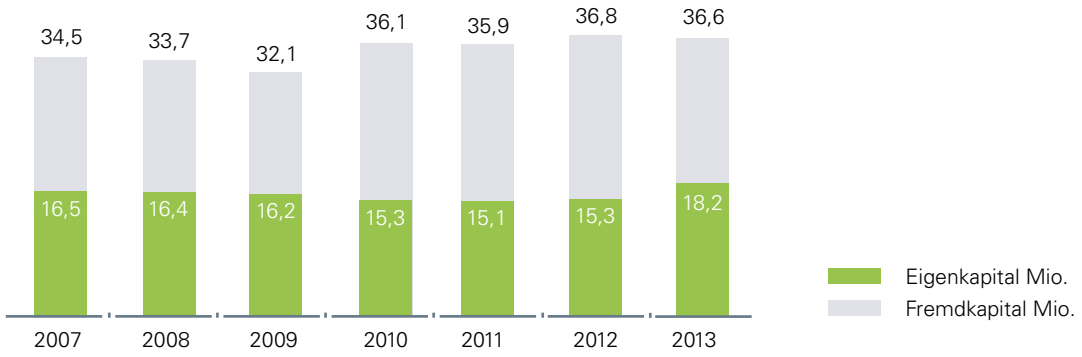
Darius Nagrocki

Vermögenslage

Der Vermögens- und Kapitalaufbau zeigt zum 31.12.2013 folgendes Bild:

	31.12.2013		31.12.2012		31.12.2011		31.12.2010	
Aktiva	**in T€**	**%**	in T€	%	in T€	%	in T€	%
Anlagevermögen	**50.178,2**	**91,7**	48.388,5	92,9	48.858,8	95,8	49.367,2	96,2
Umlaufvermögen	**4.576,0**	**8,3**	3.707,5	7,1	2.115,2	4,2	1.943,6	3,8
Rechnungsabgrenzung	**5,9**	**0,0**	5,5	0,0	5,0	0,0	8,7	0,0
	54.760,1	**100,0**	52.101,5	100,0	50.979,0	100,0	51.319,5	100,0
Passiva								
Eigenkapital	**18.210,5**	**33,2**	15.346,1	29,4	15.111,1	29,6	15.269,1	29,8
Pensions- und sonstige Rückstellungen	**2.331,9**	**4,3**	2.542,5	4,9	2.225,0	4,4	2.234,7	4,4
Langfristige Verbindlichkeiten	**31.592,9**	**57,7**	31.655,6	60,8	31.064,6	60,9	31.233,5	60,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	**2.624,8**	**4,8**	2.557,3	4,9	2.578,4	5,1	2.582,2	5,0
Rechnungsabgrenzung	**0**	**-**	-	-	-	-	-	-
	54.760,1	**100,0**	52.101,5	100,0	50.979,0	100,0	51.319,5	100,0

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



» Es ist schön zu sehen, wie sehr sich unsere neuen Mitglieder über eine Vermietungszusage freuen. «

Alena Büllesbach, Mitarbeiterin Vermietung

Finanzlage

Eine Übersicht über die Entwicklung der Finanzlage gibt nachfolgende Kapitalflussrechnung:

DüBs Cashflow-Entwicklung	2013/T€	2012/T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	2.945	494
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.512	1.425
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-1.520	0
Abnahme/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-71	- 37
Andere aktivierte Eigenleistungen	-8	- 9
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen		
Jahres-Cashflow	**2.858**	**1.873**
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	3	0
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-140	355
Zunahme/Abnahme sonstige Passiva	-180	20
Abnahme sonstige Passiva	-239	- 8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**2.302**	**2.240**
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-1.777	- 946
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-1.777**	**- 946**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	1.449	1.550
Rückzahlung von Darlehen	- 41	- 20
Planmäßige Tilgung von Darlehen	- 1.155	- 1.082
Veränderung langfristiger Geschäftsguthaben	191	155
Auszahlung von Dividenden	-281	- 284
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**163**	**319**
Veränderung des Finanzmittelfonds	**688**	**1.613**
Finanzmittel am Anfang der Periode	1.859	246
Finanzmittel am Ende der Periode	**2.547**	**1.859**

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Jahres-Cashflow und der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert haben. Dazu beigetragen hat die in 2010 erfolgte Neugliederung von Darlehen, aus denen die DüBS in den nächsten Jahren einen Liquiditätsvorteil von bis zu 3 Mio. € erwartet. Dieses Geld soll für die Umsetzung unserer Modernisierungsstrategie eingesetzt werden.

Die Kapitalflussrechnung zeigt auch, dass der Bestand der DüBS an frei verfügbaren flüssigen Mitteln permanent gesichert war und nach wie vor ist. Neben dem zugesagten langfristigen Kreditrahmen stehen der DüBS unbefristete Kreditlinien von 900 T€ zur Verfügung.Diesen Kreditrahmen hat die DüBS in 2013 nicht in Anspruch genommen und plant für 2014ebenfalls keine Nutzung der Linien.

Ganz allgemein lässt sich sagen, dass die Konditionen für Immobilienkredite sich in den letzten Jahren deutlich verbessert haben. Das ermöglicht der DüBS weiterhin die Aufnahme günstiger Darlehen zur Realisierung notwendiger oder sinnvoller Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2013 nicht eingetreten.

Bericht über die voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

Die grundlegende Herausforderung der DüBS besteht darin, die Vermietbarkeit des Wohnungsbestands von aktuell ca. 1.800 Einheiten nachhaltig aufrechtzuerhalten, sicherzustellen bzw. neu aufzubauen. Denn die in Teilen aus den 50er Jahren stammenden Wohnungsbestände weisen einen nicht unerheblichen Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf auf. Eine weitere Herausforderung für die DüBS ist die energetische Sanierung und Modernisierung der Bestände. Ein Risiko für die DüBS ist ein zu hoher Leerstand der eigenen Objekte. Zur Minimierung dieses Risikos hat die DüBS 2013 verschiedene Maßnahmen ergriffen, um den rückstaubedingten Leerstand kurzfristig zu bereinigen. So wurde mit externer Hilfe ein Plan für die Modernisierung von leer stehenden Wohnungen erarbeitet. Diese Maßnahmen werden im Folgejahr weiterentwickelt und fortgesetzt werden. Dafür hat die DüBS entsprechende Mittel zurückgestellt und eingeplant. Der gewollte Leerstand stellt für die DüBS zwar ebenfalls eine Belastung dar, doch ist er Teil der mittel- und langfristigen Strategie der jeweiligen Liegenschaften und darum unvermeidbar.

Als genossenschaftlich organisiertes Unternehmen liegt das Augenmerkt der DüBS u. a. auf der Erhaltung und Schaffung von bedarfsgerechtem und preiswertem Wohnraum für ihre Mitglieder. Dieses Ziel will die DüBS auch durch eine nachhaltige und wertsteigernde Politik von Investitionen in den Bestand erreichen. Darunter versteht die DüBS sowohl die Prüfung von Verdichtungspotenzialen als auch die ökonomische und genossenschaftliche Substanzsteigerung vorhandener Immobilien. Der Zeitpunkt für umfassende große Projekte ist aktuell sehr günstig – bedingt durch das niedrige Zinsniveau. Auch das Rating der Banken ist wie erwartet sehr positiv. All das spricht für eine Realisierung der geplanten Vorhaben und die Umsetzung der angedachten Strategie der DüBS. Insgesamt bewertet die DüBS die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für ihre Vermietungstätigkeit als günstig. Positiv ist

ebenfalls zu werten, dass der Großteil ihrer Objekte in Düsseldorf und damit in einem als prosperierend eingeschätzten Mikromarkt liegt.

Die Finanzierungspolitik früherer Jahre war mithilfe hoher Annuitäten auf die frühzeitige Entschuldung ausgerichtet. Dadurch wurden zwar Prolongationsrisiken vermieden – allerdings zum Preis hoher jährlicher Liquiditätsbelastungen, die sich heute in einem Instandhaltungsrückstau widerspiegeln. Dieser Praxis wird die DüBS nicht folgen und auch vor dem Hintergrund der bevorstehenden Vorhaben branchenüblich langfristig finanzieren.

Einen möglichen Jahresfehlbetrag in den nächsten Jahren akzeptieren wir unter der Voraussetzung, dass die erfolgsverändernden Mittel dauerhaft wertschöpfend der Genossenschaft zur Verfügung stehen.

Risikomanagement

Die Elemente des internen Kontrollsystems (IKS) und des Risikomanagements (RISKM) der DüBS sind darauf ausgelegt, die unternehmensspezifischen Risiken frühzeitig zu erkennen und die Erreichung der genossenschaftlichen Ziele ideal steuern zu können. EDV-gestützte Planungssysteme untermauern das IKS und RISKM. Der Wechsel vom ERP-System GES zu dem System SAP wurde erfolgreich in 2012 realisiert und vom VDW geprüft und testiert.

Die wichtigen Elemente für ein wirksames IKS und RISKM sind in einem Online-Unternehmenshandbuch festgelegt. Dort sind ebenfalls die grundlegenden Strukturen und organisatorischen Abläufe der DüBS definiert und dokumentiert.

Leerstands- und Rückstandsüberwachung

Für die DüBS ist die Rückstandsüberwachung über das IKS und das RISKM eine zentrale Aufgabe. Denn die von den Mitgliedern zu zahlenden Nutzungsentgelte werden in immer größerem Umfang rückständig.

Das 10-Jahres-Planungssystem der DüBS ist ebenfalls EDV-gestützt. Dieses System ermöglicht unter anderem eine fundierte Analyse der Finanzentwicklung über die nächsten Jahre – verbunden mit einer jährlichen Fortschreibung. Das System hilft der DüBS bei der Verfeinerung ihrer strategischen Ausrichtung. Es ermöglicht weiterhin, Entscheidungskriterien sinnvoll darzustellen und Finanzszenarien zu entwickeln.

Finanzinstrumente

Bei der DüBS bestehen überwiegend langfristige branchenübliche Fremdfinanzierungen ohne Wechselkursrisiken. Bis auf die allgemein bestehenden Zinsänderungs- und Prolongationsrisiken liegen keine konkreten Risiken vor. Finanztermin- und Swapgeschäften werden nicht eingesetzt.

Düsseldorf, den 23.05.2014
Der Vorstand

Frank Adolphs

Helmut Draber

Christian Hölzemann

Marlies Rein-Werth

Norbert Schülpen

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang zum Jahresabschluss 2013

» Der Kontakt zu den Mitarbeitern der DüBS ist wirklich gut: Wenn es ein Problem gibt, sind die Technik-Mitarbeiter schnell zur Stelle und schaffen Abhilfe. «

Alina und Kevin Nagrocki

1. Bilanz

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		**40.249,19**	48.591,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	45.948.890,07		43.384.555,04
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.985.274,61		4.032.846,61
Grundstücke ohne Bauten	51.789,47		51.789,47
Technische Anlagen und Maschinen	7.420,00		9.780,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.610,16		58.062,95
Anlagen im Bau	0,00		757.632,63
Bauvorbereitungskosten	91.939,41	**50.137.923,72**	45.186,93
Finanzanlagen			
Beteiligungen		**1,00**	1,00
Anlagevermögen insgesamt		**50.178.173,91**	48.388.445,63
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.827.468,38		1.773.795,57
Andere Vorräte	1.700,00	**1.829.168,38**	1.667,16
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	88.609,18		62.954,50
Sonstige Vermögensgegenstände	111.456,70	**200.065,88**	10.039,83
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		**2.546.813,76**	1.859.095,05
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**5.965,49**	5.545,20
Bilanzsumme		**54.760.187,42**	**52.101.542,94**

Passivseite

bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	220.702,33		178.521,79
der verbleibenden Mitglieder	7.370.544,49		7.180.110,57
aus gekündigten Geschäftsanteilen	73.380,89	**7.664.627,71**	105.145,47
Rückständige fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile 231.452,51€			276.142,60

Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.197.000,00		1.902.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt			
295.000,00			(150.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.350.000,00		1.350.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	6.600.000,00	**10.147.000,00**	4.250.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt			
2.350.000,00€			(0.00 €)

Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	99.333,71		36.691,67
Jahresüberschuss	2.944.574,18		493.659,88
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.645.000,00		150.000,00
		398.907.89	
Eigenkapital insgesamt		**18.210.535,60**	15.346.129,38

Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.742.194,00		1.752.884,00
Sonstige Rückstellungen	589.678,00	**2.331.872,00**	789.569,00

Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.947.193,17		30.773.094,33
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	645.800,43		882.484,50
Erhaltene Anzahlungen	1.881.227,68		1.931.758,30
Verbindlichkeiten aus Vermietung	143.560,15		123.302,64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	492.833,32		441.635,25
Sonstige Verbindlichkeiten	107.165,07	**34.217.779,82**	60.685,54
davon aus Steuern 1.253,49			(1.253,49)

Bilanzsumme		**54.760.187,42**	**52.101.542,94**

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		**9.263.273,98**	9.283.294,08
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**53.672,81**	-21.836,28
Andere aktivierte Eigenleistungen		**8.185,96**	8.960,00
Sonstige betriebliche Erträge		**1.724.058,83**	256.139,23
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		**3.107.291,77**	3.723.875,88
Rohergebnis		**7.941.899,81**	5.802.681,15
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	874.196,46		1.332.155,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	305.263,47	**1.179.465,93**	351.003,99
davon für Altersversorgung			
120.755,15 €			(115.965,43)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**1.512.688,34**	1.425.102,22
Sonstige betriebliche Aufwendungen		**904.988,32**	824.766,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**5.488,80**	2.585,79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**1.123.952,59**	1.098.837,60
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**3.226.293,43**	773.401,54
Sonstige Steuern		**281.719,25**	279.741,66
Jahresüberschuss		**2.944.574,18**	493.659,88
Gewinnvortrag		**99.333,71**	36.691,67
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**2.645.000,00**	150.000,00
Bilanzgewinn		**398.907,89**	**380.351,55**

3. Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Die Positionen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind mit denen des Vorjahres vergleichbar.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

1. Anlagevermögen

1. 1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Softwarelizenzen für PC-Arbeitsplätze sowie Serverprogramme. Sie werden über die Laufzeit der Lizenzverträge bzw. über 5 Jahre linear abgeschrieben. Die 2012 erworbene ERP-Software SAP wird über 6 Jahre abgeschrieben.

1. 2. Sachanlagen

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

- Sachanlagenzugänge
  Für Sachanlagenzugänge in 2013 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Bei Modernisierungsmaßnahmen sind zusätzliche Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen für erstmals eingebaute Heizungen und Bäder angesetzt . Basierend auf dem Wahlrecht im Sinne des § 255. Abs 5.2 HGB wurden Bauzeitzinsen aktiviert.

  2013 wurde erstmals die Sanierung der Eythstraße als vollständig aktivierbar eingestuft. Daher wurden unter Berücksichtigung der in der Zwischenzeit angefallenen Abschreibung, für Block 1–3 die in Vorjahren als Aufwand gebuchten Kosten in 2013 nachaktiviert.

- 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 wurde 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 Geschäftsausstattung werden mit Sätzen zwischen 10% und 25% jährlich abgeschrieben, Maschinen mit 10%. Bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens werden zeitanteilig abgeschrieben.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert von 150,00 € bis zu 1.000,00 € wird nach § 6 Abs. 2a EStG weiterhin als Wahlrecht im Rahmen einer Gruppenbewertung ein Sammelposten gebildet. Dieser wird im Geschäftsjahr der Bildung und in den folgenden 4 Jahren linear mit 20% abgeschrieben. Es erfolgt kein Wechsel der Abschreibungsmethode gemäß § 6 Abs. 2.

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.

2. Umlaufvermögen

2. 1. Unfertige Leistungen und andere Vorräte

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

- Vorräte
  Das Reparaturmaterial wird aufgrund der nach rangigen Bedeutung und der nur geringen Veränderung in Größe, Wert und Zusammensetzung (§ 240 III HGB) in 2013 mit einem Festwert bewertet.

- Sonstige Vermögensgegenstände
  Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken werden, soweit erforderlich, durch Einzelwertberichtgungen und Abschreibungen Rechnung getragen.

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

3. Rückstellungen
Die Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet.

» Im technischen Außendienst geben wir jeden Tag unser Bestes für den Wohnkomfort der Mitglieder. «

Ferhan Tolun/Georg Wrodarczyk

3.1. Pensionsrückstellungen

Pensionsrückstellungen werden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach § 253 Abs. 1 und 2 mit dem Teilwertverfahren bewertet. Rechnungsgrundlage sind die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 4,88%. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung mit jährlich 2% angesetzt, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,88% zum 31.12.2013 zugrunde gelegt.

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 7 Jahre gemäß Vorgabe der deutschen Bundesbank abgezinst. Dies betrifft die Jubiläumsrückstellungen. Weiterhin wird eine Rückstellung für Altersteilzeit fortgeführt. Den versicherungsmathematischen Berechnungen liegen die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck mit einem Zinssatz von 4,88% zugrunde.

4. Verbindlichkeiten

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

Sonstige Angaben

Erstmals hat die Genossenschaft in 2013 eine Kaution in Höhe von 28 T€ erhalten. Die Sicherung ist über Einzahlung von 28 T€ auf einem gesonderten Bankkonto erfolgt.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

- Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem beigefügtem Anlagespiegel zu entnehmen (siehe Seite 28).
- Die „unfertigen Leistungen" betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1.827 T€ (Vorjahr: 1.774 T€).
- Von den Forderungen haben 2.998,48 € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: 5.031,79 €).
- In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- Eigenkapital/ Ergebnisrücklagen
  Wir empfehlen folgende Gewinnverwendung:

Bilanzgewinn zum 31.12.2013	398.907,89 €
Davon 4% Verzinsung auf das Geschäftsguthaben	287.204,47 €
Vortrag auf neue Rechnung	**111.703.42 €**

- In den „Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	202.255,00 €
Rückstellungen für Personalaufwendungen inkl. Altersteilzeit	310.723,00 €
Rückstellung für Verwaltungsaufwendungen	76.700,00 €

- In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- Versicherungsschäden werden durch den Versicherungsmakler VDW Assekuranz direkt mit der Versicherung abgewickelt. Für die Abwicklung wurde ein Abwicklungskonto beim Makler eingerichtet. Ab dem Geschäftsjahr 2010 werden die Aufwendungen für Schadensfälle und Erstattungen der Versicherungsschäden gesondert erfasst.
- Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel (siehe Seite 30).

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 1.1.2013	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	80.850,18	5.356,19	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	74.771.359,71	3.224.996,12	0,00	760.822,25	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.464.905,26	3.080,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	51.789,47	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	38.166,45	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	511.517,61	21.940,21	58.664,97	0,00	0,00
Anlagen im Bau	757.632,63	0,00	0,00	-757.632,63	0,00
Bauvorbereitungskosten	45.186,93	49.942,10	0,00	-3.189,62	0,00
	80.640.558,06	**3.299.958,43**	**58.664,97**	**0,00**	**0,00**
Finanzanlagen					
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen					
Anlagevermögen insgesamt	**80.723.964,70**	**3.305.314,62**	**58.664,97**	**0,00**	**0,00**

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Unter der Position „andere aktivierte Eigenleistung" werden Bauzeitzinsen ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen Erträge aus Versicherungserstattung von 69 T€, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 22 T€ und Erträge aus Vorjahren von 1.524 T€ , wovon 1.520 T€ aus der Nachaktivierung der Kosten für die Sanierung der Eythstraße Block 1 bis 3 resultieren.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen weisen einen Aufwand früherer Jahre von insgesamt 2 T€ aus. Hier wurden Korrekturen für Sicherheiten aus Vorjahren gebucht. Unter der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen" werden neben dem Zinsaufwand für langfristige Darlehen auch der Zinsaufwand für die Pensionsrückstellung, die Rückstellung für Altersteilzeit und die Jubiläumsrückstellung in Höhe von insgesamt 138 T€ (Vorjahr 89 T€) ausgewiesen.

Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB.

2. Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen aus Geschäften, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Das Bestellobligo für vergebene Aufträge ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt. Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden branchenüblich mit Fremd- und Eigenmitteln finanziert.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlichen beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	8	1
Technische Mitarbeiter	3	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5	
	16	**1**

Es gibt keine geringfügig Beschäftigten. Ein Mitarbeiter ist teilzeitbeschäftigt. Ein anderer Mitarbeiter befindet sich im Ausbildungsverhältnis .

Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2013	Abschreibung 1.1.2013	Kumulierte Abschreibungen Zugänge 2013	Abgänge 2013	Abschreibung 31.12.2013	Buchwert am 31.12.2013	Buchwert am 31.12.2012
	€		€		€	€
86.206,37	32.259,18	13.698,00		45.957,18	40.249,19	48.591,00
78.757.178,08	31.386.804,67	1.421.483,34		32.808.288,01	45.948.890,07	43.384.555,04
4.467.985,26	432.058,65	50.652,00		482.710,65	3.985.274,61	4.032.846,61
51.789,47	0,00			0,00	51.789,47	51.789,47
38.166,45	28.386,45	2.360,00		30.746,45	7.420,00	9.780,00
474.792,85	453.454,66	24.495,00	55.766,97	422.182,69	52.610,16	58.062,95
0,00	0,00			0,00	0,00	757.632,63
91.939,41	0,00			0,00	91.939,41	45.186,93
83.881.851,52	**32.300.704,43**	**1.498.990,34**	**55.766,97**	**33.743.927,80**	**50.137.923,72**	**48.339.853,63**
2.556,46	2.555,46	0,00	0,00	2.555,46	1,00	1,00
83.970.614,35	**32.335.519,07**	**1.512.688,34**	**55.766,97**	**33.792.440,44**	**50.178.173,91**	**48.388.445,63**

» Ich arbeite gerne bei der DüBS, weil nicht Rendite sondern betriebswirtschaftlicher Nutzen und soziale Verträglichkeit unser Handeln bestimmt. «

Andrea Peschges (Foto Mitte), Leitung Finanzbuchhaltung

4. Verbindlichkeiten

	Insgesamt	Davon unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**30.947.193,17**	1.359.257,79	5.093.675,72	24.494.259,66	30.947.193,17	GPR*
	(30.773.094,33)	(1.345.492,91)	(4.972.297,16)	(24.455.304,26)	(30.773.094,33)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**645.800,43**	8.190,53	41.038,77	596.571,13	645.800,43	GPR*
	(882.484,50)	(236.659,37)	(32.796,48)	(613.028,65)	(882.484,50)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	**1.881.227,68**	1.881.587,68				
	(1.931.758,30)	(1.931.758,30)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**143.560,15**	143.560,15				
	(123.302,64)	(123.302,64)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**492.833,32**	492.833,32				
	(441.635,25)	(441.635,25)				
Sonstige Verbindlichkeiten	**107.165,07**	107.165,07				
	(60.685,54)	(60.685,54)				
Gesamtbetrag	**34.217.779,82**	3.992.594,54	5.134.714,49	25.090.830,79	31.592.993,60	
	(34.212.960,56)	(4.139.534,01)	(5.005.093,64)	(25.068.332,91)	(31.655.578,83)	

* GPR = Grundpfandrechtlich gesichert

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2013	2.536	5.331
Zugänge		
durch Beitritt	139	139
durch weitere Anteile		239
	2.675	**5.709**
Abgänge		
durch Kündigung	82	95
Kündigung freiwilliger Anteile	0	63
Übertragung	11	14
Tod	40	60
Ausschluss/Korrektur früherer Jahre	31	40
Bestand per 31.12.2013	**2.511**	**5.437**

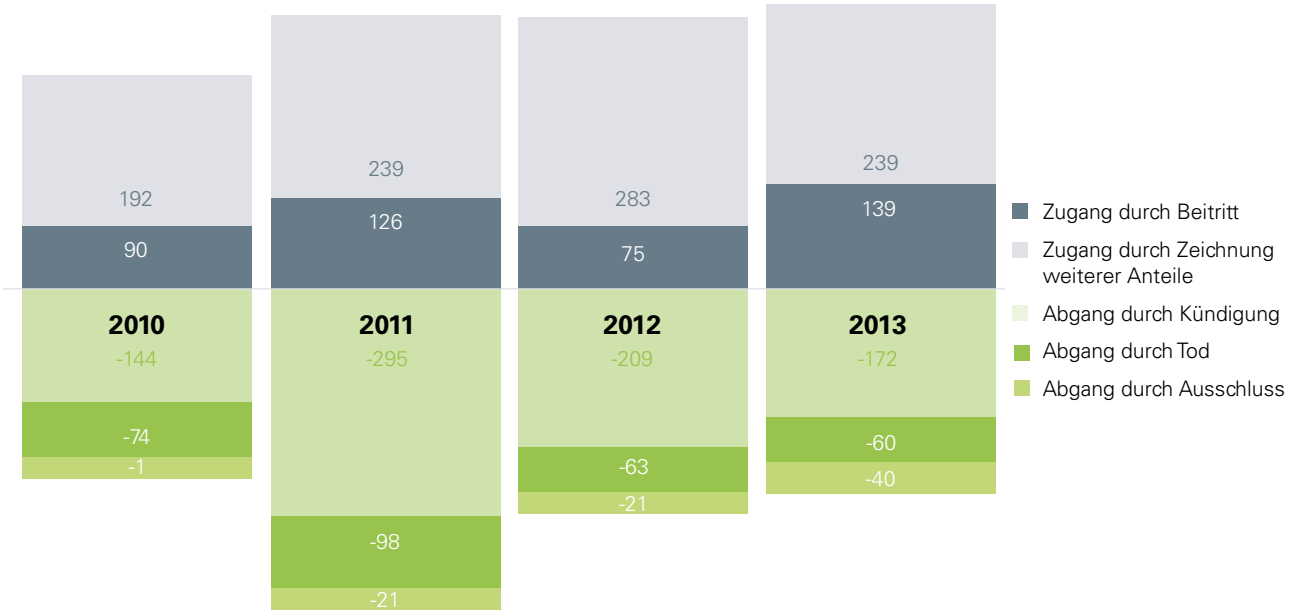
» Wirtschaftliche Gesichtspunkte mit genossenschaftlichem Handeln in Einklang zu bringen - ein Spagat, den die DüBS täglich meistert. «

Verena Weser, Assistenz der Geschäftsleitung

Anteilsbewegungen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 190.433,92 € erhöht.

Haftsummen aus Nachschusspflicht der Mitglieder bestehen satzungsgemäß nicht.



6. Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

8. Mitglieder des Vorstandes/Prokurist:

Marlies Rein-Werth, Messereferentin (stellv. Abteilungsleitung)	(ab 19.04.2007)
Helmut Draber, Dipl.- Verwaltungswirt	(ab 21.05.2008)
Frank Adolphs, Architekt	(ab 15.11.2012)
Christian Hölzemann, Bauingenieur	(ab 08.11.2007)
Norbert Schülpen, Bankkaufmann	(ab 18.06.2010)
Niels Klein, (Prokurist)	(ab 01.06.2011)

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Rolf Meven, Property Manager (Aufsichtsratsvorsitzender)
Bettina Richter, Cash-Managerin (stellv. Aufsichtsratsvorsitzende)
Dieter Cornelius, Postbeamter a.D. (Schriftführer)
Thomas Gundlach, Bankkaufmann
Frank Lenz, Instandhaltungsmeister
Klaus Theis, Regierungsbeschäftigter
Hans-Otto Will, Kraftfahrer
Christine Wüstenberg, Kauffrau
Werner Zickuhr, Monteur

Düsseldorf, den 23.05.2014
Der Vorstand

Frank Adolphs

Helmut Draber

Christian Hölzemann

Marlies Rein-Werth

Norbert Schülpen

» Hinter dem Genossenschaftsgedanken stehe ich voll und ganz: Dass mit seiner Hilfe das Wohnen in Düsseldorf bezahlbar bleibt, finde ich wichtig. «

Heinrich Baum

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2013 hat der Aufsichtsrat auf gute, zielorientierte Weise mit dem Vorstand zusammengearbeitet. Dabei wurden die Aufgaben wahrgenommen, die gemäß Gesetz, Satzung und Geschäftsordnungen in den Verantwortungsbereich des Aufsichtsrats fallen, nämlich die Überwachung und Beratung des Vorstands.

Insgesamt fanden im Jahr 2013 fünf gemeinsame Sitzungen statt. Stets wurden wir dabei durch den Vorstand rechtzeitig, umfangreich und genau hinsichtlich der Lage der Genossenschaft informiert. Waren Geschäftsvorfälle zustimmungspflichtig, so wurden sie gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand erörtert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Sitzungen des Aufsichtsrates

Neben den fünf gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand hat sich der Aufsichtsrat zu drei ordentlichen Sitzungen getroffen. Hier wurden aktuelle und für die Zukunft der Genossenschaft wesentliche Themen erörtert sowie notwendige Beschlussfassungen vollzogen.

Ausschüsse

Themen des Prüfungsausschusses waren in den Sitzungen u. a. die Prüfungen

- des Jahresabschlusses,
- der Modernisierung Eythstraße sowie
- des Bauprojekts Posener Straße.

Über die Ergebnisse der Prüfungen wurde der Aufsichtsrat durch den Prüfungsausschuss kontinuierlich informiert.

Modernisierungen und Bauprojekte

Bei den Sitzungen des Aufsichtsrats waren Bauprojekte sowie die Modernisierungen der Liegenschaften häufig Gegenstand des gegenseitigen Austauschs. Sowohl die jeweils laufenden Sanierungs- und Baumaßnahmen, wie auch zukünftige Projekte wurden und werden eingehend und kritisch geprüft und diskutiert. Dabei legte der Aufsichtsrat sein Augenmerk stets darauf, dass die Gebote von Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit, sowie die sichere Wohnungsversorgung der Mitglieder, Beachtung fanden.

Während die Sanierung der letzten Abschnitte der Liegenschaften Eythstraße im Jahr 2013 erfolgte, gingen die Planungen für die Modernisierung der benachbarten Lürmannstraße vonstatten. Gleichzeitig standen Analysen und Abwägungen zu zwei größeren Projekten auf der Agenda: die Liegenschaften Am Turnisch und in Lichtenbroich. Sorgfältig wurden und werden die verschiedenen Möglichkeiten und Vorgehensweisen vom Aufsichtsrat – auch unter Hinzuziehung externer Expertise – geprüft, wobei der Informationsfluss zwischen Vorstand und Aufsichtsrat nie stockte. Aus der guten Zusammenarbeit resultiert, dass, nachdem sich Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt und ausgetauscht haben, zwischen beiden Einigkeit darüber besteht, welche Großprojekte anzugehen sind.

Jahresabschluss

Nach Prüfung durch den Prüfungsausschuss hat der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss zugestimmt, der seitens des Vorstands in der Sitzung vom 22.05.2014 vorgelegt wurde. Dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wurde ebenfalls zugestimmt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Jahresabschluss und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und bei allen Mitarbeitern der DüBS für die gelungene, konstruktive Zusammenarbeit und das persönliche Engagement.

Düsseldorf, den 23.05.2014

Für den Aufsichtsrat
Rolf Meven, Aufsichtsratsvorsitzender

» Ich wohne gerne bei der DüBS. «

Schwester Pushpa

Impressum

Herausgeber	Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG
Vorstand	Marlies Rein-Werth (Sprecherin des Vorstandes), Frank Adolphs, Helmut Draber, Christian Hölzemann, Norbert Schülpen
Prokurist	Niels Klein
Kontakt	Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG Am Turnisch 5 40231 Düsseldorf Tel.: 0211 90316-0 Fax: 0211 90316-99 info@duebs.de www.duebs.de

© Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft. Druck, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe – auch in Teilen oder überarbeiteter Form – bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG.