AUF DAS WIR KOMMT ES AN.

Genossenschaftliches Wohnen in Düsseldorf. **Geschäftsbericht 2014**

DüBS
Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG

INHALT

„WEIL WOHNEN LEBEN IST“ –
ZAHLEN UND FAKTEN ÜBER DIE DüBS

	18 MITARBEITER	
1946 GEGRÜNDET	**411** HÄUSER	**788** PKW-STELLPLÄTZE
1.830 WOHNEINHEITEN	**2.500** MITGLIEDER	**5,90 €/QM** DURCHSCHNITTL. WOHNUNGSMIETE
110.000 QM MIETFLÄCHE	**2.500 QM** GEWERBEFLÄCHE	

Vorwort von Vorstand und Geschäftsleitung 05

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 20

2.4 Jahresergebnis 24

3 KENNZAHLEN 28

4 WIRTSCHAFTLICHE LAGE 32

4.1 Ertragslage 32

4.2 Vermögenslage 34

4.3 Erläuterungen zur Finanzlage 37

4.4 Nachtragsbericht 37

5 RISIKO-, CHANCEN- & PROGNOSEBERICHT 40

5.1 Risikomanagement 40

5.2 Risiken 41

5.3 Chancen 42

5.4 Aussagen zur weiteren Entwicklung 43

B JAHRESABSCHLUSS 2014

1 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014 46

1.1 Bilanz 46

1.2 Gewinn-und-Verlust-Rechnung 48

1.3 Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 49

1.4 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung 51

1.4.1 Bilanz 51

1.4.2 Gewinn-und-Verlust-Rechnung 52

Bericht des Aufsichtsrats 58

Impressum 60

(v. l. n. r.) **Frank H. Adolphs** *Vorstand,* **Christian Hölzemann** *Vorstand,* **Niels Klein** *Geschäftsleitung,* **Marlies Rein-Werth** *Sprecherin des Vorstands,* **Helmut Draber** *Vorstand,* **Norbert Schülpen** *Vorstand*

VORWORT

Das Jahr 2014 war ein bewegtes für die DüBS. Vorstand und Aufsichtsrat haben schwierige, aber notwendige Entscheidungen getroffen und Weichen für die Zukunft gestellt, die für unsere Genossenschaft von großer Bedeutung sind. Und die Zukunftsfähigkeit der DüBS sichern.

Im Fokus steht dabei immer, unseren heutigen und zukünftigen Mitgliedern ***in genossenschaftlicher Tradition bezahlbaren Wohnraum*** *anzubieten. Denn Wohnraum ist und bleibt ein hochaktuelles Thema, schaut man sich einmal den Düsseldorfer Wohnungsmarkt an. Hier ist Wohnraum knapp, bezahlbarer Wohnraum noch mehr! Als Wohnungsgenossenschaft fühlt sich die DüBS diesem Auftrag ganz besonders verpflichtet. Wir nehmen diesen Auftrag sehr ernst und haben daran unsere Strategie für die nächsten Jahre ausgerichtet. Dabei geht es uns zum einen darum,* ***unseren Bestand – da, wo sinnvoll und nötig – Schritt für Schritt zu sanieren, zu modernisieren und ggf. auch durch Ersatzneubauten zu ersetzen. Es geht uns aber auch darum, neuen und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.***

Einen Fokus legen wir auf die ***Schaffung von bedarfsgerechten Angeboten.*** *Der Anteil der älteren Bevölkerung wächst, die Familienstrukturen verändern sich. Entsprechend anders gestalten sich die Wünsche der Menschen bezüglich des Wohnens. Gebraucht werden zunehmend kleinere Wohneinheiten. Gesucht wird mehr barrierearmer Wohnraum. Und Menschen wollen auch im Alter gern in ihrem gewohnten Umfeld bleiben. Wie das konkret aussehen kann – das zeigt unsere Planung für* ***Lichtenbroich.*** *Mit aktuell über 290 Wohneinheiten gehört diese Liegenschaft zu den größten der DüBS. Im November 2014 haben Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig entschieden: Der Norden wird saniert und modernisiert, im Süden wird neu gebaut. Insgesamt erweitern wir das Angebot so auf knapp 450 Wohneinheiten, ohne den schönen Charakter der Siedlung zu verändern.*

Und auch in den ***Kastanienhöfen Eller,*** *einem weiteren wichtigen Projekt, das wir 2014 angestoßen haben, entstehen in den kommenden Jahren 101 neue Wohneinheiten, natürlich vollständig barrierearm oder sogar barrierefrei.*

Ganz wichtig ist für uns auch – neben den baulichen Projekten – , das ***genossenschaftliche Miteinander*** *weiter zu stärken. Denn: Genossenschaftliches Miteinander ist kein Selbstläufer! Aus diesem Grund suchen und intensivieren wir den Dialog mit unseren Mitgliedern in vielfacher Form, sei es über die schrittweise Einrichtung oder Wiederbelebung von Begegnungsstätten wie bisher schon in Rath oder Lichtenbroich. Oder über die Einstellung einer Sozialarbeiterin als Quartiersmanagerin, die sich ausschließlich dem genossenschaftlichen Miteinander widmet. Wir möchten Netzwerke schaffen, Akzente im Quartier setzen und die Hilfe zur Selbsthilfe aktiv fördern und unterstützen. Dazu treffen wir uns regelmäßig mit Vertretern und Mitgliedern in den Liegenschaften und schauen gemeinsam nach Lösungen für Probleme im Quartier oder für Wünsche.*

UNSEREN DANK *richten wir an alle unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihr außergewöhnliches Engagement im vergangenen Geschäftsjahr. Ebenso* ***BEDANKEN*** *wir uns bei den Mitgliedern und Vertretern unserer Genossenschaft. Unserem Aufsichtsrat und unseren Geschäftspartnern sprechen wir ebenfalls* ***EINEN GROSSEN DANK*** *aus. Wir freuen uns über die konstruktive, gemeinschaftliche Zusammenarbeit.*

Denn auf das WIR kommt es an.

Vorstand und Geschäftsleitung
Düsseldorf, Mai 2015

„WEIL DAS **WIR**
VORTEILE BIETET.
UND ZWAR FÜR
JEDEN EINZELNEN.“

Niels Klein
Prokurist/Geschäftsleiter Düsseldorfer
Bau- und Spargenossenschaft eG

1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1.1 DAS GESCHÄFTSMODELL

1946 gegründet, existiert die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG seit fast 70 Jahren. Wie der Name zeigt, ist die DüBS keine herkömmliche Wohnungsbaugesellschaft, die rein wirtschaftliche Interessen verfolgt, sondern eine Genossenschaft. Als solche hat sie den Auftrag und verfolgt das Ziel, preiswerten und zeitgemäßen Wohnraum für ihre Mitglieder bereitzustellen. Getreu ihrem Motto „Weil wohnen Leben ist!“.

Ihren Sitz hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG in Düsseldorf. Grundlage ihres Handelns ist die Satzung aus 2009. Dort ist auch ihr Zweck formuliert: die Förderung ihrer Mitglieder und eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die DüBS kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, vermitteln, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG vermietet Wohnungen aus eigenem Bestand im unteren bis mittleren Preissegment. Die Wohnungen befinden sich in Düsseldorf und Remscheid.

WEIL WOHNEN LEBEN IST

Die zentrale Aufgabe der DüBS: eine gute, sichere und sozial verantwortungsvolle Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnungen.

WE = Wohneinheiten
Stand: April 2015

1.2 DIE ZIELE UND STRATEGIEN

Das oberste Ziel der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG ist, ihren Mitgliedern langfristig bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen – aus ihrem Bestand oder durch Neubau. Entsprechend plant und steuert sie ihre Aktivitäten. Der Fokus liegt auf den Interessen der Mitglieder, die – ganz im Sinne der Genossenschaft – im Mittelpunkt aller Planungen und Entscheidungen stehen. 2014 traf die DüBS einige wichtige strategische Entscheidungen und stellte damit erneut wesentliche Weichen für die Zukunft (siehe Lichtenbroich und Kastanienhöfe, Seite 5). Parallel dazu investiert die DüBS selbstverständlich nach wie vor jährlich in die Instandhaltung, aber auch Modernisierung und Sanierung ihrer bestehenden Objekte.

„WEIL DAS **WIR** MEHR MENSCHEN EIN BEZAHLBARES ZUHAUSE GIBT. JETZT UND IN ZUKUNFT.“

Marcia Mota
Leiterin Verwaltung

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Insgesamt ist die wirtschaftliche Lage in Deutschland weiter gut. Das macht sich auch in der Immobilienwirtschaft bemerkbar. Die Bauinvestitionen liegen bei 3,5 % (Vorjahr: –0,1 %). Auch für 2015 sind die deutschen Unternehmen der Immobilienwirtschaft zuversichtlich. Die Auswirkung der vom Bundestag verabschiedeten Mietpreisbremse bleibt abzuwarten.

2.1.2 KAPITALMARKT

Die Zinsen auf dem Kapitalmarkt sind nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau, wobei die Banken gleichzeitig längere Laufzeiten anbieten. Dies führt auch für die DüBS zu einer größeren Planungssicherheit für zukünftige Investitionen.

2.1.3 IMMOBILIENMARKT

In Düsseldorf übersteigt auch in 2014 die Nachfrage das Angebot. Trotz umfangreicher Neubaumaßnahmen fehlen vor allem Angebote im unteren bis mittleren Preissegment. Mit dem Ziel, den Wohnungsstandort Düsseldorf unter Berücksichtigung der Interessen aller Bürgerinnen und Bürger zu verbessern, hat der Rat der Stadt Düsseldorf im Juni 2013 das Handlungskonzept „Zukunft Wohnen. Düsseldorf“ beschlossen. Ein wesentlicher Auftrag ist die Schaffung von preiswertem Wohnraum, wobei die Themen Barrierefreiheit und altersgerechtes Wohnen mit einzubeziehen sind. Auch die DüBS hat sich bei ihren zukünftigen Projekten diesen Zielen freiwillig verpflichtet. Dabei wird zusätzlich ein Schwerpunkt auf die Entwicklung der Quartiere gelegt.

MEHR NACHFRAGE
ALS ANGEBOT IN DÜSSELDORF

MITGLIEDER UND IHR GUTHABEN

2.483
MITGLIEDER

7.469 T€
GESCHÄFTSGUTHABEN DER MITGLIEDER

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2014 entspricht den Vorgaben des Geschäftsmodells der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG sowie der Satzung. In den folgenden Punkten 2.2.1 bis 2.5 werden die Faktoren detailliert dargestellt. Da aufgrund der fehlenden Baugenehmigung die Modernisierungs- und Aufstockungsarbeiten für die Lürmannstraße nicht begonnen werden konnten, wurde der Wirtschaftsplan 2014 angepasst und mit den Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in der Frobenstraße begonnen. Der große Sturm Ela hat darüber hinaus 2014 zu ungeplanten Ausgaben geführt, die durch die Verschiebung von Projekten ins Jahr 2015 kompensiert werden konnten.

2.2.1 MITGLIEDER

Die Mitgliederzahlen blieben 2014 weitgehend stabil. 2014 zählte die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG insgesamt 2.483 Mitglieder (Vorjahr: 2.511). Einem Zugang von 96 neuen Mitgliedern steht ein Abgang von 124 Mitgliedern in 2014 gegenüber. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich leicht positiv verändert und beträgt zum 31.12.2014 7.469 T€ (Vorjahr: 7.371 T€).

2.2.2 STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

Die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG ist seit dem 01.01.1991 als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft tätig. Die aus nicht begünstigten Tätigkeiten erzielten Einnahmen lagen 2014 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 2014 fixierten Annahmen.

2.3 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

2.3.1 GRUNDBESITZ-, HAUS- UND WOHNUNGSBESTAND

Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein unbebautes Grundstück über 50 qm am Sterntaler Weg gekauft. Mietwohnungen wurden weder angekauft noch verkauft. Durch die geplante Zusammenlegung von vier Wohnungen in der Friedlandstraße beträgt per 31.12.2014 die Anzahl der Wohnungen 1.830. Die Wohn- und Nutzfläche der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG beläuft sich damit insgesamt auf 114.535,56 qm (Vorjahr: 114.466 qm).

2.3.2 DIE LIEGENSCHAFTEN

1.830 Wohnungen und 411 Häuser dürfen wir unser Eigen nennen. Es sind Wohneinheiten für Singles ebenso wie für Familien, Paare oder aber Senioren. Unsere Wohnangebote befinden sich in Remscheid und 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	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Stand 01.01.	**411**	**411**	**1831**	**1826**	**8**	**10**	**788**	**786**
Zugang durch Kauf	0	0	0	0	0	0	0	0
Baufertigstellung	0	0	0	**5**	0	0	0	0
Zugang durch neuen Vertrag	0	0	0	0	0	0	0	0
Korrektur Vorjahr/Wohnungsteilung	0	0	**1**	0	0	0	0	**2**
Abgang durch Nutzungsänderung	0	0	0	0	0	**–2**	0	0
Abgang durch Zusammenlegung	0	0	**–2**	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	**411**	**411**	**1830**	**1831**	**8**	**8**	**788**	**788**

ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTEN NACH STADTTEILEN UND ANZAHL DER OBJEKTE

W = Wohnberechtigungsschein erforderlich

	VE	Straße		Baujahr	m² 2014	WE 2014
QUARTIER ELLER	7	Am Turnisch 11 I Karl-Geusen-Str. 202–212 + Pavillon		1952	5.335,18	101
	10	Am Hackenbruch 28–32 I Friedlandstr. 1–13, 6–18		1955	7.418,61	143
	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 5–9	W	2010	1.072,42	17
	110	Veehstr. 14	W	1992	423,96	8
QUARTIER FLINGERN	13	Porschestr. 2–6 I Hellweg 75–87		1962	6.743,00	98
	14	Eythstr. 9–33 I Lürmannstr. 8–14		1964	8.238,91	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 / Am Stufstock 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
QUARTIER NORD	6	Wittlaerer Weg 1–65, 2–44 + Pavillon I Bockumer Weg 1–47, 2–102 I Einbrunger Weg 2–30 I Krahnenburgstr. 47–103, 40–88 I Ladenlokal Volkardeyer Weg 68		1951 1960	16.798,90	286
	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 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 I Stettiner Str. 21		1966/67	4.764,00	84
	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
				gesamte Wohnfläche in m²:	**111.995,48**	
				gesamte Anzahl Wohneinheiten:		**1830**
				Gewerbliche Einheiten:	2.540,08	
					114.535,56	

ZAHLEN ZUR VERMIETUNGS-SITUATION

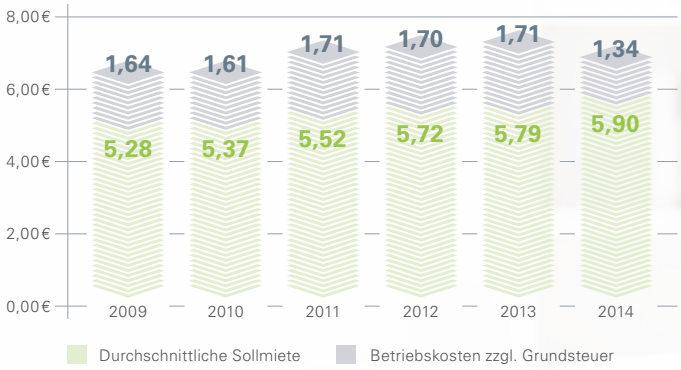
108
NEUVERMIETUNGEN

5,90 €/QM
DURCHSCHNITTSMIETE FÜR WOHNUNGEN

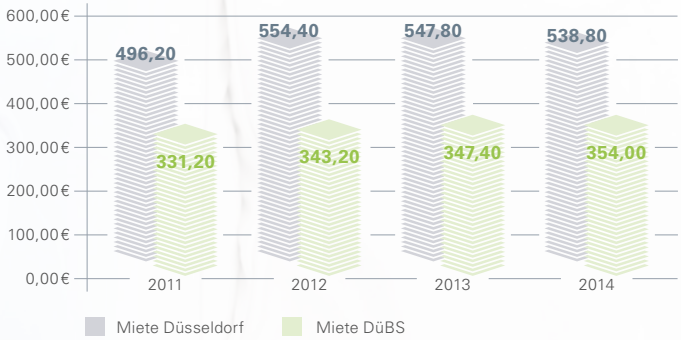
2.3.3 VERMIETUNGSSITUATION

2014 wurden insgesamt 108 Neuvermietungen getätigt. Der aktuelle Leerstand beläuft sich auf 154 Wohnungen (davon 146 strategischer Leerstand) und die Fluktuationsquote liegt bei 5,9 %. Die Miete für eine Wohnung der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG betrug 2014 durchschnittlich 5,90 €/qm und lag damit deutlich unter dem Düsseldorfer Durchschnitt von 9,90 €/qm.

ENTWICKLUNG VON MIETEN UND BETRIEBSKOSTEN JE QM

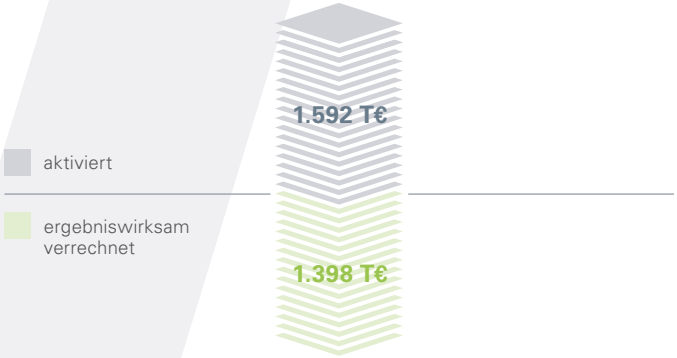


VERGLEICH DER MIETEN FÜR EINE 60-QM-WOHNUNG IN DÜSSELDORF ZUR DüBS



2.3.4 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG insgesamt 2.990 T€ (Vorjahr: 2.697 T€) in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestands investiert. Davon wurden 1.592 T€ aktiviert und 1.398 T€ als Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwand ergebniswirksam verrechnet.



Entsprechend dem Wirtschaftsplan 2014 wurden mit Ausnahme der Frobenstraße alle Modernisierungsmaßnahmen aus Eigenkapital finanziert. Ein Schwerpunkt der Modernisierungsmaßnahmen lag in der Bekämpfung des Leerstands. Die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG konnte dabei gute Erfolge erzielen und den sanierungsbedingten Leerstand fluktuationsbereinigt reduzieren. Die DüBS beabsichtigt, diese Strategie weiter fortzusetzen, um auch den anderen Wohnungsbestand auf einen zeitgerechten und nachhaltig zukunftsfähigen Wohnungsstandard zu bringen.

HOHE INVESTITIONEN

2.990 T€
INVESTITIONSVOLUMEN MODERNISIERUNG/ INSTANDHALTUNG:

LEERSTANDS-BEKÄMPFUNG
STEHT IM FOKUS

MODERNISIERUNGS- UND SANIERUNGSMASSNAHMEN DER DüBS

Diese wesentlichen Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG im Geschäftsjahr 2014 umgesetzt:

FROBENSTRASSE (VE 23)

In der Frobenstraße ist die DüBS im November 2014 mit umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen gestartet. Die Fertigstellung ist für Mai 2015 geplant. Die Maßnahmen im Überblick:

- Wärmedämmung der obersten Geschossdecken
- Dämmung der Außenwände durch Wärmedämmverbundsystem
- Wärmedämmung Kellerdecke
- Wärmedämmung Loggien
- Erneuerung Fenster, Wohnungseingangstüren, Hauseingangstüren
- Beleuchtung
- Begegnungsstätte

Volumen: 533 T€ (von insgesamt 1.690 T€)

FRIEDLANDSTRASSE (VE 10)

2014 wurden dort zwei Wohnungen mit ungünstigen Grundrissen zu einer Wohnung mit einem attraktiven Grundriss zusammengefasst sowie eine Wohnung umfassend modernisiert. Im Detail:

- Erneuerung Elektro
- Erneuerung Badezimmer
- Erneuerung Fliesenspiegel Küche
- Herrichten von Decken und Wänden

Volumen: 70 T€

- Des Weiteren wurden die Treppenhäuser gestrichen.

Volumen: 14 T€

LICHTENBROICH (VE 6)

Aufgrund der Entscheidung vom 01.11.2014 wurden im November 25 T€ für das restliche Geschäftsjahr freigegeben, um den Leerstand zu bekämpfen.

Volumen: 25 T€

ZUM MÄRCHENLAND (VE 20)

Von insgesamt 69 Wohnungen wurden in 2014 zwei Wohnungen voll saniert. Mit diesen Maßnahmen:

- Erneuerung Bad, Küche, Elektro
- Herrichten der Wände und Heizkörper

Volumen: 55 T€

PRENZLAUER STRASSE (VE 16)

2014 wurde der Aufzug erneuert.

Volumen: 53 T€

EYTHSTRASSE (VE 14)

2014 wurde dort der Müllplatz umfassend saniert.

Volumen: 33 T€

VERSCHIEDENE VERWALTUNGSEINHEITEN

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG darüber hinaus im Zuge von Mieterwechseln oder zur Leerstandsverringerung insgesamt ca. 472 T€ (Vorjahr: 357 T€) in die Modernisierung verschiedener Verwaltungseinheiten investiert.

WEITERE MASSNAHMEN JE VE

VE 11, Veehstraße	23 T€
VE 12, Frankensteiner Straße/Wäschlacker Weg	29 T€
VE 13, Porschestraße/Hellweg	12 T€
VE 15, Neustrelitzer Straße	11 T€
VE 18, 19, 28, Posener Straße	61 T€
VE 25, Rathenower Straße	12 T€
VE 26, Krahnenburgstraße	12 T€
VE 29, Gatherweg	12 T€
VE 36, Leuthenstraße	10 T€

BESEITIGUNG STURMSCHÄDEN

Anfang Juni 2014 hat der Sturm Ela in Düsseldorf für erhebliche Schäden gesorgt. Auch die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG hatte eine Vielzahl von Schäden zu verzeichnen. Von insgesamt 84 T€ zur Beseitigung der Schäden wurden bis zum 31.12.2014 33 T€ von der Versicherung erstattet.

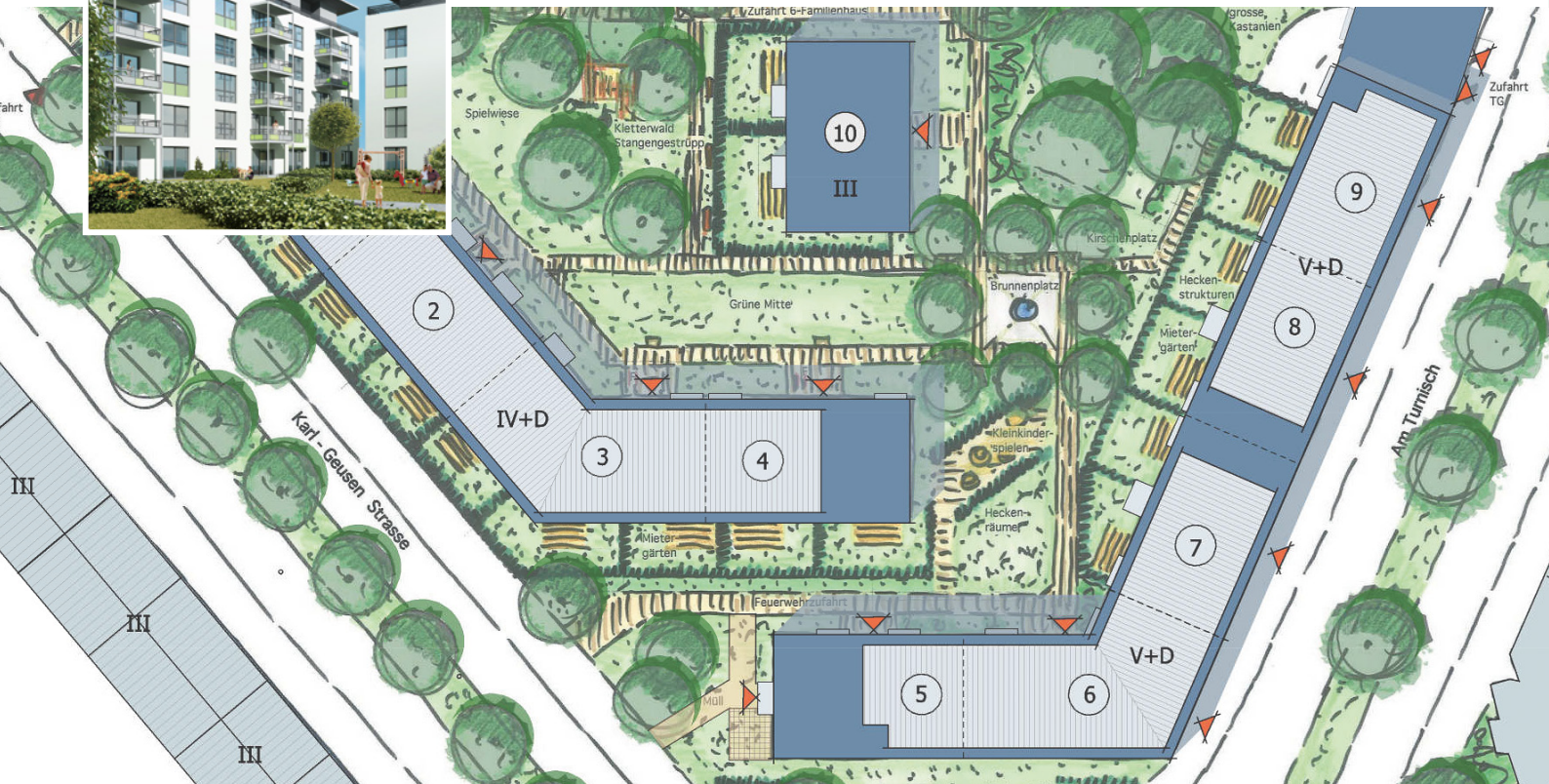
2.3.5 INVESTITIONSTÄTIGKEIT

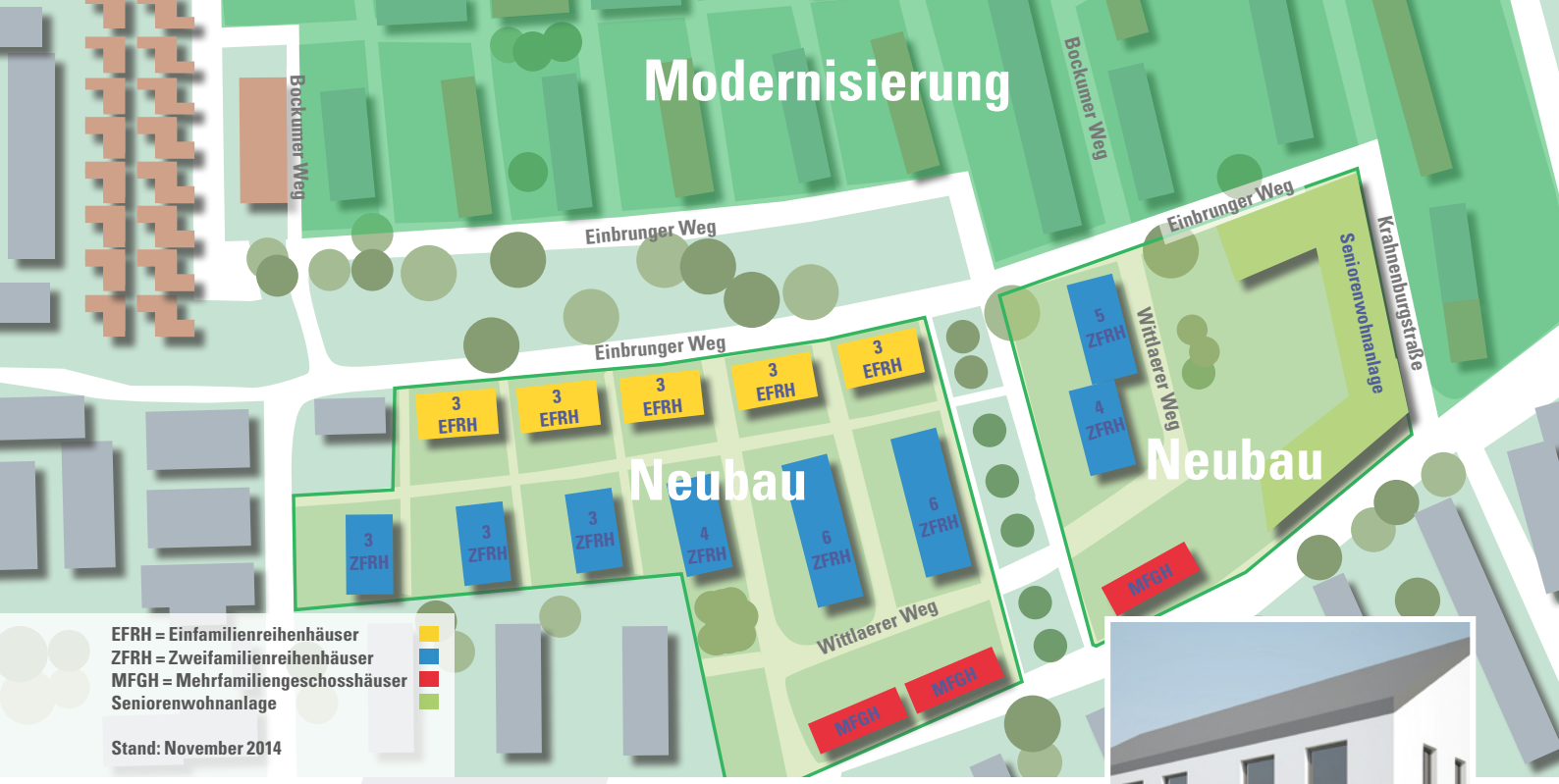
Eine der zentralen Aufgaben der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG ist es, den Bestand zukunftsfähig zu halten bzw. ihn zukunftsfähig aufzustellen. Hier sind mehrere Großprojekte in der Planung bzw. Vorbereitung. Alle daraus resultierenden aktivierten Bauvorbereitungskosten des Jahres 2014 wurden aus Eigenkapital finanziert.

KASTANIENHÖFE ELLER

Mit dem einstimmigen Beschluss der Bezirksvertretung Eller zur Bauvoranfrage 2013 war auch der Startschuss für den Neubau der Kastanienhöfe Eller gefallen. Dort, wo sich die Mehrfamilienhäuser Am Turnisch und Karl-Geusen-Straße befinden, sollen in Blockrandbebauung zwei moderne, große Gebäude mit insgesamt ca. 100 Wohneinheiten zuzüglich eines kleineren Gebäudes im Innenbereich entstehen. Der grüne Innenhof bleibt dabei erhalten. Geplant ist weiter, barrierearmen Wohnraum für Familien mit kleineren Kindern und für ältere Menschen zu schaffen. Im August 2014 wurden die dortigen Mitglieder informiert. 2015 sollen die Arbeiten starten, die Fertigstellung ist für 2016/2017 vorgesehen. Für die Planungsphase wurden in 2014 Bauvorbereitungskosten in Höhe von 814 T€ aktiviert. Mit dem Projekt will die DüBS dem „Tor zu Eller" neuen Glanz verleihen – zu bezahlbaren Mieten. Weitere Informationen finden Sie unter *www.duebs.de/projekte/kastanienhoefe-eller/.*

KASTANIEN HÖFE ELLER





LICHTENBROICH

Die Liegenschaft in Lichtenbroich ist mit 212 Ein- und Zweifamilienreihenhäusern sowie einigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 361 Wohneinheiten eine der größten der DüBS. Die Häuser waren ursprünglich für Flüchtlinge und Umsiedler nach dem Zweiten Weltkrieg gedacht. Heute, mehr als 60 Jahre später, entsprechen sie in vielen Teilen nicht mehr den baulichen, wohnlichen und energetischen Anforderungen an zeitgemäßes, modernes Wohnen. Sie weisen zum Teil nicht unerhebliche Mängel auf.

Im November 2014 entschieden Vorstand und Aufsichtsrat der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG darum einstimmig, im nördlichen Teil umfassend zu sanieren und zu modernisieren: von der Fassadendämmung über den Fensteraustausch bis hin zu zahlreichen Innenarbeiten. Im südlichen Teil will die DüBS neu bauen. Dort sollen 52 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 137 Wohneinheiten entstehen, ebenso eine Seniorenanlage mit circa 80 Wohnungen – allesamt barrierefrei.

Das Wohnungsangebot in Lichtenbroich steigt durch die baulichen Veränderungen von 361 auf 448 Wohneinheiten. Die Größe der Wohnungen liegt je nach Typ zwischen 40 und 100 qm. Der grüne Charakter der Siedlung wird beibehalten, das war eine Vorgabe. Und auch die Mieten bleiben bezahlbar. Ein Start der Maßnahmen ist nicht vor 2017/2018 geplant. Die Mitglieder in Lichtenbroich wurden im November 2014 über die Pläne informiert, außerdem begleitet die DüBS das Projekt mit intensiver Pressearbeit. Ihre Mitglieder unterstützt sie mit Ausgleichsquartieren, Umzugshilfen und vielem mehr. Weitere Informationen finden Sie unter *www.duebs.de/projekte/lichtenbroich/.*

LÜRMANNSTRASSE

2013 hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG auch mit den Planungen und Vorbereitungen für umfangreiche Arbeiten in der Lürmannstraße begonnen. 24 Wohnungen sollen dort umfassend saniert und acht Wohnungen im Dachgeschoss neu gebaut werden. Darüber hinaus ist es vorgesehen, ein weiteres Geschoss auf die bestehenden Blöcke aufzusetzen. Die Vorbereitungen wurden 2013 abgeschlossen. Da 2014 nicht alle Genehmigungen der Stadt für diese Maßnahme erteilt wurden, ist der Start für 2015 vorgesehen. Das voraussichtliche Ende der Baumaßnahmen: 2016. Wie bei allen anderen Aktivitäten der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG stehen auch für diese Aktivitäten die genossenschaftlichen Werte, der Förderauftrag der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG und die Interessen der Mitglieder im Vordergrund.

Für die Planungsphase wurden in 2014 Bauvorbereitungskosten in Höhe von 12 T€ aktiviert.

ZAHLEN, DIE VIELES ZEIGEN

1.398 T€
INVESTITIONSVOLUMEN INSTANDHALTUNG
(VORJAHR: 1.056 T€)

1.592 T€
INVESTITIONSVOLUMEN MODERNISIERUNG
(VORJAHR: 1.641 T€)

26,02 €/QM
INVESTITION INSTANDHALTUNG/
MODERNISIERUNG/SANIERUNG
(VORJAHR: 23,57 €/QM)

WAS DIE DüBS 2014 SONST BEWEGTE

DIE DüBS UNTERSTÜTZT SOZIALE PROJEKTE

Ein neues, rollstuhlgerechtes Auto für die Lebenshilfe, eine Meisterfeier der Jugendmannschaft des HSG Eller oder die Unterstützung der Spendenaktion „Biker4Kids" – die DüBS setzt sich regelmäßig für gemeinnützige Zwecke ein.

EINE NEUE WEBSITE FÜR DIE DüBS

Die DüBS geht mit einer neuen Website online.

DüBS STELLT MITGLIEDERN KASTANIENHÖFE ELLER VOR

Die DüBS informiert ihre Mitglieder über das Projekt Kastanienhöfe Eller.

KASTANIEN HÖFE ELLER

PRESSEKONFERENZ IN DEN RÄUMEN DER DüBS

Die DüBS stellt der Presse das Projekt Lichtenbroich vor.

LAST-MINUTE-WEIHNACHTSBAUM FÜR LICHTENBROICH

Die DüBS spendet Lichtenbroich und dem Verein Leetebrok e. V. einen Tannenbaum.

NEUER FUHRPARK FÜR DEN AUSSENDIENST

Dem Team Technik stehen nun drei neue VW Caddys und zwei VW Polos zur Verfügung.

AUF DEM OSTERMARKT IN ELLER

Die DüBS war wieder mit einem Stand auf dem „IndividuEller Ostermarkt" vertreten.

DIE BEZIRKSVERTRETUNG 6 ZU GAST BEI DER DüBS

Die DüBS präsentiert der Düsseldorfer Bezirkspolitik ihre Pläne. Ebenfalls anwesend: Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen.

STARTSCHUSS FÜR ENERGIESPARENDE LEUCHTMITTEL

Die gesamte Beleuchtung der DüBS wird sukzessive auf LED umgestellt.

DIE DüBS – EINGELADEN INS RATHAUS

OB Thomas Geisel lädt die DüBS zur Vorstellung ihres Projekts Lichtenbroich ins Rathaus ein.

2.4 JAHRESERGEBNIS

Das Jahresergebnis 2014 ist mit einem Gewinn von 697 T€ deutlich höher ausgefallen – 370 T€ mehr –, als laut Wirtschaftsplan (WP) vorgesehen. Ein erfreuliches Ergebnis, das aus der positiven Entwicklung der Leerstandsbekämpfung und den höheren aktivierungsfähigen Aufwendungen für Sanierungen resultiert. Die sonstigen Aufwendungen liegen mit einem Betrag von 5.573 T€ um 506 T€ über dem Wirtschaftsplan. Ursache dafür sind die Abschreibung und die bereits angefallenen Abrisskosten für den Turnisch bzw. die Karl-Geusen-Straße.

ENTWICKLUNG JAHRESERGEBNIS

	2014 / T€	WP 2014 / T€	Abweichung zum WP / T€
Erlöse	9.838	9.318	520
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.568	3.924	356
Rohergebnis	**6.270**	**5.394**	**876**
Sonstige Aufwendungen	5.573	5.067	506
Jahresüberschuss	**697**	**327**	**370**

„WEIL DAS **WIR**
FREMDE ZU NACHBARN UND
FREUNDEN MACHT. UND
GEMEINSCHAFT SCHAFFT.“

Katharina Endrigkeit
DüBS-Mitglied seit Oktober 2013

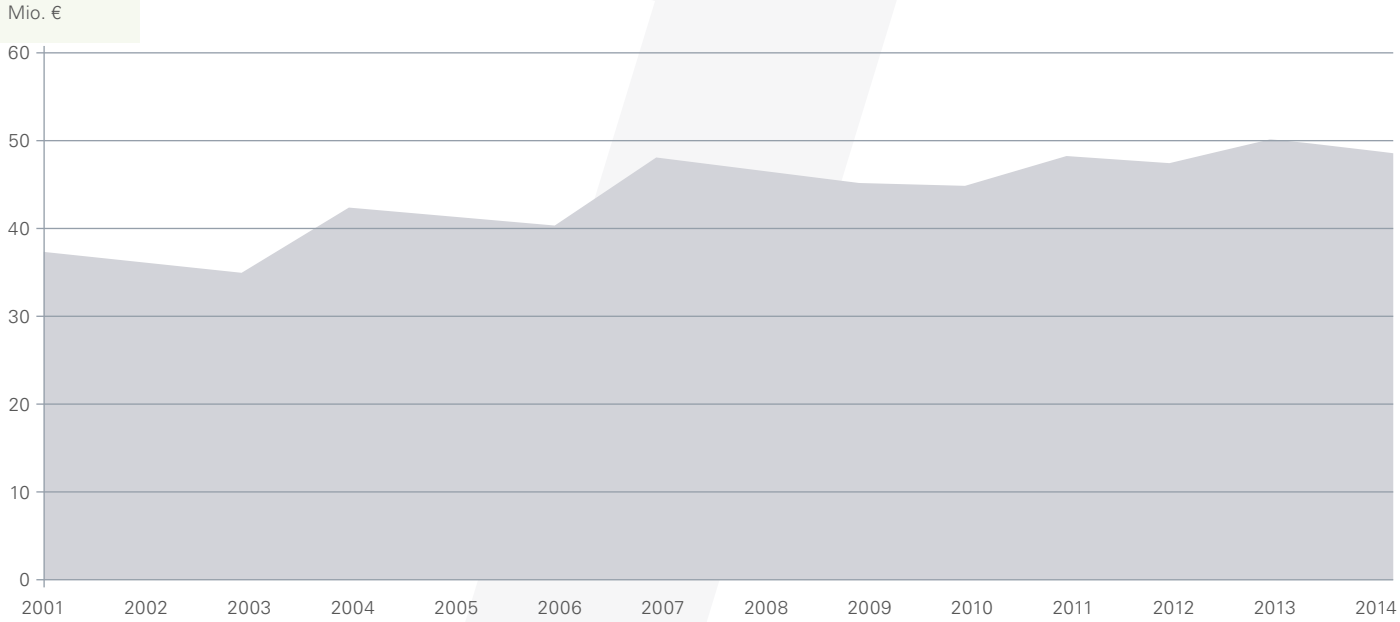
3 KENNZAHLEN

Die Steuerung der Genossenschaft erfolgt über die folgenden finanziellen Leistungsindikatoren:

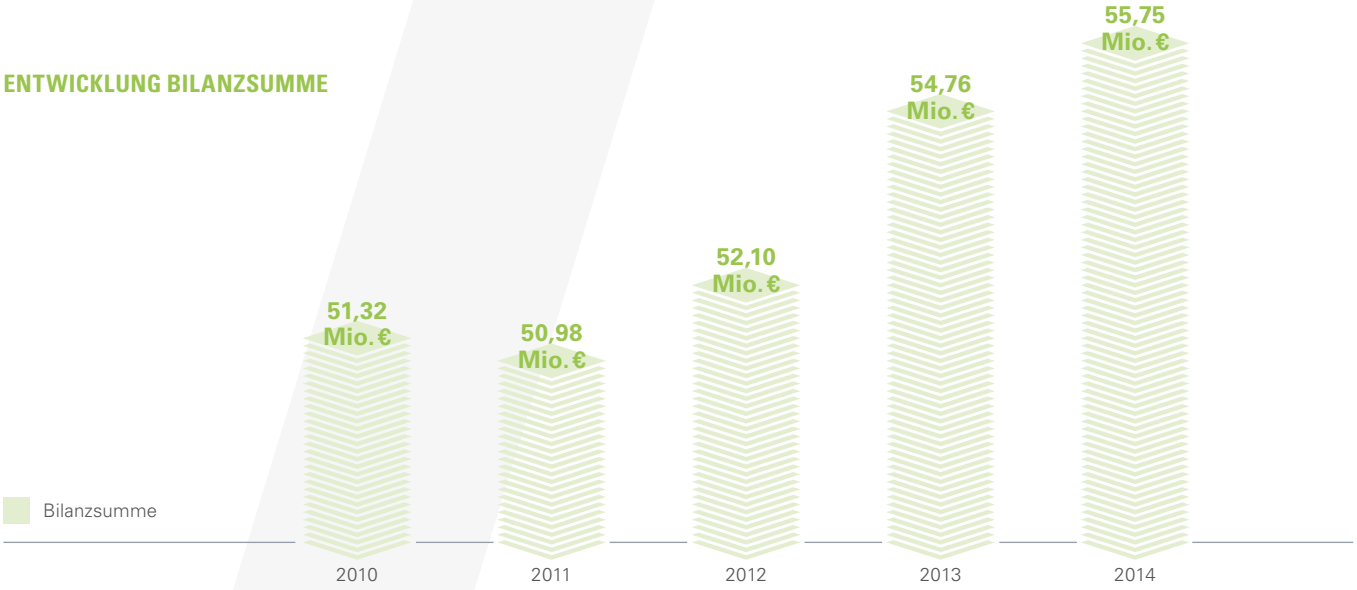
	in	2010	2011	2012	2013	2014
Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anz.	1.814	1.826	1.826	1.831	1.830
Gesamtzahl der bewirtsch. Einheiten	Anz.	2.515	2.618	2.622	2.627	2.626
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme	T€	51.320	50.979	52.102	54.760	55.754
Sachanlagenintensität	%	96,19	95,84	92,87	91,63	90,12
Eigenkapital (langfristig)	T€	15.300	15.292	15.451	18.211	18.670
Eigenkapitalquote (langfristig)	%	29,81	30,00	29,66	33,26	33,49
Langfristiges Fremdkapital	T€	31.234	31.065	31.656	31.593	31.648
Umsatzerlöse	T€	8.733	8.972	9.283	9.263	9.539
Kennzahlen zur Rentabilität						
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,9	2,2	3,4	7,9	4,2
Eigenkapitalrentabilität	%	5,8	0,1	3,2	16,1	9,1
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Durchschnittliche Sollmiete	€/qm	5,37	5,52	5,74	5,79	5,92

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

WERTENTWICKLUNG GRUNDSTÜCKE MIT FERTIGEN BAUTEN



ENTWICKLUNG BILANZSUMME



„WEIL DAS **WIR**
UNS ALS GENOSSEN-
SCHAFT TRÄGT.
ALS ZENTRALE STELLE.“

Marlies Rein-Werth
Sprecherin des Vorstands

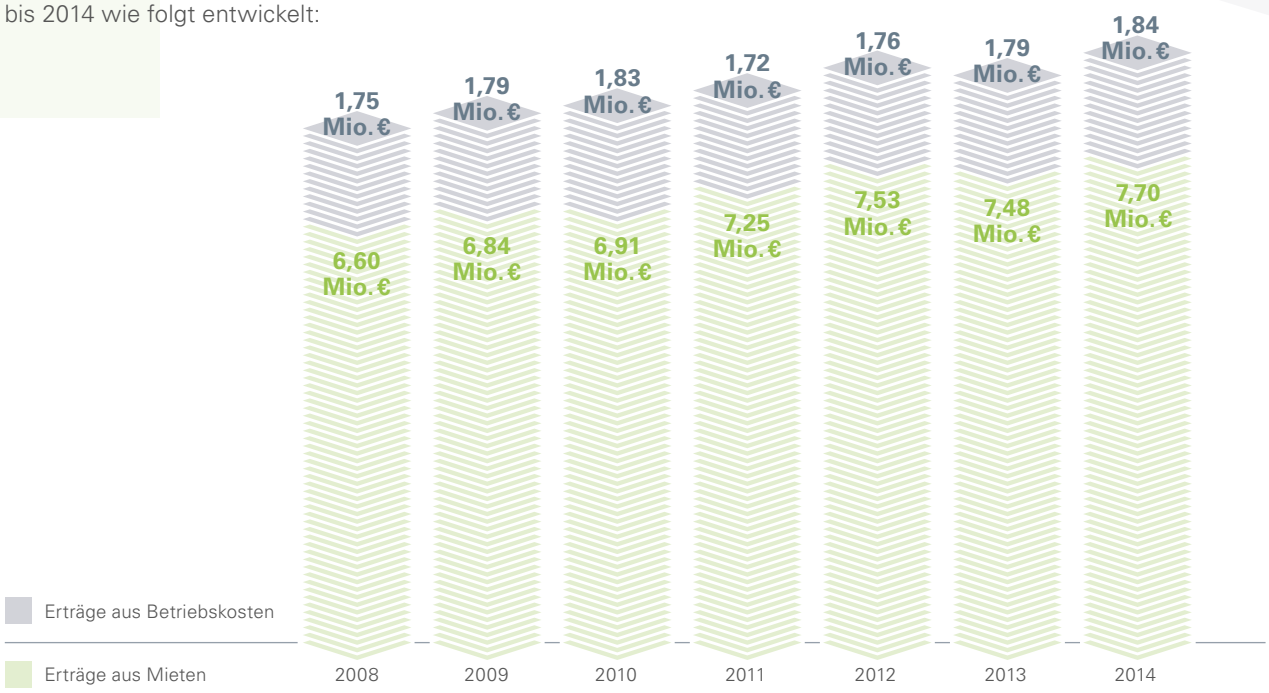
4 WIRTSCHAFTLICHE LAGE

4.1 ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2014 erzielte die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG einen Jahresüberschuss in Höhe von 697 T€. Im Vorjahr lag der Jahresüberschuss bei 2.945 T€.

ERLÖSE AUS HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich bis 2014 wie folgt entwickelt:



ERTRAGSLAGE

	2014 / T€	2013 / T€	Veränderung / T€
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	1403	1849	–446
Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit	–249	–217	–32
Ergebnis des sonstigen, neutralen und Finanzbereichs	–455	1313	–1768
	699	**2945**	**–2246**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	2	0	2
Jahresüberschuss	697	2945	–2248
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0	0	0
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	–400	–2645	2245
	297	**300**	**–3**
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	112	99	13
Bilanzgewinn	**409**	**399**	**10**

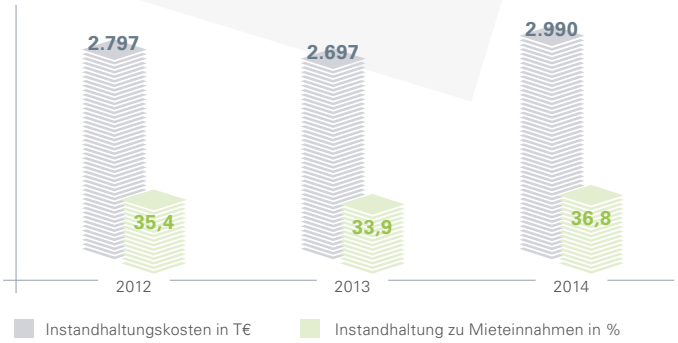
ZUSAMMENGEFASST ERGIBT SICH DARAUS FOLGENDE ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE:

Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung

Die Entwicklung des Ergebnisses beruht auf einer Erhöhung der Sollmieterlöse um ca. 181 T€. 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 438 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. Die Instandhaltungskosten sind um 429 T€ niedriger als im Vorjahr, da der Schwerpunkt auf aktivierungsfähigen Sanierungen lag.

Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit

Das Ergebnis bewegt sich in etwa auf dem Vorjahresniveau. Das nachfolgende Schaubild gibt einen Überblick über die Instandhaltungen im Mehrjahresvergleich:



Ergebnis des sonstigen und des neutralen Bereichs
In diesem Bereich weist die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG Aufwendungen für das Vorjahr in Höhe von 2 T€ aus. Des Weiteren sind hier bereits Kosten in Höhe von 316 T€ für den geplanten Abriss Turnisch entstanden.

4.2 VERMÖGENSLAGE

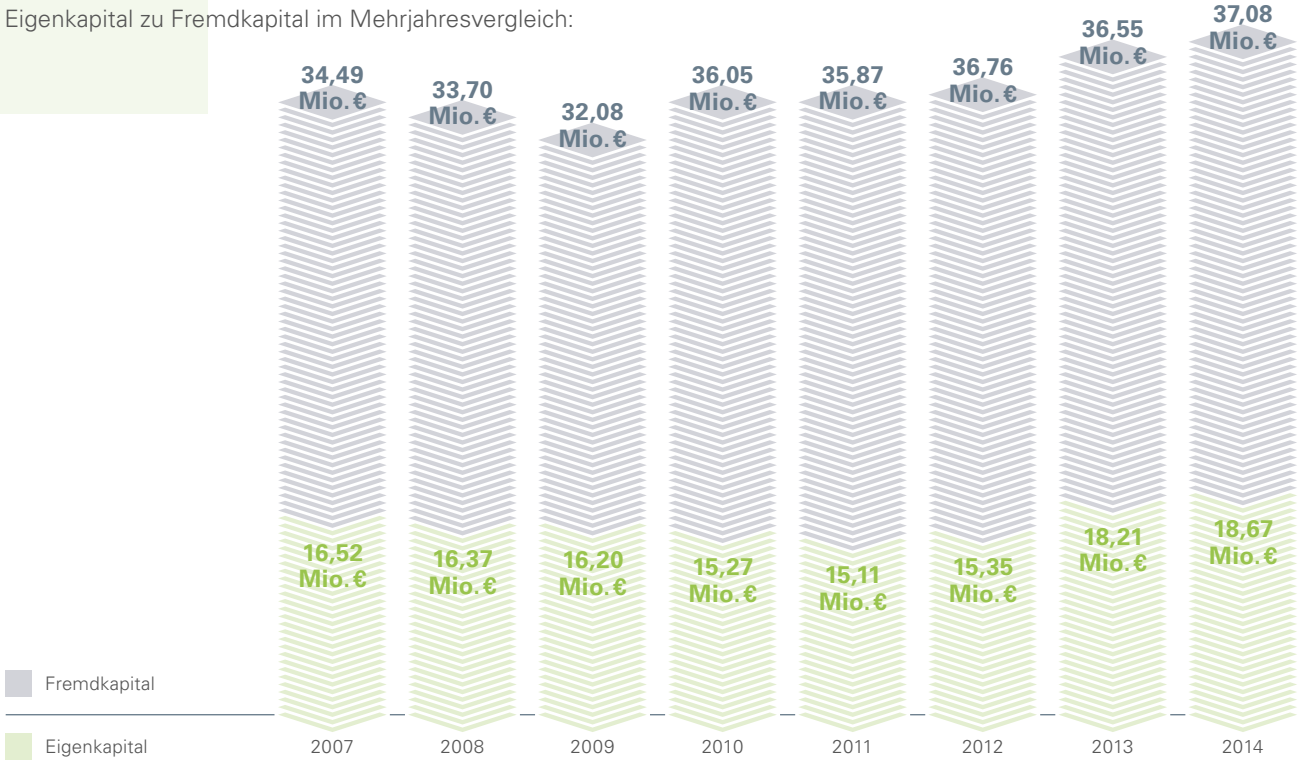
Der Vermögens- und Kapitalaufbau zeigt zum 31.12.2014 folgende Vermögens- und Finanzlage:

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

	31.12.14		31.12.13		31.12.12		31.12.11		31.12.10	
Aktiva	**in T€**	**%**	**in T€**	**%**	**in T€**	**%**	**in T€**	**%**	**in T€**	**%**
Anlagevermögen	50.243,7	90,1	50.178,2	91,7	48.388,5	92,9	48.858,8	95,8	49.367,2	96,2
Umlaufvermögen	5.497,3	9,8	4.576,0	8,3	3.707,5	7,1	2.115,2	4,2	1.943,6	3,8
Rechnungsabgrenzung	12,8	0,1	5,9	0,0	5,5	0,0	5,0	0,0	8,7	0,0
	55.753,8	**100,0**	**54.760,1**	**100,0**	**52.101,5**	**100,0**	**50.979,0**	**100,0**	**51.319,5**	**100,0**
Passiva										
Eigenkapital	18.670,3	33,5	18.210,5	33,2	15.346,1	29,4	15.111,1	29,6	15.269,1	29,8
Pensions- und sonstige Rückstellungen	2.492,6	4,5	2.331,9	4,3	2.542,5	4,9	2.225,0	4,4	2.234,7	4,4
Langfristige Verbindlichkeiten	31.648,4	56,8	31.592,9	57,7	31.655,6	60,8	31.064,6	60,9	31.233,5	60,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.942,4	5,2	2.624,8	4,8	2.557,3	4,9	2.578,4	5,1	2.582,2	5,0
Rechnungsabgrenzung	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	55.753,8	**100,0**	**54.760,1**	**100,0**	**52.101,5**	**100,0**	**50.979,0**	**100,0**	**51.319,5**	**100,0**

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

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



FINANZLAGE

Eine Übersicht über die Entwicklung der Finanzlage gibt nachfolgende Kapitalflussrechnung:

	2014 / T€	2013 / T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	697	2.945
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.584	1.512
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0	–1.520
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	–127	–71
Andere aktivierte Eigenleistungen	–6	–8
Jahres-Cashflow	**2.148**	**2.858**
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	–1	3
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	288	–140
Abnahme/Zunahme sonstiger Aktiva	139	–180
Abnahme sonstiger Passiva	757	–239
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**3.331**	**2.302**
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	1	0
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	–1.643	–1.777
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**–1.642**	**–1.777**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	789	1.449
Rückzahlung von Darlehen	0	–41
Planmäßige Tilgung von Darlehen	–1.221	–1.155
Veränderung langfristiger Geschäftsguthaben	98	191
Auszahlung von Dividenden	–287	–281
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**–621**	**163**
Veränderung des Finanzmittelfonds	1.068	688
Finanzmittel am Anfang der Periode	2.547	1.859
Finanzmittel am Ende der Periode	**3.615**	**2.547**

4.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR FINANZLAGE

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert hat. Dazu beigetragen haben die Neuausrichtung der Sanierungs- und Modernisierungspolitik, die Nutzung von Kostensenkungspotenzialen sowie eine hohe Wertschöpfung bei Investitionen in den Bestand. Das eingesparte Geld soll für die weitere Umsetzung der Modernisierungsstrategie eingesetzt werden.

Die Kapitalflussrechnung zeigt auch, dass der Bestand der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG an frei verfügbaren flüssigen Mitteln permanent gesichert war und nach wie vor ist. Neben dem zugesagten langfristigen Kreditrahmen stehen der DüBS unbefristete Kreditlinien in Höhe von insgesamt 400 T€ zur Verfügung. Diesen Kreditrahmen hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG in 2014 zu keinem Zeitpunkt in Anspruch genommen. Auch für 2015 hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG eine Nutzung der Linie nicht eingeplant.

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

4.4 NACHTRAGSBERICHT

In 2014 zu bilanzierende Vorgänge sind nicht eingetreten. In 2015 wurden die Liegenschaften VE 32 und VE 33 in Remscheid veräußert. Die bilanzielle Auswirkung erfolgt periodengerecht in 2015.

„WEIL DAS **WIR**
MEHR CHANCEN UND WENIGER
RISIKO BEDEUTET. FÜR MITGLIEDER,
FÜR DIE GENOSSENSCHAFT.“

Alexander Rychter
Verbandsdirektor des VdW, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

5 RISIKO-, CHANCEN- & 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 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. Denn die von den Mitgliedern zu zahlenden Nutzungsentgelte werden in immer größerem Umfang rückständig.

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 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 von aktuell ca. 1.800 Einheiten nachhaltig aufrechtzuerhalten, sicherzustellen bzw. zukunftsfähig zu gestalten. Denn die in Teilen aus den 1950er-Jahren stammenden Wohnungsbestände weisen einen hohen Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf auf. Eine weitere Herausforderung ist sowohl die energetische Sanierung und Modernisierung der Bestände als auch ein zu hoher Leerstand der eigenen Objekte. Zur Minimierung dieses Risikos hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG bereits in den vergangenen Jahren verschiedene Maßnahmen ergriffen, um den rückstaubedingten Leerstand kurzfristig zu bereinigen. Diese Maßnahmen wurden 2014 weiterentwickelt und fortgesetzt. Dafür wurden entsprechende Mittel zurückgestellt und eingeplant. Der gewollte Leerstand stellt zwar ebenfalls eine Belastung dar, er ist jedoch Teil der mittel- und langfristigen Strategie für die jeweiligen Liegenschaften und darum unverzichtbar.

5.3 CHANCEN

Als genossenschaftlich organisiertes Unternehmen legt die DüBS ihr Augenmerk auf die Erhaltung und Schaffung von bedarfsgerechtem und preiswertem 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. 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 in der Zukunft.

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.

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

5.4 AUSSAGEN ZUR WEITEREN ENTWICKLUNG

Der Wirtschaftsplan 2015 sieht einen Jahresüberschuss von 2.733 T€ vor. Dieser Betrag entsteht durch den Buchwertgewinn des Verkaufs der Liegenschaften VE 32 und VE 33 in Remscheid in 2015 abzüglich der als Aufwand zu buchenden Abrisskosten für Am Turnisch und Karl-Geusen-Straße. Der Wohnungsmarkt in Düsseldorf zeigt weiterhin Wachstumstendenzen auf. Daher rechnet die DüBS nur mit modernisierungsbedingten Leerständen. Schwerpunkt der Tätigkeit der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG bleibt die Bestandspflege der vorhandenen Liegenschaften. Die langfristig geplanten Maßnahmen des Bestandsersatzes schaffen zukunftsfähige Neubauten und bieten zusätzlich Wohnraum für neue Mitglieder.

ENTWICKLUNG JAHRESERGEBNIS

	WP 2015
Erlöse	12.486
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.163
Rohergebnis	**8.323**
Sonstige Aufwendungen	5.590
Jahresüberschuss	**2.733**

Stand: Mai 2015

Düsseldorf, den 21.05.2015
Der Vorstand

Frank H. Adolphs

Helmut Draber

Christian Hölzemann

Norbert Schülpen

Marlies Rein-Werth

„WEIL DAS **WIR** GEGENSEITIGE UNTER-STÜTZUNG VERSPRICHT. UND EINE ECHTE HILFE IST.“

Kerstin-Michaela Konrad
DüBS-Vertreterin seit Juni 2010

1 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

1.1 BILANZ

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		**65.230,45**	40.249,19
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	44.546.185,80		45.948.890,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.934.622,61		3.985.274,61
Grundstücke ohne Bauten	53.382,49		51.789,47
Technische Anlagen und Maschinen	5.060,00		7.420,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.832,29		52.610,16
Anlagen im Bau	535.539,58		0,00
Bauvorbereitungskosten	1.054.855,22	**50.178.477,99**	91.939,41
Finanzanlagen			
Beteiligungen		**1,00**	1,00
Anlagevermögen insgesamt		**50.243.709,44**	50.178.173,91
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.823.556,60		1.827.468,38
Andere Vorräte	1.700,00	**1.825.256,60**	1.700,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	55.986,46		88.609,18
Sonstige Vermögensgegenstände	1.394,24	**57.380,70**	111.456,70
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		**3.614.731,41**	2.546.813,76
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**12.755,33**	5.965,49
Bilanzsumme		**55.753.833,48**	**54.760.187,42**

PASSIVSEITE

zum 31.12.2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	167.887,90		220.702,33
der verbleibenden Mitglieder	7.469.223,61		7.370.544,49
aus gekündigten Geschäftsanteilen	77.391,40	**7.714.502,91**	73.380,89
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 193.780,91 €			(231.452,51)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.267.000,00		2.197.000,00
davon aus Jahresergebnis eingestellt: 70.000,00 €			(295.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.350.000,00		1.350.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	6.930.000,00	**10.547.000,00**	6.600.000,00
davon aus Jahresergebnis eingestellt: 330.000,00 €			(2.350.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	111.703,42		99.333,71
Jahresüberschuss	697.095,73		2.944.574,18
Einstellungen in Ergebnisrücklage	400.000,00		2.645.000,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		**408.799,15**	
Eigenkapital insgesamt		**18.670.302,06**	18.210.535,60
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.776.180,00		1.742.194,00
Steuerrückstellungen	1.771,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	714.661,00	**2.492.612,00**	589.678,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.011.067,66		30.947.193,17
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	637.326,36		645.800,43
Erhaltene Anzahlungen	1.827.757,13		1.881.227,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung	134.694,04		143.560,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	923.044,96		492.833,32
Sonstige Verbindlichkeiten	57.029,27	**34.590.919,42**	107.165,07
davon aus Steuern: 1.183,13			(1.253,49)
Bilanzsumme		**55.753.833,48**	**54.760.187,42**

1.2 GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		**9.538.820,70**	9.263.273,98
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**–3.911,78**	53.672,81
Andere aktivierte Eigenleistungen		**6.730,00**	8.185,96
Sonstige betriebliche Erträge		**290.121,77**	1.724.058,83
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		**3.568.452,57**	3.107.291,77
Rohergebnis		**6.263.308,12**	**7.941.899,81**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	972.586,60		874.196,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für	403.423,68	**1.376.010,28**	305.269,47
Altersversorgung und Unterstützung			
davon für Altersversorgung: 200.293,66 €			(120.755,15)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**1.584.380,00**	1.512.688,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen		**1.272.520,08**	904.988,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**6.472,19**	5.488,80
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**1.056.847,57**	1.123.952,59
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**980.022,38**	**3.226.293,43**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**1.771,00**	0,00
Sonstige Steuern		**281.155,65**	281.719,25
Jahresüberschuss		**697.095,73**	**2.944.574,18**
Gewinnvortrag		**111.703,42**	**99.333,71**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**400.000,00**	**2.645.000,00**
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		**0,00**	**0,00**
Bilanzgewinn		**408.799,15**	**398.907,89**

1.3 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2014

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt. Bei der Gewinn-und-Verlust-Rechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn-und-Verlust-Rechnung ergaben sich keine Veränderungen. Die Positionen der Bilanz und der Gewinn-und-Verlust-Rechnung sind mit denen des Vorjahres vergleichbar.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung 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-Verlust-Rechnung wird 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 Sachanlagenzugänge in 2014 werden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten angesetzt. Bei Modernisierungsmaßnahmen werden zusätzliche Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen für erstmals eingebaute Heizungen und Bäder angesetzt. Gemäß dem Wahlrecht im Sinne des § 255 Abs. 3 HGB werden Bauzeitzinsen aktiviert. Analog zur vollständigen Aktivierung der Eythstraße, Block 1–4 in 2013 werden auch die umfassenden Maßnahmen der Frobenstraße als vollständig aktivierbar angesetzt.

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 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 vier Jahren linear mit 20 % abgeschrieben. Es erfolgt kein Wechsel der Abschreibungsmethode gemäß § 6 Abs. 2.

1.2.3 Außerplanmäßige Abschreibungen

Aufgrund eines Gebäudeabrisses werden Restbuchwerte in Höhe von 94 T€ außerplanmäßig abgeschrieben.

1.3 Finanzanlagen

Die Beteiligung an der WRW (Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH) wird im Geschäftsjahr 2009 wegen des noch laufenden Insolvenzverfahrens auf einen Erinnerungswert wertberichtigt.

2 Umlaufvermögen

2.1 Unfertige Leistungen und andere Vorräte

2.1.1 Unfertige Leistungen

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

2.1.2 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.

2.1.3 Sonstige Vermögensgegenstände

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

2.1.4 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 mit dem Teilwertverfahren bewertet. Rechnungsgrundlage sind die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 4,53 %. Dabei wurde erstmals zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages ein Rententrend mit jährlich 2 % angesetzt und es wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,53 % zum 31.12.2014 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 sieben 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 4,53 % zugrunde.

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.

Sonstige Angaben

Die Genossenschaft hat zwei Kautionen in Höhe von 30 T€ erhalten. Die Sicherung ist über die Einzahlung von 30 T€ auf einem gesonderten Bankkonto erfolgt.

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

1.4.1 BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

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

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1.824 T€ (Vorjahr: 1.827 T€).

Forderungen

Von den Forderungen haben 3.571,40 € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: 2.998,48 €).

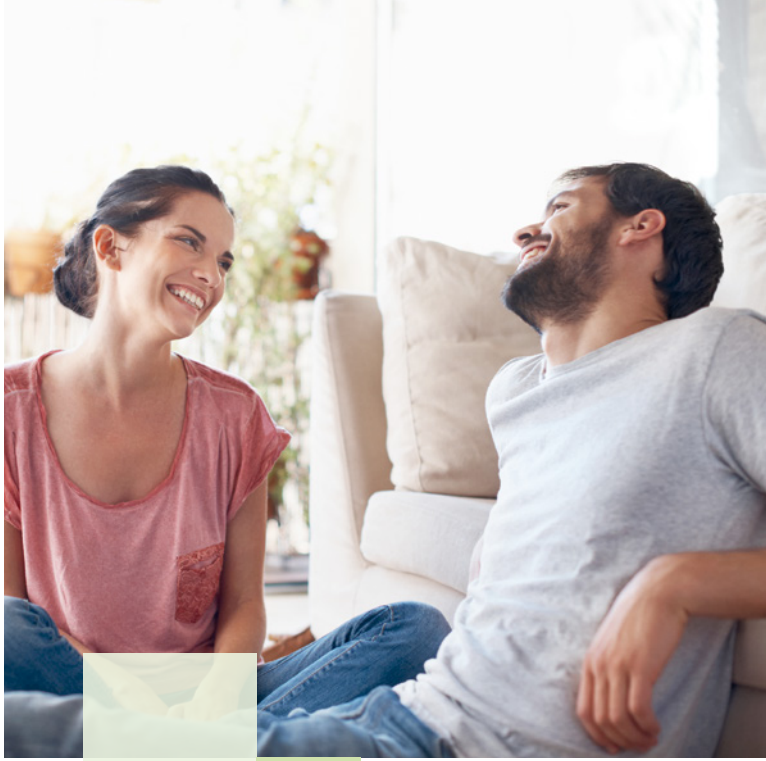
Sonstige Vermögensgegenstände

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

Eigenkapital/ Ergebnisrücklagen

Wir empfehlen folgende Gewinnverwendung:

Bilanzgewinn zum 31.12.2014	408.799,15 €
davon 4 % Verzinsung auf das Geschäftsguthaben	294.821,72 €
Vortrag auf neue Rechnung	**113.977,43 €**



Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	434.000,00 €
Rückstellungen für Personalaufwendungen inkl. ATZ	161.161,00 €
Rückstellungen für Verwaltungsaufwendungen	119.500,00 €

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).

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2014	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	86.206,37	38.022,26	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.757.178,08	91.608,73	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.467.985,26	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	51.789,47	1.593,02	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	38.166,45	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	474.792,85	20.463,06	37.065,05	0,00	0,00
Anlagen im Bau	0,00	535.539,58	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	91.939,41	962.915,81	0,00	0,00	0,00
	83.881.851,52	**1.612.120,20**	**37.065,05**	**0,00**	**0,00**
Finanzanlagen					
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	**83.970.614,35**	**1.650.142,46**	**37.065,05**	**0,00**	**0,00**

1.4.2 GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Andere aktivierte Eigenleistungen

Unter der Position „Andere aktivierte Eigenleistungen" werden Bauzeitzinsen und eigene Verwaltungsleistungen für Bauvorbereitung und Anlagen im Bau ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen Erträge aus Versicherungserstattungen in Höhe von 162 T€, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 47 T€, sowie Erträge aus Vorjahren in Höhe von 3 T€.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen weisen einen Aufwand früherer Jahre von insgesamt 2 T€ aus.

Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2014	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2014	Zugänge 2014	Abgänge 2014	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2014	Buchwert am 31.12.2014	Buchwert am 31.12.2013
€	€	€	€	€	€	€
124.228,63	45.957,18	13.041,00	0,00	58.998,18	65.230,45	40.249,19
78.848.786,81	32.808.288,01	1.494.313,00	0,00	34.302.601,01	44.546.185,80	45.948.890,07
4.467.985,26	482.710,65	50.652,00	0,00	533.362,65	3.934.622,61	3.985.274,61
53.382,49	0,00	0,00	0,00	0,00	53.382,49	51.789,47
38.166,45	30.746,45	2.360,00	0,00	33.106,45	5.060,00	7.420,00
458.190,86	422.182,69	24.014,00	36.838,12	409.358,57	48.832,29	52.610,16
535.539,58	0,00	0,00	0,00	0,00	535.539,58	0,00
1.054.855,22	0,00	0,00	0,00	0,00	1.054.855,22	91.939,41
85.456.906,67	**33.743.927,80**	**1.571.339,00**	**36.838,12**	**35.278.428,68**	**50.178.477,99**	**50.137.923,72**
2.556,46	2.555,46	0,00	0,00	2.555,46	1,00	1,00
85.583.691,76	**33.792.440,44**	**1.584.380,00**	**36.838,12**	**35.339.982,32**	**50.243.709,44**	**50.178.173,91**

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Unter der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ wird neben dem Zinsaufwand für langfristige Darlehen auch der Zinsaufwand für die Pensionsrückstellungen, die Rückstellungen für Altersteilzeit und die Jubiläumsrückstellungen in Höhe von 92 T€ (Vorjahr: 138 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.

Personal

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	8	1
Technische Mitarbeiter	4	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5	
	17	**1**

Es gibt keine geringfügig Beschäftigten. Ein Mitarbeiter ist teilzeitbeschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2014	**2.511**	**5.437**
Zugänge	96	297
Abgänge	124	257
Bestand per 31.12.2014	**2.483**	**5.477**

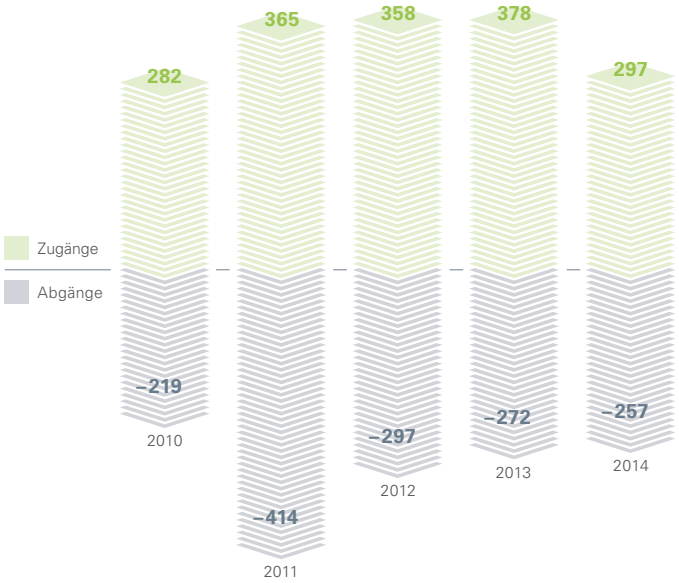
Verbindlichkeiten

GPR = grundpfandrechtlich gesichert

		Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert
		€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	GPR	31.011.067,66 (30.947.193,17)	1.945.250,63 (1.359.257,79)	4.945.103,33 (5.093.675,72)	24.120.713,70 (24.494.259,66)	31.011.067,66 (30.947.193,17)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	GPR	637.326,36 (645.800,43)	8.494,69 (8.190,53)	33.828,61 (41.038,77)	595.003,06 (596.571,13)	637.326,36 (645.800,43)
Erhaltene Anzahlungen		1.827.757,13 (1.881.227,68)	1.827.757,13 (1.881.227,68)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung		134.694,04 (143.560,15)	134.694,04 (143.560,15)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		923.044,96 (492.833,32)	923.044,96 (492.833,32)			
Sonstige Verbindlichkeiten		57.029,27 (107.165,07)	57.029,27 (107.165,07)			
Gesamtbetrag		**34.590.919,42 (34.217.779,82)**	**4.896.270,72 (3.992.234,54)**	**4.978.931,94 (5.134.714,49)**	**24.715.716,76 (25.090.830,79)**	**31.648.394,02 (31.592.993,60)**

Anteilsbewegungen

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 98.679,12 € erhöht. Haftsummen aus Nachschusspflicht der Mitglieder bestehen satzungsgemäß nicht.



Forderungen

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Mitglieder des Vorstands/Prokurist

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

Mitglieder des Aufsichtsrats

Rolf Meven, *Property-Manager, Aufsichtsratsvorsitzender*	(seit 30.05.2007)
Bettina Richter, *Cash-Managerin, stellv. Aufsichtsratsvorsitzende*	(seit 28.05.2008)
Dieter Cornelius, *Postbeamter a. D., Schriftführer*	(seit 02.04.2005)
Thomas Gundlach, *Dipl.-Kaufmann*	(seit 29.05.2001)
Frank Lenz, *Instandhaltungsmeister*	(seit 30.05.2007)
Klaus Theis, *Regierungsbeschäftigter*	(seit 29.05.2001)
Hans-Otto Will, *Kraftfahrer*	(seit 28.05.2008)
Christine Wüstenberg, *Dipl.-Kauffrau (FH)*	(seit 16.06.2011)
Werner Zickuhr, *Monteur*	(seit 15.05.2009)

Düsseldorf, den 21.05.2015
Der Vorstand

Frank H. Adolphs | Helmut Draber | Christian Hölzemann

Norbert Schülpen | Marlies Rein-Werth

„WEIL DAS **WIR** WIR SIND.“

Yuna-Ruth E.
5 Jahre alt
Eines der vielen DüBS-Kinder

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Das Geschäftsjahr 2014 war auch für den Aufsichtsrat der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft ein bewegtes und geprägt von zahlreichen Entscheidungen. Ein Meilenstein war ganz sicher die zweitägige Klausurtagung am 31. Oktober/ 1. November 2014 – zur Zukunft von Lichtenbroich –, die ein Novum in der Geschichte der DüBS war. Diese Klausurtagung hat jedoch gezeigt, dass Vorstand und Aufsichtsrat der DüBS intensiv und sehr gut zusammenarbeiten.

Ich möchte stellvertretend für den gesamten Aufsichtsrat der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG für das vergangene Jahr festhalten:

1. Der Aufsichtsrat hat die ihm per Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zugeordneten Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen und den Vorstand kontrolliert und beraten.

2. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand gestaltete sich auch 2014 wieder sehr konstruktiv. Der Aufsichtsrat wurde immer rechtzeitig informiert und stets mit allen wichtigen Informationen versorgt, die er zur Erfüllung seiner Aufgaben benötigt.

3. Waren Geschäftsvorfälle zustimmungspflichtig, haben Vorstand und Aufsichtsrat sie gemeinsam erörtert und die dafür erforderlichen Beschlüsse gefasst.

4. Der Aufsichtsrat hat bei allen Überlegungen und Entscheidungen großen Wert darauf gelegt, dass die sichere Wohnversorgung der Mitglieder ebenso Berücksichtigung gefunden hat wie die Gebote der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.

Im Detail möchte ich auf diese Punkte eingehen:

SITZUNGEN VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Es hat insgesamt acht gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand der DüBS gegeben. Darüber hinaus traf sich der Aufsichtsrat zusätzlich zu vier separaten Sitzungen. Dabei wurden aktuelle und für die Zukunft der Genossenschaft wesentliche Themen besprochen sowie notwendige Beschlussfassungen vollzogen.

AUSSCHÜSSE

Im Prüfungsausschuss wurden folgende Themen behandelt:

- Jahresabschluss
- Unangemeldete Kassenprüfung
- Prüfung der Mietrückstände und des Mahnwesens
- Integration neuer Mitarbeiter
- Personalangelegenheiten und Personalakten
- Prüfung des Mitgliederwesens
- Papier- und Bürobedarfsmittel 2013/14 (Papierarmes Büro)
- Gegenüberstellung des weggefallenen Regiebetriebs Gärtnerei vs. Fremdfirmen
- Prüfung des Projektverlaufs Kastanienhöfe Eller
- Prüfung der Firmenkreditkarten

BAUMASSNAHMEN

Die Baumaßnahmen – seien es laufende oder geplante Modernisierungen/Sanierungen oder Bauplanungen für die Zukunft – waren stets Gegenstand der Aufsichtsratssitzungen. Im Fokus standen dabei die Kastanienhöfe Eller und Lichtenbroich, aber auch die Lürmann- und die Frobenstraße. Diese und auch andere Projekte wurden intensiv im Aufsichtsrat diskutiert und kritisch geprüft.

ZUSTIMMUNGEN

Der Aufsichtsrat hat im vergangenen Jahr seine Zustimmung gegeben zur Realisierung dieser Projekte:

- Umfangreiche Modernisierung/Sanierung Frobenstraße
- Umfangreiche Modernisierung/Sanierung Lürmannstraße
- Neubau Am Turnisch
- Modernisierung/Sanierung sowie Neubau in Lichtenbroich

Die Zustimmungen wurden auf Basis umfangreicher Informationen und Studien getätigt, die der Vorstand bei externen und unabhängigen Experten in Auftrag gegeben hat. Hervorzuheben ist, dass alle Entscheidungen von Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig gefasst wurden.

JAHRESABSCHLUSS

Nach Prüfung durch den Prüfungsausschuss hat der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss zugestimmt, der seitens des Vorstands in der Sitzung vom 21.05.2015 vorgelegt wurde. Dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wurde ebenfalls zugestimmt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Jahresabschluss und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Düsseldorf, den 21.05.2015

Für den Aufsichtsrat
Rolf Meven, Aufsichtsratsvorsitzender

DANKSAGUNG

Der Aufsichtsrat der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG bedankt sich

- bei den Mitarbeitern für das große Engagement,
- bei den Mitgliedern für ihre langjährige Treue,
- bei den Vertretern für die so große Unterstützung,
- bei allen Geschäftspartnern für das Vertrauen,
- bei den Mitgliedern des Vorstands und der Geschäftsleitung.

WEIL **WOHNEN LEBEN** IST.

IMPRESSUM

Herausgeber	Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG
Vorstand	Frank H. Adolphs, Helmut Draber, Christian Hölzemann, Marlies Rein-Werth, Norbert Schülpen
Prokurist	Niels Klein
Bildnachweise	Shutterstock, Veer, iStockphoto
Kontakt	Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG Am Turnisch 5, 40231 Düsseldorf Tel.: 0211 90 316-0, Fax: 0211 90 316-99 E-Mail: 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.
Stand (falls nicht anders vermerkt): 31.12.2014