Geschäftsbericht 2012

66

DüBS

Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG

2012

Weil wohnen Leben ist!

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

Inhalt

Vorwort	05
Lagebericht des Vorstandes	06
Jahresabschluss 2012	17
Bilanz	18/19
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang	21
Anlagevermögen	24/25
Bericht des Aufsichtsrates	30

Marlies Rein-Werth (Sprecherin des Vorstandes)

Helmut Draber

Christian Hölzemann

Norbert Schülpen

Jürgen Hilgers

Frank Adolphs

Vorwort

Mit dem hier vorliegenden Geschäftsbericht und Jahresabschluss veröffentlichen wir mit vielen Zahlen und Informationen die Ergebnisse unserer wirtschaftlichen Aktivitäten des abgelaufenen Geschäftsjahres.

Das Geschäftsergebnis des Jahres 2012 ist immer ein Gesamtwerk aller Beteiligten. Daher möchten wir es an dieser Stelle nicht versäumen, uns zunächst einmal bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Mitgliedern des Aufsichtsrates, den Mitgliedern unserer Vertreterversammlung und nicht zuletzt unseren Mitgliedern und Mietern zu bedanken. Das Handeln und Zusammenwirken aller Beteiligten fügt sich mit dem hier vorliegenden Bericht zusammen.

Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle Herrn Jürgen Hilgers, der nach dem Ablauf seiner offiziellen Amtszeit aus persönlichen Gründen für eine weitere Amtszeit nicht mehr zur Verfügung stand.

So wurde in den letzten zwei Jahren in Arbeitsgruppen von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam die DüBS Agenda 2020 entwickelt. Die Agenda zeigt Eckpunkte zur Konsolidierung und Modernisierung des Immobilienbestandes sowie die Neuausrichtung der Verwaltung der DüBS auf. Kernpunkte dieser Agenda sind:

- Ein solides Wachstum zur Sicherung der Eigenständigkeit
- Bildung von Quartieren und quartierbezogene Instandhaltungsplanung
- Eine Veränderung der genossenschaftlichen Kultur durch das konsequente Ausrichten der Verwaltung an den Mitgliederinteressen
- Den Genossenschaftsgedanken für die DüBS definieren und weiterentwickeln

In einem 10-Jahres-Maßnahmenplan entwickeln wir nun gemeinsam Konzepte und Ideen, um insbesondere die Quartiere Eller und Lichtenbroich zu entwickeln und zukunftsfähig auszurichten. Hierbei werden Aufsichtsrat und Vorstand von Planungsbüros aus der Düsseldorfer Region unterstützt, um zu optimalen Lösungen zu gelangen.

Die letzten Jahre waren geprägt von richtungsweisenden Veränderungen und der Neuausrichtung der DüBS auf Basis dieser Kernpunkte. Viele der strukturellen Maßnahmen in der Verwaltung entfalten inzwischen ihre Wirkungsweise. Das Geschäftsergebnis unserer Genossenschaft ist heute von einer in der Vergangenheit noch nie erreichten Transparenz gekennzeichnet und erleichtert die Entscheidungsfindung von Aufsichtsrat und Vorstand.

Für das Geschäftsjahr 2013 stehen die Neuausrichtung und Umstrukturierung des technischen Bereiches auf der Tagesordnung. Aufsichtsrat und Vorstand sind sicher, dass sich daraus erhebliche Potenziale zur Optimierung von Instandhaltung und Modernisierung ergeben werden.

Die im Berichtsjahr durchgeführten Quartierstammtische für unsere Vertreter, zu denen auch engagierte Mitglieder kommen konnten, haben eine positive Resonanz gefunden. Tenor aller in allen Quartierstammtische war, dass sich die Mitglieder eines Quartieres heute kaum noch untereinander kennen. Die DüBS möchte künftig mit Quartierfesten dieses Kennenlernen der Mitglieder fördern, um daraus neue Impulse für das genossenschaftliche Miteinander abzuleiten. Alle zuvor genannten Faktoren sollen letztlich nur dazu dienen, unserem Leitspruch »weil Wohnen Leben ist« gerecht zu werden. In diesem Sinne rufen wir alle Beteiligten nach wie vor zur tatkräftigen und kreativen Unterstützung auf.

Ihr Vorstand

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2012

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Gliederung des Lageberichts folgt dem deutschen Rechnungslegungsstandard.

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im vergangenen Jahr erneut gewachsen. In einem schwierigen Umfeld bewies sie sich als belastbar– trotz der allgemeinen europäischen Rezession bis zu einer Abkühlung Ende des 2. Halbjahres. Erstmals seit 5 Jahren wurde ein Haushaltsüberschuss von 4,1 Milliarden € erwirtschaftet.

Die Binnennachfrage entwickelte sich unterschiedlich: Zwar wurde im Inland mehr konsumiert (+ 0,8 % bei den privaten und + 1,0 % bei den staatlichen Konsumausgaben). Die Investitionen konnten aber erstmals seit der Wirtschaftskrise 2009 keinen positiven Beitrag zum BIP-Wachstum liefern. Sie gingen zum Teil deutlich zurück: die Bauinvestitionen um 1,1 % und die Ausrüstungsinvestitionen sogar um 4,4 %.

Die Konjunktur wird in Deutschland 2013 mit voraussichtlich 0,5 % nicht mehr so stark steigen, doch für 2014 liegt eine Steigerung um 2 % wieder im Bereich des Möglichen: Steigende Löhne und eine rückläufige Arbeitslosigkeit stabilisieren auch weiterhin nachhaltig die Binnennachfrage.

Für die Wirtschaftsprognose bestehen weiterhin beträchtliche Risiken. Der Nachfragerückgang aus den Nachbarländern bremst sowohl die deutschen Exporte als auch die Investitionen. Sollte es zu einer weiteren Ausweitung der Krise des europäischen Finanzsystems kommen, wird dies zu einer Verschärfung der wirtschaftlichen Situation für die Länder der Eurozone führen, was sich auf die Wirtschaft in Deutschland negativ auswirken wird.

Kapitalmarkt

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2012 war für die Kreditnehmer positiv. Unabhängig von Fristigkeit und Darlehensvolumen gingen die Effektivzinssätze deutlich zurück. So verminderten sich z. B. die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. € mit einer Laufzeit über 5 Jahren zwischen November 2011 und November 2012 von 3,58 % auf 2,78 %. Für Kredite über 1 Mio. Euro mit gleicher Laufzeit war ebenfalls eine Zinssenkung 3,59 % auf 2,71 % zu verzeichnen.

Mietmarkt

In 2012 wurden deutschlandweit 196.494 Genehmigungen für Neubauwohnungen erteilt, was einer Steigerung zum Vorjahr von 6,9 % entspricht. Gleichzeitig sind die Nettokaltmieten um weitere 4% im Landesdurchschnitt gestiegen. In den Fokus der Öffentlichkeit tritt immer mehr die gestiegene Nachfrage nach öffentlich gefördertem Wohnraum. Bei einem Bedarf in NRW von 1,17 Millionen neuer, öffentlich geförderter Wohnungen wurden in 2012 lediglich 3.629 gebaut.

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 die Nachverdichtung zu einem zentralen Thema werden. Auch für den Bereich des altengerechten Wohnens wird mit steigender Nachfrage zu rechnen sein.

2. Unsere Genossenschaft

Rechtliche und organisatorische Grundlagen

1. Genossenschaftsrechtliche Verhältnisse

In 2007 und 2008 wurde die derzeit gültige Satzung und Wahlordnung aufgrund der gesetzlichen Vorgaben überarbeitet und in der außerordentlichen Vertreterversammlung am 22.04.2009 beschlossen.

2. Mitglieder

Mit 2.536 Mitgliedern (Vorjahr 2.601) hat die DüBS eG fast 50 % mehr Mitglieder als Wohnungen. Einem Zugang von 75 neuen Mitgliedern steht ein Abgang von 140 Mitgliedern gegenüber. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen per 31.12.2012 **7.180 T€** (Vorjahr 7.025 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

Unsere Genossenschaft ist seit dem 01.01.1991 als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft tätig. Die aus nicht begünstigten Tätigkeiten erzielten Einnahmen liegen unter 2 % der Gesamteinnahmen.

5. Personal und Organisation

Wir verweisen auf die Angaben 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 Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf
b) Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V. in Köln
c) Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V. in Düsseldorf
d) Arbeitsgemeinschaft Düsseldorfer Wohnungsunternehmen in Düsseldorf
e) Agentur der R+V Versicherung Wiesbaden

Wohnungswirtschaftliche Geschäftstätigkeit

1. Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand

1. 1. Grundbesitz

Im Geschäftsjahr 2012 ist keine Veränderung zu verzeichnen.

1. 2. Haus- und Wohnungsbestand

Es gibt keine Veränderungen im Bestand der Wohnungen. Die Anzahl der Garagen hat sich durch Korrektur der Vorjahre um 3 auf insgesamt 786 erhöht. Die Zahl der Häuser wurde auf 411 korrigiert. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 114.521.91 qm.

	Häuser		Wohnungen		Gewerbliche Einheiten		Garagen/ Stellplätze	
	2012	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011
Stand 01.01.	**412**	409	**1826**	1814	**9**	7	**783**	694
Zugang durch Kauf	**0**	0	**0**	0	**0**	0	**0**	0
Baufertigstellung	**0**	3	**0**	17	**0**	2	**0**	92
Korrektur Vorjahr	**-1**	0	**0**	0	**1**	0	**3**	0
Abgang durch Zusammenlegung	**0**	0	**0**	5	**0**	0	**0**	0
Abgang durch Abriss	**0**	0	**0**	0	**0**	0	**0**	3
Stand 31.12.	**411**	412	**1826**	1826	**10**	9	**786**	783

Liegenschaften der Düsseldorfer Bau -und Spargenossenschaft						
	VE	Straße	Baujahr	m² 2012	WE 2012	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	
	110	Veehstr. 14	1992	468,74	8	*WBS
	12	Wäschlacker Weg 28 + 37 - 41 Frankensteinerstr. 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
Quartier Flingern	13	Porschestr. 2 - 6, Hellweg 75 - 87	1962	6.743,00	98	
	14	Eythstr. 9 - 33 Lürmannstr. 8 -14	1964	8.110,57	144	
	20	Zum Märchenland 5 + 9	1969	4.788,00	69	
Quartier Lierenfeld	18	Posener Str. 90 - 96 + 100	1967	2.857,45	44	
	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	16.843,90	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	1.876,26	35	*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, Stettinerstr. 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 m²:			111.412,70		
	gesamte Anzahl Wohneinheiten:				1826	
	Gewerbliche Einheiten:			**3.109,21**		
				114.521,91		
	* WBS = Wohnberechtigungsschein erforderlich					

2. Neubautätigkeit/Planung

Den Instandhaltungsstau, welcher in den letzten Dekaden aufgebaut wurde, versuchen wir durch konzentrierte Investitionen in den Bestand zu bekämpfen. Die Gebäude die zum überwiegenden Teil aus den 50er- Jahren stammen, sorgen weiterhin für einen erhöhten Instandhaltungsaufwand, jedoch ohne hieraus eine nachhaltige Wertschöpfung zu erzielen.

Wir haben das Jahr 2012 daher weiterhin intensiv genutzt, um die anstehenden und dringlichen Großprojekte weiter zu planen und die Realisierung voranzutreiben. Hierzu gehören insbesondere folgende Liegenschaften:

- VE 6 / VE 8- Lichtenbroich (291 WE)
- VE 7 - Am Turnisch (101 WE)

Machbarkeitsstudien zeigen, dass es teilweise technisch und wirtschaftlich schwierig ist, die vorhandene Bausubstanz umfassend zu sanieren. In diesen Bereichen erwägen wir dann auch einen Abriss und Neubau. Die damit einhergehenden Belastungen für unsere Mitglieder sind uns bewusst. Daher treten wir auch möglichst frühzeitig mit allen Beteiligten in den Dialog und besprechen mit Aufsichtsrat, Vertretern und Mitgliedern sowie mit der Stadt mögliche Konzepte für die Zukunft.

Oberstes Ziel für uns ist hierbei, die Verträglichkeit der Maßnahmen für unsere Mitglieder zu gewährleisten. Und für die Zukunft gilt weiterhin: bezahlbaren, zeitgemäßen Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen und zu erhalten.

3. Modernisierung/Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2012 haben wir insgesamt 2.792 T€ in die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestands investiert. Davon wurden 865 T€ aktiviert und 1.927 T€ als Instandhaltungs-/ Modernisierungsaufwand ergebniswirksam verrechnet. Wir beabsichtigen, unsere eingeschlagene Strategie fortzusetzen, um unseren Wohnungsbestand auf einen zeitgerechten und nachhaltig zukunftsfähigen Wohnungsstandard zu bringen. Schwerpunkte sind dabei weiterhin energetische Maßnahmen wie die Anbringung von Wärmedämmverbundsystemen. Bestätigt sehen wir unsere Strategie auch durch die im Geschäftsjahr 2012 gesunkenen Mieterwechsel und die damit verbundene niedrige Fluktuationsquote von 3,94 %.

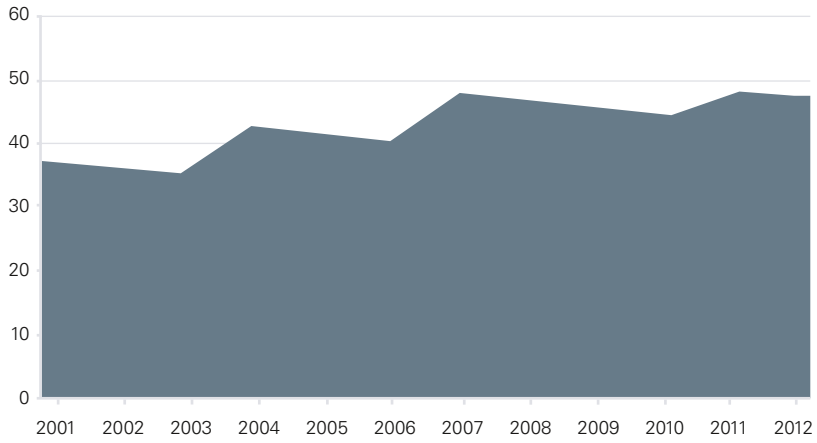
Folgende wesentliche Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen haben wir im Geschäftsjahr 2012 durchgeführt:

3. 1. VE 14 – Eythstr. 21-25 (Bauabschnitt 2)

2012 haben wir die umfangreiche Sanierung des 2. Bauabschnittes erfolgreich abgeschlossen. Neben einer umfangreichen Dach- und Fassadendämmung wurden ebenfalls die Bäder saniert sowie Elektro- und Heizungsanlagen erneuert. Die Balkone wurden vergrößert und erneuert.

Ebenfalls wurde eine neue Feuerwehrzufahrt errichtet, um den Brandschutzanforderungen gerecht zu werden.
Volumen: ca. 1.350 T€

Wertentwicklung Grundstücke mit Bauten in Mio. €



3. 2. VE 14 – Eythstr. 15-19 (Bauabschnitt 3)

Im Juni 2012 haben die Arbeiten am 3. Bauabschnitt begonnen. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2013 geplant.

Der Umfang der Maßnahme ist analog zum Bauabschnitt 2. Neben einer umfangreichen Dach- und Fassadendämmung wurden ebenfalls die Bäder saniert sowie Elektro- und Heizungsanlagen erneuert. Die Balkone werden vergrößert und erneuert.
Volumen: ca. 1.300 T€

3. 3. VE 25 – Rathenower Str. 34-38

In der Rathenower Str. 34-38 haben wir 28 Balkone umfassend saniert.
Volumen: ca. 140 T€

3.4. VE 22 – Unterrather Str. 177

Ertüchtigung der Aufzüge durch Erneuerung der Elektronik, um Anforderungen an einen zeitgemäßen Sicherheitsstandard zu gewährleisten.
Volumen: ca. 25 T€

3.5. VE18 – Posener Str. 92

Im Dachgeschoss unseres ehemaligen Bürogebäudes, haben 2012 die Arbeiten zur Herstellung von vier Wohnungen begonnen. Die Fertigstellung wird Mitte 2013 erfolgen.
Volumen: ca. 480 T€

3.6. VE12 – Frankensteiner Str.

In der Frankensteiner Str. (8 WE) haben wir eine umfangreiche Sanierung durchgeführt. Neben einer Kellerdecken- und Dachbodendämmung haben wir die Treppenhäuser neu gestrichen und das Erscheinungsbild verbessert.
Volumen: ca. 16 T€

3.7. Verschiedene Verwaltungseinheiten

Im Geschäftsjahr haben wir daneben insgesamt rd. 351 T€ in die Modernisierung verschiedener Verwaltungseinheiten im Rahmen von Mieterwechseln oder zur Leerstandsverringung investiert. Diese Maßnahmen wurden in den Verwaltungseinheiten VE 10 Friedlandstr./Am Hackenbruch, VE 13 Porschestr./Hellweg, VE 12 Frankensteiner, Str./Wäschlacker Weg durchgeführt. Die Maßnahmen betrafen dabei überwiegend die Erneuerung der Bäder, Zimmertüren, Wohnungseingangstüren, Elektrik und der Heizungsanlage.

4. An- und Verkauf von Mietwohnungen

Im Geschäftsjahr 2012 haben wir weder Mietwohnungen angekauft noch verkauft.

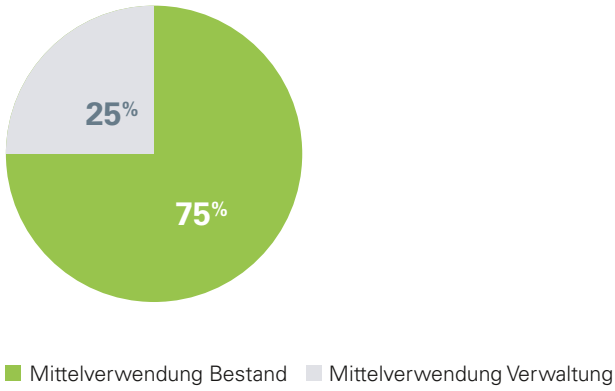
Ertrags-, Vermögens, und Finanzlage

1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2012 haben wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 493 T€ nach einem Jahresüberschuss von 18 T€ im Vorjahr erzielt.

Die Erlöse aus Mieten und Betriebskosten haben sich wie folgt entwickelt:

Kostenverteilung 2012



Zusammenfassend ergibt sich folgende Entwicklung der Ertragslage:

	2012 T€	2011 T€	Veränderung T€
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	1.004	502	502
Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit	- 185	- 182	-3
Ergebnis des sonstigen, neutralen und Finanzbereichs	- 326	- 302	- 24
	493	18	475
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss	493	18	475
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0	250	- 250
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 150	- 2	- 148
	343	266	77
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	37	53	- 16
Bilanzgewinn	**380**	**319**	**61**

Im Einzelnen:

1. Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung

Die Verbesserung des Ergebnisses beruht im Wesentlichen auf einer Erhöhung der Sollmieterlöse um rd. 287 T€ auf rd. 7.892 T€ im Berichtsjahr. Die durchschnittliche Sollmiete hat sich dabei von 5,54 € auf 5,74 € im Berichtsjahr 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 461T € . Dieser setzt sich aus dem gewollten Leerstand, bei Objekten, die wir in naher Zukunft umfassend sanieren möchten wie auch aus dem kumulierten aufgelaufenen Rückstau zusammen.

Gegenüber dem Vorjahr (114) ist die Anzahl der den Leerstand beeinflussenden Wohnungswechsel auf 72 gesunken. Dies entspricht einer Fluktuation von 3,94 %. Die geringe Fluktuation ist auch ein Indikator für zufriedene Mitglieder und bestärkt uns in unserem Handeln.

2. Ergebnis der Bau- u. Modernisierungstätigkeit

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

3. Ergebnis des sonstigen und neutralen Bereichs

In diesem Bereich werden Aufwendungen für das Vorjahr in Höhe von 36 T€ ausgewiesen.

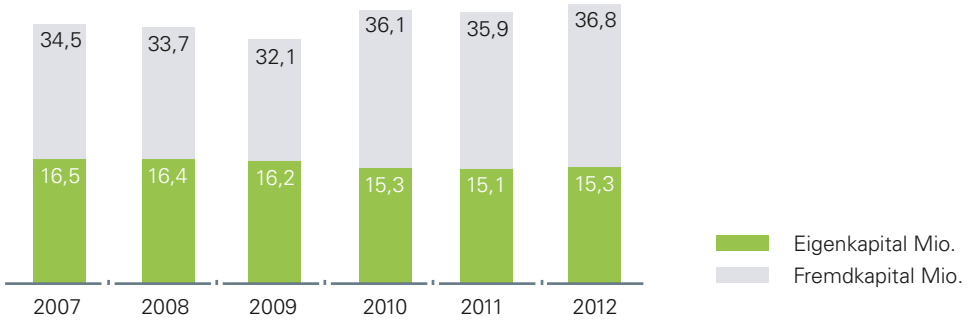
Ausgaben für Instandhaltung im Jahresüberblick 2008 - 2012			
Jahr	**Instandhaltungskosten in T€**	Instandhaltung zu Mieteinahmen in %	**Instandhaltung m² pro Jahr**
2008	**3.510,9**	50,63	**31,34 €**
2009	**2.022,8**	28,55	**18,09 €**
2010	**2.757,0**	38,27	**24,86 €**
2011	**2.276,0**	29,92	**19,82 €**
2012	**1.927,0**	24,80	**17,09 €**

Vermögenslage

Der Vermögens- und Kapitalaufbau zeigt zum 31.12.2012 folgendes Bild:

	31.12.2012		31.12.2011		31.12.2010		31.12.2009	
Aktiva	**in T€**	**%**	in T€	%	in T€	%	in T€	%
Anlagevermögen	**48.388,5**	**92,9**	48.858,8	95,8	49.367,2	96,2	45.904,4	95,1
Umlaufvermögen	**3.707,5**	**7,1**	2.115,2	4,2	1.943,6	3,8	2.377,6	4,9
Rechnungsabgrenzung	**5,5**	**0,0**	5,0	0,0	8,7	0,0	6,2	0,0
	52.101,5	**100,0**	50.979,0	100,0	51.319,5	100,0	48.288,2	100,0
Passiva								
Eigenkapital	**15.346,1**	**29,4**	15.111,1	29,6	15.269,1	29,8	16.204,2	33,6
Pensions- und sonstige Rückstellungen	**2.542,5**	**4,9**	2.225,0	4,4	2.234,7	4,4	2.326,2	4,8
Langfristige Verbindlichkeiten	**31.655,6**	**60,8**	31.064,6	60,9	31.233,5	60,8	27.186,5	56,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	**2.557,3**	**4,9**	2.578,4	5,1	2.582,2	5,0	2.571,3	5,3
Rechnungsabgrenzung	**-**	**-**	-	-	-	-	-	-
	52.101,5	**100,0**	50.979,0	100,0	51.319,5	100,0	48.288,2	100,0

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



14 Finanzlage

Eine Übersicht über die Entwicklung der Finanzlage gibt nachfolgende Kapitalflussrechnung:

DüBs Cashflow-Entwicklung	2012/T€	2011/T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	494	18
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.425	1.468
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	- 37	42
Andere aktivierte Eigenleistungen	- 9	- 4
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen	0	193
Jahres-Cashflow	**1.873**	**1.717**
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	- 36
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	355	- 52
Abnahme/Zunahme sonstige Aktiva	20	- 35
Zunahme/Abnahme sonstige Passiva	- 8	188
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**2.240**	**1.782**
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	0	61
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	- 946	- 1.173
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**- 946**	**- 1.112**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	1.550	1.280
Rückzahlung von Darlehen	- 20	0
Planmäßige Tilgung von Darlehen	- 1.082	- 1.471
Veränderung langfristiger Geschäftsguthaben	155	- 67
Auszahlung von Dividenden	- 284	- 279
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**319**	**- 537**
Veränderung des Finanzmittelfonds	**1.613**	**133**
Finanzmittel am Anfang der Periode	246	113
Finanzmittel am Ende der Periode	**1.859**	246

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt auch, dass uns ein Bestand an frei verfügbaren flüssigen Mittel ausreichend zur Verfügung steht. Neben dem uns zugesagten langfristigen Kreditrahmen stehen uns unbefristete Kreditlinien von 900 T€ zur Verfügung, die wir in 2012 zu keinem Zeitpunkt in Anspruch genommen haben. Für 2013 planen wir ebenfalls keine Nutzung der Linien.

Die Konditionen für Immobilienkredite haben sich in den letzten Jahren verbessert und ermöglichen der DüBS weiterhin die Aufnahme günstiger Darlehen zur Realisierung der Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2012 nicht eingetreten.

Bericht über die voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken (Chancen- und Risikobericht)

Das grundlegende Risiko eines Wohnungsbauunternehmens wie der DüBS besteht in der nachhaltigen Sicherstellung der Vermietbarkeit seines Wohnungsbestands von zurzeit rd. 1.800 Einheiten. Die teilweise aus den 50er- Jahren stammenden Wohnungsbestände weisen insgesamt einen erhöhten Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf auf. Daneben bestehen weitere Herausforderungen in der energetischen Sanierung und Modernisierung unserer Bestände. Als Risiko ist der Leerstand unserer Objekte zu sehen. Den rückstaubedingten Leerstand wollen wir kurzfristig bereinigen. Dafür werden Maßnahmen getroffen und Mittel eingeplant. Der gewollte Leerstand ist für die DüBS ebenfalls eine Belastung, aber unter Berücksichtigung der mittel- bis langfristigen Strategie eingeplant. Insbesondere die unter 2. Neubau / Planung geplanten Großprojekte werden dauerhaft für den Abbau des gewollten Leerstandes und damit für eine langfristige Verbesserung der wirtschaftlichen Situation sorgen.

Als genossenschaftlich organisiertes Unternehmen liegt unser besonderes Augenmerk auf der Erhaltung und Schaffung preiswerten Wohnraums. Dies wollen wir durch eine nachhaltige und wertsteigende Investitionspolitik erreichen. Darunter verstehen wir zum einen die Prüfung von Verdichtungspotenzialen als auch die ökonomische Substanzsteigerung vorhandener Immobilien. Die Zeit für umfassende große Projekte ist günstig, da das Zinsniveau niedrig ist und wir diese Phase ausnutzen wollen.
Die Bonitätsbewertung der DüBS durch die unsere Banken ist positiv und bestätigt ebenfalls den Maßnahmenkatalog und die Strategie.

Insgesamt bewerten wir die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für unsere Vermietungstätigkeit als günstig. Positiv ist ebenfalls zu werten, dass der Großteil unserer Objekte in Düsseldorf und damit in einem als prosperierend wachsenden eingeschätzten Mikromarkt liegt.

Die Finanzierungspolitik früherer Jahre war mithilfe hoher Annuitäten auf die frühzeitige Entschuldung ausgerichtet. Dadurch wurden zwar Prolongationsrisiken vermieden, jedoch zum Preis hoher jährlicher Liquiditätsbelastungen, die sich heute in einem Instandhaltungsrückstau widerspiegeln. Vor dem Hintergrund der anstehenden Aufgaben werden wir 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.

16 Risikomanagement

Die Elemente unseres internen Kontrollsystems (IKS) und des Risikomanagement (RISKM) sind darauf ausgelegt, die unternehmensspezifischen Risiken frühzeitig zu erkennen, um die Erreichung unserer genossenschaftlichen Ziele zu steuern. EDV- gestützte Planungssysteme untermauern das IKS und RISKM mit folgenden Elementen, die im „Online-Unternehmenshandbuch“ festgelegt werden.

Der Wechsel vom ERP System GES zu SAP System wurde erfolgreich in 2012 realisiert und vom VDW geprüft und testiert.

Leerstandsüberwachung – Rückstandsüberwachung

Für unsere Genossenschaft ist die Rückstandsüberwachung sowohl im IKS als auch im RISKM eine zentrale Aufgabe, da die von unseren Mitgliedern zu zahlenden Nutzungsentgelte in immer größerem Umfang rückständig werden. Eines der größten Risiken liegt im Instandhaltungsstau.

Unser 10-jähriges Planungswesen ist ebenfalls EDV-gestützt. Dies erlaubt zurzeit unter anderem die Analyse der Finanzentwicklung der nächsten Jahre, verbunden mit der jährlichen Fortschreibung. Es dient weiterhin der strategischen Ausrichtung unserer Genossenschaft und ermöglicht es, Entscheidungskriterien darzustellen und Finanzszenarien zu entwickeln.

Im Organisationshandbuch werden die grundlegenden organisatorischen Abläufe und die Aufbauorganisation unserer Genossenschaft definiert und dokumentiert.

Finanzinstrumente

Es 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 06.06.2013
Der Vorstand

Frank Adolphs

Helmut Draber

Christian Hölzemann

Marlies Rein-Werth

Norbert Schülpen

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang zum Jahresabschluss 2012

1. Bilanz

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		**48.591,00**	12.918,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	43.384.555,04		43.828.039,52
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.032.846,61		4.075.280,48
Grundstücke ohne Bauten	51.789,47		51.789,47
Technische Anlagen und Maschinen	9.780,00		12.146,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.062,95		52.869,18
Anlagen im Bau	757.632,63		805.187,58
Bauvorbereitungskosten	45.186,93	**48.339.853,63**	20.552,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen		**1,00**	1,00
Anlagevermögen insgesamt		**48.388.445,63**	48.858.783,76
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.773.795,57		1.795.631,85
Andere Vorräte	1.667,16	**1.775.462,73**	1.447,26
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	62.954,50		55.684,91
Sonstige Vermögensgegenstände	10.039,83	**72.994,33**	16.756,85
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		**1.859.095,05**	245.677,63
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**5.545,20**	5.028,60
Bilanzsumme		**52.101.542,94**	**50.979.010,86**

Passivseite

zum 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	178.521,79		232.753,06
der verbleibenden Mitglieder	7.180.110,57		7.025.445,76
aus gekündigten Geschäftsanteilen	105.145,47	**7.463.777,83**	181.172,51
Rückständige fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile 276.142,60 €			341.777,21
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.902.000,00		1.752.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt			
150.000,00 €			(2.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.350.000,00		1.350.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.250.000,00	**7.502.000,00**	4.250.000,00
davon aus Jahresüberschuss entnommen			
0,00 €			(250.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	36.691,67		53.412,58
Jahresüberschuss	493.659,88		18.316,34
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	150.000,00		2.000,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00	**380.351,55**	250.000,00
Eigenkapital insgesamt		**15.346.129.38**	15.111.100,25
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.752.884,00		1.775.384,00
Sonstige Rückstellungen	789.569,00	**2.542.453,00**	449.584,53
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.773.094,33		30.170.965,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	882.484,50		893.546,62
Erhaltene Anzahlungen	1.931.758,30		1.986.532,61
Verbindlichkeiten aus Vermietung	123.302,64		121.468,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	441.635,25		403.547,60
Sonstige Verbindlichkeiten	60.685,54	**34.212.960,56**	66.881,68
davon aus Steuern 1253,49			(0,00)
Bilanzsumme		**52.101.542,94**	**50.979.010,86**

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		**9.283.294,08**	8.972.164,41
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**-21.836,28**	46.503,24
Andere aktivierte Eigenleistungen		**8.960,00**	3.944,95
Sonstige betriebliche Erträge		**256.139.23**	383.076,33
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		**3.723.875,88**	4.049.784,99
Rohergebnis		**5.802.681,15**	5.355.903,94
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.332.155,23		1.039.994,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	351.003.99	**1.683.159,22**	334.834,32
davon für Altersversorgung			
115.965,43 €			(115.452,07)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**1.425.102,22**	1.467.922,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen		**824.766,36**	1.101.541,43
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**2.585,79**	1.139,56
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**1.098.837,60**	1.116.076,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**773.401,54**	296.674,62
Sonstige Steuern		**279.741,66**	278.358,28
Jahresüberschuss		**493.659,88**	18.316,34
Gewinnvortrag		**36.691,67**	53.412,58
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**150.000,00**	2.000,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		**0,00**	250.000,00
Bilanzgewinn		**380.351,55**	**319.728,92**

3. Anhang zum Jahresabschluss 2012

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 2012 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 erstmals Bauzeitzinsen aktiviert.

- Planmäßige Abschreibungen

Die Wohnbauten werden mit einer Nutzungsdauer von 50 bzw. 60 Jahren planmäßig abgeschrieben. Neubauten 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.

Die Nutzungsdauer der abschnittsweise sanierten Eythstr. wurde um 20 Jahre verlängert. 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 im Rahmen einer Gruppenbewertung ein Sammelposten gebildet. Dieser wird im Geschäftsjahr der Bildung und in den folgenden 4 Jahren linear mit 20 % abgeschrieben.

1. 3. Finanzanlagen

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

2. Umlaufvermögen

2. 1. Unfertige Leistungen und andere Vorräte

- Unfertige Leistungen

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

- Vorräte

Das Reparaturmaterial ist zu den Anschaffungskosten nach dem FIFO- Verfahren bewertet.

- Sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken wird, soweit erforderlich, durch Wertberichtigungen 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.

3.1. Pensionsrückstellungen

Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach § 253 Abs. 1 und 2 HGB mit dem Teilwertverfahren bewertet. Rechnungsgrundlage sind die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 5,04 %.

Dabei wurden erstmals 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 5,04 % zum 31.12.2012 zu Grunde gelegt.

3. 2. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Verluste aus schwebenden Geschäften sind im Abschluss 2012 dem Wahrscheinlichkeitsgrad entsprechend berücksichtigt. 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 5,04 % zu Grunde.

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.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

- Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen (siehe Seite 24).

- Die „unfertigen" Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1.774 T€.

- Von den Forderungen haben 5.031,79 € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: 0).

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

- Eigenkapital/ Ergebnisrücklagen

Wir empfehlen folgende Gewinnverwendung:

Bilanzgewinn zum 31.12.2012	380.351,55 €
Davon 4 % Verzinsung auf das Geschäftsguthaben	281.017,84 €
Vortrag auf neue Rechnung	**99.333,71 €**

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

Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	155.100,00 €
Rückstellungen für Personalaufwendungen inkl. Altersteilzeit	574.969,00 €
Rückstellung für Verwaltungsaufwendungen	59.500,00 €

- 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. Seit 2010 werden die Aufwendungen für Schadensfälle und Erstattungen der Versicherungsschäden gesondert erfasst.

- Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel (siehe Seite 26).

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	46.998,82	49.980,00	16.128,64	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	73.882.970,19	83.201,94	0,00	805.187,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.456.726,62	8.178,64	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	51.789,47	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	38.166,45	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	552.183,03	31.451,95	72.117,37	0,00
Anlagen im Bau	805.187,58	742.152,95	0,00	-789.707,90
Bauvorbereitungskosten	20.552,00	40.114,61	0,00	-15.479,68
	79.807.575,34	**905.100,09**	**72.117,37**	**0,00**
Finanzanlagen				
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	**79.857.130,62**	**955.080,09**	**88.246,01**	**0,00**

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Unter der Position andere aktivierte Eigenleistung werden aktivierte Bauzeitzinsen ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen Erträge aus Versicherungserstattung von 116 T€, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 27 T€, Erträge aus Vorjahren von 3 T€ und andere ordentliche Erträge 7 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen weisen einen Aufwand früherer Jahre von insgesamt 36 T€ aus. Hier wurden die nicht abrechenbaren Kabelgebühren in Höhe von 16 T€, sowie die Heiz- und Betriebskosten 2011 für das Büro in Höhe von 8 T€ gebucht.

Unter der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen wird neben dem Zinsaufwand für langfristige Darlehen auch der Zinsaufwand für die Pensionsrückstellung von 89 T€ (Vorjahr: 94 T€) ausgewiesen.

Sonstige Angaben

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

2. Es bestehen keine 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.

Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2012	Abschreibungen des Geschäfts-jahres
€	€	€	€
0,00	32.259,18	48.591,00	14.307,00
0,00	31.386.804,67	43.384.555,04	1.331.874,00
0,00	432.058,65	4.032.846,61	50.612,51
0,00	0,00	51.789,47	0,00
0,00	28.386,45	9.780,00	2.366,53
0,00	453.454,66	58.062,95	25.942,18
0,00	0,00	757.632,63	0,00
0,00	0,00	45.186,93	0,00
0,00	**32.300.704,43**	**48.339.853,63**	**1.410.795,22**
0,00	2.555,46	1,00	0,00
0,00	**32.335.519,07**	**48.388.445,63**	**1.425.102,22**

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

	Vollbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9
Technische Mitarbeiter	5
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7
Auszubildende	1
	22

Es gibt weder Teilbeschäftigte noch geringfügig Beschäftigte.

4. Verbindlichkeiten

	Insgesamt	Davon unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**30.773.094,33**	1.345.492,91	4.972.297,16	24.455.304,26	30.773.094,33	GPR*
	(30.170.965,00)	(1.041.858,99)	(4.546.443,69)	(24.582.662,32)	(30.170.965,00)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**882.484,50**	236.659,37	32.796,48	613.028,65	882.484,50	GPR*
	(893.546,62)	(11.554,85)	(51.181,93)	(830.809,84)	(893.546,62)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	**1.931.758,30**	1.931.758,30				
	(1.986.532,61)	(1.986.532,61)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**123.302,64**	123.302,64				
	(121.468,57)	(121.468,57)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**441.635,25**	441.635,25				
	(403.547,60)	(403.547,60)				
Sonstige Verbindlichkeiten	**60.685,54**	60.685,54				
	(66.881,68)	(66.881,68)				
Gesamtbetrag	**34.212.960.56**	4.139.534,01	5.005.093,64	25.068.332,91	31.655.578,83	
	(33.642.942,08)	(3.631.844,30)	(4.597.625,62)	(25.413.472,16)	(31.221.390,41)	

* GPR = Grundpfandrechtlich gesichert

5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2012	2.601	5.270
Zugänge		0
durch Beitritt	75	75
durch weitere Anteile		283
	2.676	**5.628**
Abgänge		
durch Kündigung	68	93
Kündigung freiwilliger Anteile		84
Übertragung	14	32
Tod	39	63
Ausschluss/Korrektur früherer Jahre	19	25
Bestand per 31.12.2012	**2.536**	**5.331**

Anteilsbewegungen Zugang 2012

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 154.664,81 € erhöht.

Haftsummen aus Nachschusspflicht der Mitglieder bestehen satzungsgemäß nicht.

- Zugang durch Beitritt
- Zugang durch Zeichnung weiterer Anteile
- Abgang durch Kündigung
- Abgang durch Ausschluss

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.
VDW Rheinland Westfalen, Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

8. Mitglieder des Vorstandes/Prokurist:

Marlies Rein-Werth, Messereferentin (stellv. Abteilungsleiterin)	(ab 19.04.2007)
Helmut Draber, Ministerialbeamter NRW	(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)
Jürgen Hilgers, Architekt	(bis 08.11.2012)
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 06.06.2013
Der Vorstand

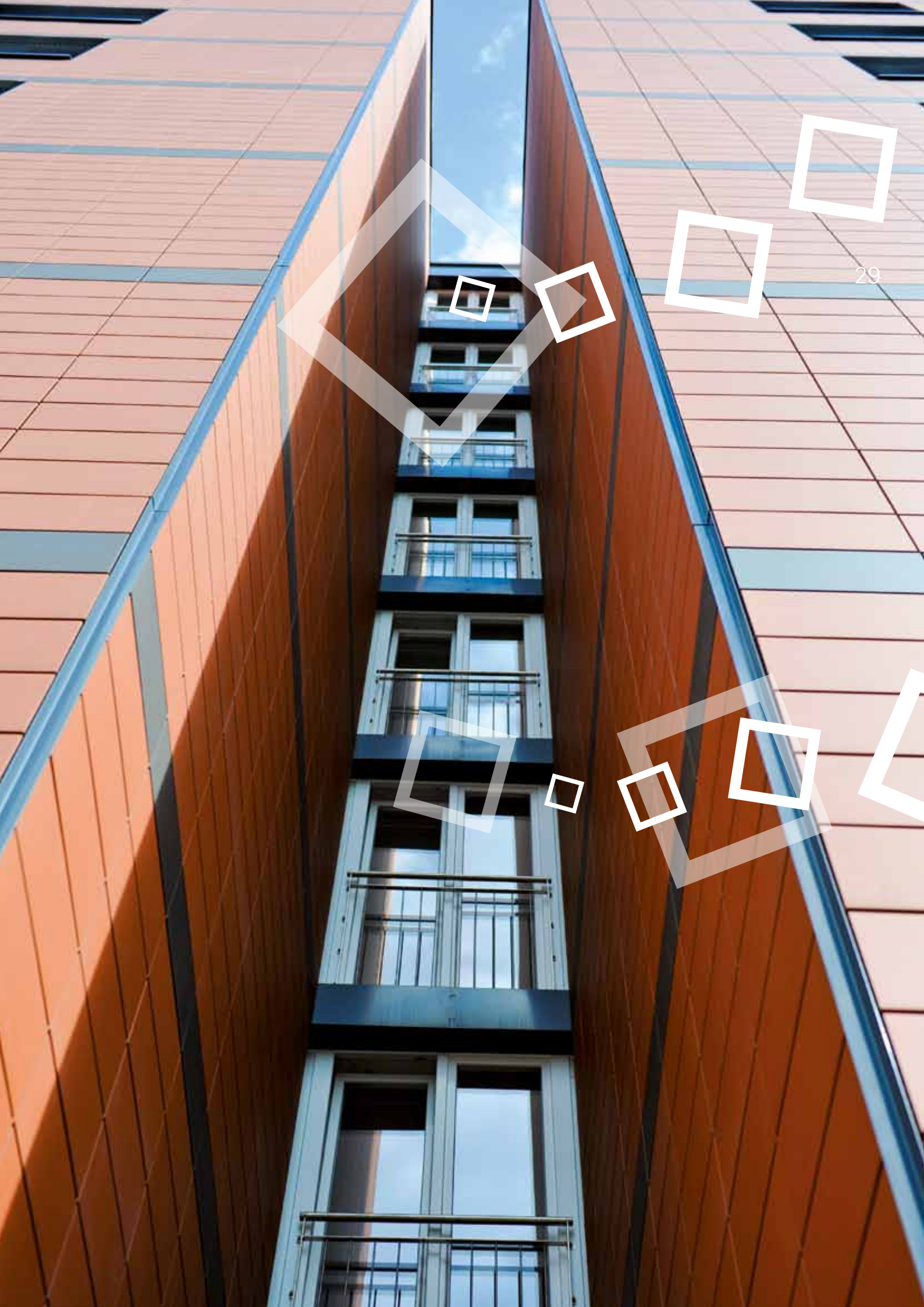
Frank Adolphs

Helmut Draber

Christian Hölzemann

Marlies Rein-Werth

Norbert Schülpen



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2012 gut und effektiv mit dem Vorstand zusammengearbeitet. Dabei haben wir die Aufgaben wahrgenommen, für die wir nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnungen verantwortlich sind: die Arbeit des Vorstands zu überwachen und beratend zu begleiten.

Der Vorstand hat uns zeitnah und umfassend bei den acht gemeinsamen Sitzungen über die Lage der Genossenschaft informiert. Zustimmungspflichtige Geschäftsvorfälle wurden gemeinsam mit dem Vorstand erörtert und die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Als Vorsitzender des Aufsichtsrates habe ich an den Vorstandssitzungen teilgenommen und mit dem Vorstand die aktuelle Geschäftsentwicklung erörtert.

Sitzungen des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2012 hat sich der Aufsichtsrat zu sechs ordentlichen Sitzungen getroffen, auf denen aktuelle Themen besprochen wurden. Notwendige Beschlüsse wurden nach ausführlicher Diskussionen gefasst.

Ausschüsse

Der Prüfungsausschuss befasste sich in seinen Sitzungen unter anderem mit folgenden Themen:

- Prüfung des Jahresabschlusses,
- Überprüfung/Ablauf Modernisierung Eythstr.
- Prüfung des Themas Arbeitssicherheit

Des Weiteren hat eine unangemeldete Kassenprüfung stattgefunden.

Der Prüfungsausschuss hat den Aufsichtsrat über seine Prüfungen und die daraus resultierenden Erkenntnisse fortlaufend informiert.

Findungskommission

Im November 2012 endete die 5- jährige Amtszeit von Herrn Jürgen Hilgers. Herr Hilgers stellte sich aus persönlichen Gründen für eine weitere Amtszeit nicht mehr zur Verfügung. Dies hat der Aufsichtsrat mit Bedauern zur Kenntnis genommen und spricht Herrn Hilgers für sein Engagement für die Genossenschaft seinen besonderen Dank aus. Er wünscht Herrn Hilgers für seinen weiteren Lebensweg alles Gute.

Eine vom Aufsichtsrat eingesetzte Findungskommission aus 3 Aufsichtsratsmitgliedern wurde beauftragt, einen neuen technischen Vorstand zu gewinnen. Es wurden mit verschiedenen potenziellen Bewerbern Gespräche geführt. Die Ergebnisse wurden dem Aufsichtsrat vorgestellt. In seiner Sitzung am 29.10.2012 wurde nach eingehender Beratung beschlossen, den Architekten, Herrn Frank Adolphs in den Vorstand zu bestellen. Der Aufsichtsrat hat – nach Prüfung durch den Prüfungsausschuss – den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2012 in der Sitzung vom 06.06.2013 zugestimmt. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns wurde zugestimmt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern der DüBS für ihre persönlichen Beiträge im Geschäftsjahr 2012 seinen besonderen Dank aus.

Düsseldorf, den 06.06.2013

Für den Aufsichtsrat
Rolf Meven, Aufsichtsratvorsitzender

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