DIE DüBS. SCHAFFT **ZUHAUSE** IN DÜSSELDORF.

Genossenschaftliches Wohnen in Düsseldorf.

Geschäftsbericht 2015

DüBS

Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG

RATH 42 WOHNEINHEITEN
UNTERRATH 9 WOHNEINHEITEN
ELLER UND LIERENFELD 524 WOHNEINHEITEN
FLINGERN 311 WOHNEINHEITEN
WERSTEN 47 WOHNEINHEITEN
HASSELS 40 WOHNEINHEITEN
GARATH 188 WOHNEINHEITEN
OBERBILK 8 WOHNEINHEITEN
LICHTENBROICH 456 WOHNEINHEITEN

INHALT

Vorwort von Vorstand und Geschäftsleitung 04

A LAGEBERICHT

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

2 WIRTSCHAFTSBERICHT 12
2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage und branchenbezogene Rahmenbedingungen 12
2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage 12
2.1.2 Kapitalmarkt 12
2.1.3 Immobilienmarkt 12
2.2 Geschäftsverlauf 13
2.2.1 Mitglieder 13
2.2.2 Steuerliche Verhältnisse 13
2.2.3 Personal und Organisation 13
2.3 Wohnungswirtschaftliche Geschäftstätigkeit 14
2.3.1 Grundbesitz-, Haus- und Wohnungsbestand 14
2.3.2 Die Liegenschaften 14
2.3.3 Vermietungssituation 16
2.3.4 Modernisierung und Instandhaltung 17
2.3.5 Investitionstätigkeit 20
2.4 Jahresergebnis 23

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

B JAHRESABSCHLUSS 2015

1 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015 46
1.1 Bilanz 46
1.2 Gewinn-und-Verlust-Rechnung 48
1.3 Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 49
1.3.1 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung 51
1.3.2 Bilanz 51
1.3.3 Gewinn-und-Verlust-Rechnung 52

Bericht des Aufsichtsrats 58
Impressum 60

VORWORT

Marlies Rein-Werth, *Sprecherin des Vorstands*

Frank H. Adolphs, *Vorstand*

Während das Jahr 2014 ganz im Zeichen wichtiger Zukunftsentscheidungen stand, ist das Jahr 2015 für uns ein ***Jahr des Aufbruchs.*** *Was wir uns vorgenommen haben, nimmt Form und Gestalt an. Ganz nach dem diesjährigen Motto unseres Geschäftsberichts:* ***Die DüBS. Schafft Zuhause in Düsseldorf.***

Ganz wichtig ist uns dabei gewesen, den ***Genossenschaftsgedanken*** *nicht zu vernachlässigen, sondern ihn vielmehr neu zum Leben zu erwecken. Schließlich trägt er die DüBS, motiviert uns und alle Mitarbeiter Tag für Tag aufs Neue und ist für unsere Mitglieder eine wichtige Säule. Daran hat das ganze DüBS Team – verstärkt durch unsere Quartiersmanagerin Anne-Katrin Schmidt, die seit Januar 2015 bei uns ist – intensiv weitergearbeitet. Mit einer, wie wir finden, sehr schönen Bilanz: der Eröffnung einer Begegnungsstätte, eines Quartiersbüros und dem Angebot verschiedener Quartierssprechstunden, die von unseren Mitgliedern gut genutzt werden.*

Intensiv weitergearbeitet haben wir ebenfalls an unseren großen Projekten ***Kastanienhöfe und Lichtenbroich,*** *die uns stark gefordert haben. Und es erfüllt uns mit Freude, die ersten sichtbaren Fortschritte präsentieren zu können: Im August 2015 starteten die vorbereitenden Abrissarbeiten für die Kastanienhöfe. Im Dezember rollte der Bagger für die nicht mehr bewohnbaren Häuser am Einbrunger Weg in Lichtenbroich an. Dort sollen die ersten Musterhäuser gebaut werden.*

Augenfällige Fortschritte konnten wir allerdings auch bei ***verschiedenen größeren Modernisierungsmaßnahmen*** *vorweisen, wie z. B. in der Frobenstraße. Die Fassade wurde gedämmt, ein barrierearmer Eingangsbereich geschaffen und ein Gemeinschaftsgarten neu gestaltet. Denn selbstverständlich ist es uns ein wichtiges Anliegen, genauso in unsere anderen Liegenschaften zu investieren.*

Helmut Draber, *Vorstand*

Niels Klein, *Geschäftsleitung*

Wir wollen in die Zukunft der DüBS investieren, *das ist ein klares Bekenntnis von Vorstand und Geschäftsleitung. Weil wir fest daran glauben, dass Düsseldorf noch mehr bezahlbaren Wohnraum verdient hat. Aber auch, weil wir überzeugt sind, dass wir auf der ganzen Welt mehr genossenschaftliches Miteinander brauchen, gerade in turbulenten Zeiten wie diesen.*

Aus diesem Grund haben wir 2015 erstmalig eine große ***Kampagne zur Vertreterwahl*** *gestartet. Weil mehr genossenschaftliches Miteinander engagierte Menschen braucht, die sich für die gute Sache einsetzen, die neue Ideen mitbringen, die konstruktiv mitgestalten. Erfreulich zu sehen war dabei, dass deutlich mehr Mitglieder sich zur Wahl haben aufstellen lassen. Genau das war unser Wunsch und unser Ziel.*

Das Jahr 2015 war ein Jahr des Aufbruchs, es war jedoch auch ein ***Jahr der Veränderung.*** *So hat Christian Hölzemann im Februar nach acht Jahren sein Vorstandsamt niedergelegt. Im Dezember schied Norbert Schülpen nach knapp sechs Jahren aus dem Vorstand aus. Wir danken beiden herzlichst für die Jahre der engagierten und konstruktiven Zusammenarbeit.*

Nicht versäumen möchten wir an dieser Stelle, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren unermüdlichen Einsatz im letzten Geschäftsjahr zu danken, in dem wir alle viel bewirkt und bewegt haben. Ebenso möchten wir an unseren Aufsichtsrat, unsere Vertreter und Mitglieder ein herzliches Dankeschön richten für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Und vergessen möchten wir in keinem Fall unsere Geschäftspartner, die uns stets mit Rat und Tat unterstützen. Damit wir tun können, worin wir unsere Aufgabe sehen: ***Zuhause in Düsseldorf zu schaffen.***

Vorstand und Geschäftsleitung
Düsseldorf, Mai 2016

DÜSSELDORF-RATH UND -UNTERRATH

51 Wohneinheiten besitzt die DüBS in **Rath** und **Unterrath.**

GESCHICHTSTRÄCHTIGES **UNTERRATH –**
DER ORT, AN DEM ALLES BEGANN!
1946 SCHLUG HIER DIE GEBURTSSTUNDE
DER GENOSSENSCHAFT.

1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1.1 DAS GESCHÄFTSMODELL

Nach Ende des Zweiten Weltkriegs gegründet, entstand die Genossenschaft, ehemals „Freies Volk“, heute die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG, aus einer Notwendigkeit heraus: Das Kapital war knapp, ebenso der Wohnraum. Darum schlossen sich die Gründer und ersten Mitglieder zusammen, um mit vereinten Kräften bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Genau 70 Jahre ist das inzwischen her. Aber auch heute verfolgt die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG nach wie vor dieses Ziel: bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum für ihre Mitglieder bereitzustellen.

An erster Stelle steht für sie noch immer der soziale Gedanke – auch wenn die DüBS wie jede Genossenschaft wirtschaftlich denken und handeln muss. Überschüsse werden jedoch wieder investiert: in den Erhalt und die Modernisierung von Liegenschaften, in neue Projekte.

Die Satzung aus dem Jahr 2009 (aktueller Stand) bildet neben dem Genossenschaftsgesetz die Grundlage des genossenschaftlichen Handelns. Den dort formulierten Zweck nimmt die DüBS sehr ernst: die Förderung ihrer Mitglieder und die sichere und bezahlbare Wohnungsversorgung. Um dieses Ziel zu erfüllen, bewirtschaftet, errichtet, vermittelt, erwirbt und betreut die DüBS Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG vermietet Wohnungen aus eigenem Bestand. Sämtliche Liegenschaften und Wohnungen befinden sich in Düsseldorf – verteilt über verschiedene Stadtteile.

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

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

1.2 DIE ZIELE UND STRATEGIEN

Düsseldorf wächst. Allein in den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Anwohner von 588.169 (2010) auf 619.651 (2015) gestiegen. So attraktiv, wie die Stadt Düsseldorf ist, so begehrt ist Wohnraum, besonders bezahlbarer Wohnraum.

Solchen Wohnraum zu erhalten oder neu zu schaffen ist das Ziel der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG. Für ihre aktuellen Mitglieder, für zukünftige Mitglieder, aber auch für die Stadt Düsseldorf.

Dort hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG ihre Heimat und ihre Wurzeln, auf diesen Markt möchte sie sich vollständig konzentrieren. Aus diesem Grund hat sie 2015 ihre Liegenschaft in Remscheid verkauft.

Denn die DüBS möchte weiter fortlaufend in die Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung ihrer bestehenden Düsseldorfer Liegenschaften (siehe Seite 18 und 19) investieren – ebenso wie in Neubauten wie z. B. die Kastanienhöfe DüBS (siehe Seite 20) oder Lichtenbroich (siehe Seite 21). In Lichtenbroich werden wir durch die geplante Nachverdichtung mehr Wohnraum schaffen können, sodass hierdurch der Wegfall der Wohnungseinheiten in Remscheid mittelfristig und langfristig kompensiert werden kann.

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Düsseldorf, https://www.duesseldorf.de/statistik/stadtforschung/sachthemen/bevoelkerung.shtml, Stand: 14.03.2016.

2007	2010 – 2014	2013	2014	2015	2015
Modernisierung und Aufstockung der DüBS-Gebäude an Porschestraße und Hellweg (Flingern)	Umfangreiche Modernisierung der Eythstraße (Flingern)	Entscheidung für den Neubau Kastanienhöfe DüBS (Eller/ Lierenfeld)	Entscheidung für die Modernisierung (Nord) und den Neubau (Süd) in Lichtenbroich	Projektstart für den Neubau Kastanienhöfe DüBS	Verkauf der Liegenschaften in Remscheid

ELLER UND **LIERENFELD,** DIE HEUTIGE HEIMAT DER DüBS. IM SCHNITTPUNKT DER BEIDEN STADTTEILE ENTSTEHEN ZURZEIT DIE KASTANIENHÖFE.

DÜSSELDORF-ELLER UND -LIERENFELD

Aktuell gehören der DüBS hier **524** Wohneinheiten.

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 sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 % gestiegen. Auch für 2016 sind die deutschen Unternehmen der Immobilienwirtschaft zuversichtlich. Die Mietpreisbremse scheint ohne Wirkung auf die Mietentwicklung zu bleiben. Zu diesem Ergebnis kommt das Marktforschungsinstitut empirica nach Auswertung der Mietentwicklung in Düsseldorf, Köln, Hamburg und München. Die Nettokaltmieten sind 2015 bundesweit um 1,5 % gestiegen. Das geht aus dem Verbraucherpreisindex hervor, den das Statistische Bundesamt für das Jahr 2015 erstellt hat. *Quelle: Immobilien Zeitung, Fachzeitung für die Immobilienwirtschaft, Ausgabe vom 20. Januar 2016.*

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 2015 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. In Düsseldorf sind laut Studie des Marktforschungsinstitutes empirica die Mieten trotz Mietpreisbremse in 2015 um 3,5 % gestiegen. *Quelle: Immobilien Zeitung, Fachzeitung für die Immobilienwirtschaft, Ausgabe vom 20. Januar 2016.*

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2015 entspricht den Vorgaben des Geschäftsmodells der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG sowie der Satzung. In den folgenden Punkten 2.2.1 bis 2.4 werden die Faktoren detailliert dargestellt.

2.2.1 MITGLIEDER

Die Mitgliederzahlen blieben 2015 weitgehend stabil. 2015 zählte die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG insgesamt 2.464 Mitglieder (Vorjahr: 2.483). Einem Zugang von 126 neuen Mitgliedern steht ein Abgang von 145 Mitgliedern in 2015 gegenüber. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich leicht positiv verändert und beträgt zum 31.12.2015 7.536 T€ (Vorjahr: 7.469 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 2015 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 2015 fixierten Annahmen.

MITGLIEDSCHAFT

2.464 Mitglieder
7.536 T€ Geschäftsguthaben der Mitglieder

2.3 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

2.3.1 GRUNDBESITZ-, HAUS- UND WOHNUNGSBESTAND

Durch den Verkauf der Liegenschaften in Remscheid sowie den Abriss für die Kastanienhöfe und die Musterhäuser in Lichtenbroich reduzieren sich im Geschäftsjahr 2015 die Wohnungen um 201 Einheiten. Nach der Zusammenlegung von vier Wohnungen beträgt der Wohnungsbestand zum 31.12.2015 genau 1.625 Einheiten. Die Wohn- und Nutzfläche der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG beläuft sich damit auf insgesamt 103.073,92 qm (Vorjahr: 114.535,56 qm).

2.3.2 DIE LIEGENSCHAFTEN

1.625 Wohnungen und 360 Häuser dürfen wir unser Eigen nennen. Es sind Wohneinheiten für Singles, ebenso wie für Familien, Paare oder aber Senioren. Unsere Wohnangebote befinden sich über ganz Düsseldorf verteilt, in verschiedenen Stadtteilen: Flingern, Eller, Lierenfeld, Lichtenbroich, Garath, Unterrath, Rath, Hassels, Oberbilk und Wersten.

HAUS- UND WOHNUNGSBESTAND

	Häuser		Wohnungen		Gewerbl. Einh.		Garagen/Stellplätze	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Stand 01.01.	**411**	**411**	**1.830**	**1.831**	**8**	**8**	**788**	**788**
Zugang durch Kauf		0		0		0		0
Baufertigstellung		0		0		0		0
Zugang durch neuen Vertrag		0		0		0		0
Zugang durch Trennung Wohnung		0		1		0		0
Korrekturen aus Vorjahr		0		1	**–1**	0		0
Abgang durch Verkauf/Abriss	**–51**	0	**–201**	0		0	**–42**	0
Abgang durch Zusammenlegung		0	**–4**	**–2**		0		0
Stand 31.12.	**360**	**411**	**1.625**	**1.830**	**7**	**8**	**746**	**788**

ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTEN NACH STADTTEILEN UND ANZAHL DER OBJEKTE

W = Wohnberechtigungsschein erforderlich

	VE	Straße		Baujahr	qm 2015	WE 2015
QUARTIER **ELLER**	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, Hellweg 75–87		1962	6.743,00	98
	14	Eythstr. 9–33, Lürmannstr. 8–14		1964	8.238,84	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 22–24 I Kuthsweg 4–10	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
	6	Wittlaerer Weg 1–65, 2–44 + Pavillion 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	16.578,34	276
QUARTIER **NORD**	8	Krahnenburgstr. 21–45, 24–38 b I Wittlaerer Weg 67–71		1953	3.963,69	74
	22	Unterrather Str. 177	W	1976	475,00	9
	23	Frobenstr. 5–13		1980	2.615,63	42
	24	Matthiaskirchweg 15 I Volkardeyer Weg 16–20 b, außer 18	W	1982	2.128,26	36
	26	Krahnenburgstr. 12–22 a	W	1984	3.061,53	58
	38	Bockumer Weg 106 + 108		2000	953,93	12
QUARTIER **SÜD**	15	Neustrelitzer Str. 1		1966	4.093,30	72
	16	Prenzlauer Str. 2, Stettiner Str. 21		1966/67	4.764,00	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 qm:	**100.468,44**	
				gesamte Anzahl Wohneinheiten:		**1.625**
				Gewerbliche Einheiten:	2.605,48	
					103.073,92	

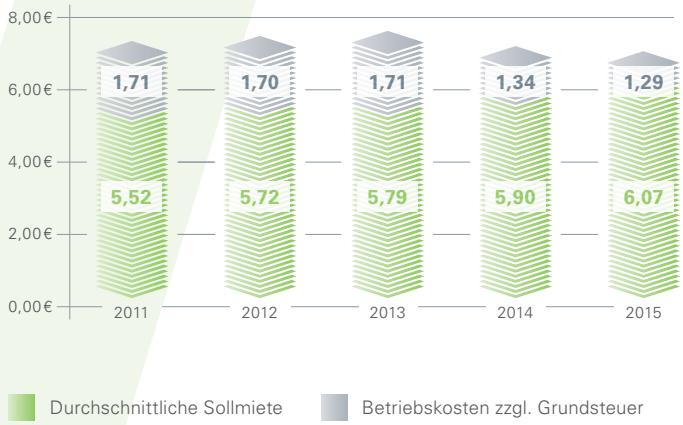
VERMIETUNG

123 Neuvermietungen
6,07 €/qm Durchschnittsmiete

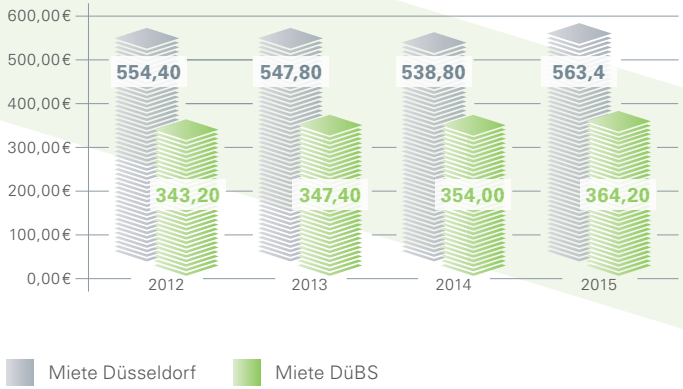
2.3.3 VERMIETUNGSSITUATION

2015 wurden insgesamt 123 Neuvermietungen getätigt. Der aktuelle Leerstand beläuft sich auf 67 Wohnungen (davon 49 strategischer Leerstand) und die Fluktuationsquote liegt bei 6,2 %. Die Miete für eine Wohnung der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG betrug 2015 durchschnittlich 6,07 €/qm und lag damit deutlich unter dem Düsseldorfer Durchschnitt von 11,23 €/qm.

ENTWICKLUNG VON MIETEN UND BETRIEBSKOSTEN JE QM



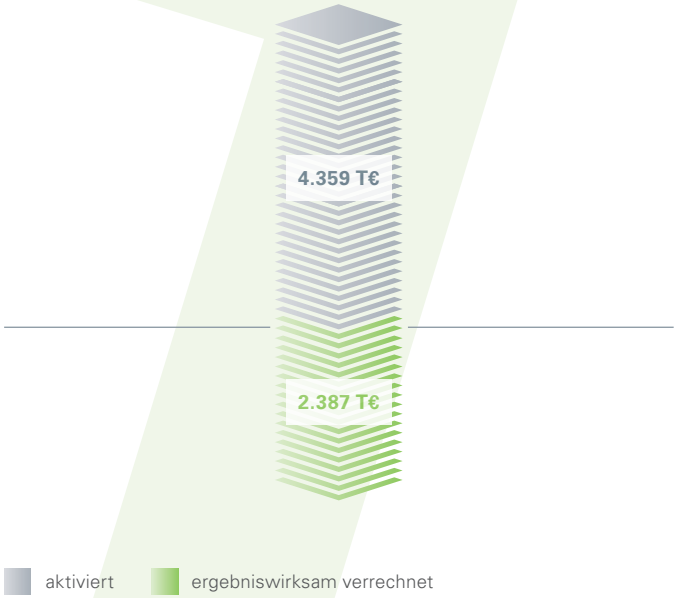
VERGLEICH DER MIETEN FÜR EINE 60-QM-WOHNUNG: DÜSSELDORF – DüBS



2.3.4 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG insgesamt 6.746 T€ (Vorjahr: 2.990 T€) in den Neubau, die Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestands investiert. Davon wurden 4.359 T€ aktiviert, 806 T€ wurden als sonstiger betrieblicher Aufwand für Abriss verbucht und gemeinsam mit 1.581 T€ als Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwand ergebniswirksam verrechnet.

Entsprechend dem Wirtschaftsplan 2015 wurden mit Ausnahme der Frobenstraße und der Kastanienhöfe 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 übrigen Wohnungsbestand auf einen zeitgerechten und nachhaltig zukunftsfähigen Wohnungsstandard zu bringen.



MODERNISIERUNGS- UND SANIERUNGSMASSNAHMEN DER DüBS

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG zusätzlich zu den folgenden, einzeln aufgeführten Maßnahmen insgesamt 566 T€ (Vorjahr: 526 T€) in die Modernisierung von 69 Wohnungen, verteilt auf alle Wirtschaftseinheiten, investiert.

FROBENSTRASSE (VE 23)

Fortführung und planmäßige Fertigstellung der umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Im Detail:

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

Volumen: 1.157 T€ (von insgesamt 1.690 T€)

LICHTENBROICH (VE 6, VE 8)

Hier galt der Schwerpunkt der Reduktion des Leerstands und der vermietungsfähigen Wiederherrichtung von 19 Wohnungen/Häusern und einer Begegnungsstätte. Die Maßnahmen im Überblick:

- Modernisierungsabschnitt 1: vier Wohnungen aktivierungsfähig modernisiert und der Vermietung erfolgreich zugeführt
- Modernisierungsabschnitt 3: ein Einfamilienhaus modernisiert und vermietet
- Weitere Modernisierungsabschnitte: 14 Modernisierungen mit erfolgreicher Vermietungszuführung
- Einrichtung der Begegnungsstätte, die von den Mitgliedern aktiv als Anlaufstelle im Quartier genutzt wird

Volumen: 181 T€

STETTINER STRASSE (VE 16)
Erneuerung des Aufzugs in baugleicher Weise zur Stettiner Straße 21.

Volumen: 53 T€

RATHENOWER STRASSE (VE 25)
Erneuerung von neun Balkonen in Auftrag gegeben. Wegen der Witterung konnten die Arbeiten erst im Februar/März 2016 ausgeführt werden.

Volumen: 56 T€

FRIEDLANDSTRASSE (VE 10)
Instandsetzung von drei weiteren Treppenhäusern durch umfangreiche Malerarbeiten.

Volumen: 15 T€

KEMPGENSWEG (VE 27)
Anbringung eines Zauns auf dem Dach der Tiefgarage, um den unrechtmäßigen Zugang zu den Balkonen zu erschweren. Umgestaltung der Grünanlage.

Volumen: 6,3 T€

SPIELPLATZ-ERWEITERUNGEN

Investition von 17 T€ in neue Spielgeräte, einen ausführlichen Sicherheitscheck und zusätzliche Sitzgelegenheiten für die Spielplätze Hellweg, Am Hackenbruch, Burscheider Straße und Zum Märchenland.

WEITERE MASSNAHMEN

VE 12	Frankensteiner Straße/ Wäschlacker Weg	**6 T€**
VE 16	Prenzlauer Straße/ Stettiner Straße	**12 T€**
VE 17	Stettiner Straße	**6 T€**
VE 20	Zum Märchenland	**10 T€**
VE 24	Matthiaskirchweg	**64 T€**
VE 26	Krahnenburgstraße	**5 T€**

2.3.5 INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG investiert über umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, aber auch durch Neubauprojekte intensiv in ihren Bestand und eine Bestandserweiterung. Sämtliche Bauvorbereitungskosten des Jahres 2015 wurden dabei aus Eigenkapital finanziert. **Und das sind die Großprojekte:**

KASTANIENHÖFE DüBS

Die Häuser im Bereich Am Turnisch und Karl-Geusen-Straße zählten zu den größten Liegenschaften der DüBS. Sie stammten aus den 1950er-Jahren und wurden nach damaligen Standards erbaut. Sie entsprachen jedoch nicht mehr den baulichen, wohnlichen und energetischen Anforderungen.

Die DüBS hat darum entschieden, auf dem Grundstück im Herzen der Stadtteile Eller und Lierenfeld neu zu bauen. Bereits im Juli 2014 gab die Bezirksvertretung einstimmig grünes Licht für die Bauvoranfrage. In der folgenden Zeit unterstützte die DüBS all ihre dort wohnenden Mitglieder, ein neues Zuhause zu finden, erfolgreich! Schon im Herbst 2015 wurde der Bauantrag bei der Stadt Düsseldorf eingereicht und Ende des Jahres starteten die Abrissarbeiten.

2017 sollen die Kastanienhöfe DüBS bezugsfertig sein. Für die Mitglieder der DüBS entstehen dort zehn Mehrfamilienhäuser in drei Wohnkomplexen mit 101 Wohnungen zwischen 45 und 130 qm, alle barrierearm oder -frei. Der grüne Innenhof bleibt dabei erhalten.

Für die Planung und erste bauvorbereitende Maßnahmen wurden 2015 Kosten in Höhe von 2.822 T€ aktiviert.

Weitere Informationen finden Sie unter www.duebs.de/projekte/kastanienhoefe-duebs/

LICHTENBROICH (VE 6, VE 8)

Mit insgesamt 361 Wohneinheiten – verteilt auf 212 Ein- und Zweifamilienreihenhäuser sowie neun Mehrfamilienhäuser – ist die Liegenschaft in Lichtenbroich eine der größten der DüBS. Erbaut wurden die Häuser in den frühen 50er-Jahren. Doch die baulichen, wohnlichen und energetischen Anforderungen haben sich verändert, mit Modernisierungen und Sanierungen allein lassen sich die Probleme nicht beheben, lässt sich auch kein neuer Wohnraum entsprechend den Bedürfnissen der Lichtenbroicher Mitglieder schaffen.

Vorstand und Aufsichtsrat der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG entschieden darum im November 2014 einstimmig, im nördlichen Teil umfassend zu sanieren und zu modernisieren und im südlichen Teil neu zu bauen.

Dort sollen in den nächsten Jahren 52 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 137 Wohneinheiten sowie eine Seniorenwohnanlage mit circa 80 Wohnungen – allesamt barrierearm oder -frei entstehen. Der schöne grüne Charakter der Siedlung wird dabei nicht verändert.

Nach Fertigstellung sämtlicher Maßnahmen steigt das Wohnungsangebot in Lichtenbroich damit von 361 auf 448 Wohneinheiten. Der Baustart ist für frühestens 2018 geplant. Die Mieten, so der Plan, werden deutlich unter dem Düsseldorfer Schnitt liegen. Damit übertrifft die DüBS deutlich die Quoten des Handlungskonzeptes „Zukunft Wohnen.Düsseldorf“. Sie unterstützt darüber hinaus vom Neubau betroffene Mitglieder mit Ausweichquartieren, Umzugshilfen und vielem mehr.

Ende 2015 startete der Abriss dreier baufälliger, nicht mehr bewohnbarer Gebäude am Einbrunger und Wittlaerer Weg. Am Einbrunger Weg sollen Musterhäuser entstehen. Die Baugenehmigung dafür erteilte die Stadt im Februar 2016.

Für die Planung und erste bauvorbereitende Maßnahmen wurden in 2015 Kosten in Höhe von 38 T€ aktiviert.

Weitere Informationen finden Sie unter www.duebs.de/projekte/lichtenbroich/

INVESTITIONS-VOLUMEN 2015

1.581 T€ Instandhaltung (Vorjahr: 1.398 T€)

5.165 T€ Modernisierung und Abriss (Vorjahr: 1.592 T€)

60,10 €/qm Instandhaltung/Modernisierung/Sanierung (Vorjahr: 26,02 €/qm)

LÜRMANNSTRASSE

In der Lürmannstraße 8–14 sollen 24 Wohnungen umfassend saniert und acht Wohnungen im Dachgeschoss neu gebaut werden.

Die Vorbereitungen für die umfangreichen Arbeiten waren bereits 2013 abgeschlossen worden. Die durch die DüBS gestellten Bauvoranfragen wurden umfangreich und zeitintensiv durch die Stadt Düsseldorf geprüft. Somit konnte die DüBS den Bauantrag erst in 2015 einreichen.

Ziel dieses Bauvorhabens ist es, die Zukunft der Liegenschaft zu sichern und ein zusätzliches, bedarfsgerechtes Wohnungsangebot von acht Wohnungen zu bezahlbaren Mieten zu schaffen. Sollte die Baugenehmigung bis Sommer 2016 erteilt werden, rechnet die DüBS mit einer Fertigstellung in 2017.

Für die Planungsphase wurden in 2015 Bauvorbereitungskosten in Höhe von 2 T€ aktiviert.

2.4 JAHRESERGEBNIS

Das Jahresergebnis 2015 ist mit einem Gewinn von 2.700 T€ so ausgefallen, wie es laut Wirtschaftsplan (WP) 2015 vorgesehen war. Die Jahresabweichung beträgt lediglich 33 T€. Ein erfreuliches Ergebnis, das aus der positiven Entwicklung der Leerstandsbekämpfung, dem Verkauf von der Liegenschaft in Remscheid und den höheren aktivierungsfähigen Aufwendungen für Sanierungen resultiert. Die im Wirtschaftsplan unter Hausbewirtschaftung aufgeführten Abrisskosten wurden in die Position Sonstige Aufwendungen umgegliedert. Aufgrund des positiven Geschäftsverlaufes war es auch möglich, den Abriss für Musterhäuser in Lichtenbroich im laufenden Jahr als Kosten zu verbuchen.

ENTWICKLUNG JAHRESERGEBNIS

	2015 / T€	WP 2015 / T€	Abweichung zum WP / T€
Erlöse	12.731	12.486	245
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.857	4.163	306
Rohergebnis	**8.874**	**8.323**	**551**
Sonstige Aufwendungen	6.174	5.590	584
Jahresüberschuss	**2.700**	**2.733**	**–33**

SERVICE FÜR MITGLIEDER

SEIT 2015: QUARTIERSMANAGEMENT BEI DER DüBS

Über genossenschaftliche Werte nicht nur zu sprechen, sondern sie zu leben: Das ist der Anspruch der DüBS. Darum haben wir im Januar 2015 Anne-Katrin Schmidt als Quartiersmanagerin eingestellt und ein Quartiersbüro sowie eine Begegnungsstätte mit regelmäßigen Sprechzeiten eingerichtet. Die Aufgabe der erfahrenen Sozialarbeiterin: in die Stadtteile zu gehen, mit den Mitgliedern zu sprechen, ihnen zu helfen, wenn sie Hilfe benötigen, und Nachbarschaft zu fördern. Ganz im Sinne unseres Genossenschaftsgedankens und unseres DüBS-Credos: Weil wohnen Leben ist.

Anne-Katrin Schmidt berichtet vom DüBS-Quartiersmanagement:

WELCHE AUFGABE UMFASST DAS QUARTIERSMANAGEMENT BEI DER DüBS?

AKS: Es ist nicht die eine Aufgabe, das Aufgabengebiet des Quartiersmanagements bei der DüBS ist sehr vielseitig. Wenn ich es auf den Punkt bringen will: Mit dem Quartiersmanagement unterstützt die DüBS die Werte, die sie als Genossenschaft auszeichnen. In meiner Rolle helfe und begleite ich unsere Mitglieder, damit sie ihren Lebensraum zum Wohlfühlraum machen können. Und das in baulicher, sozialer, aber auch ganz persönlicher Hinsicht. Denn ein lebendiges, nachbarschaftliches Miteinander zu fördern, schafft Lebensqualität in den Quartieren der DüBS. Und das will die DüBS mit dem Auf- und Ausbau des Quartiersmanagements erreichen.

WIE REAGIEREN DIE MITGLIEDER AUF DAS NEUE ANGEBOT?

AKS: Wir bei der DüBS sind froh, sagen zu können, dass unsere Mitglieder die neuen Angebote und auch mich in meiner Funktion als Quartiersmanagerin in ihren Stadtteilen sehr offen, herzlich und auch dankbar willkommen geheißen haben. Natürlich galt es zunächst, wie in jeder neuen Situation, sich kennenzulernen. Doch bereits nach kurzer Zeit kamen viele Mitglieder in unser Quartiersbüro und die Begegnungsstätte. Oft mit ganz unterschiedlichen Anliegen: mal mit Fragen zu wohnlichen Möglichkeiten im Alter, mal mit der Bitte um Unterstützung bei der Lösung von Streitigkeiten zwischen Nachbarn oder bei der besseren Integration einzelner Mitglieder.

WAS HAT DAS DÜBS-QUARTIERSMANAGEMENT IN 2015 ANGESTOSSEN?

AKS: Für uns ging es in der Startphase zunächst darum, das Quartiersmanagement in den Stadtteilen zu etablieren und anzukommen. Denn ein vertrauensvolles Verhältnis zu unseren Mitgliedern aufzubauen ist die wichtigste Voraussetzung für die erfolgreiche Arbeit. Besonders freut es uns natürlich, dass wir bereits im ersten Jahr Quartiersmanagement bei der DüBS gleich zwei Begegnungsstätten mit neuen Räumlichkeiten und festen Sprechstundenzeiten eingerichtet haben. Uns als Genossenschaft ist es wichtig, unseren Mitgliedern vor Ort helfen zu können und für sie da zu sein. Das ist uns mit den neuen Begegnungsstätten gut gelungen.

WIE SIEHT DIE BILANZ FÜR 2015 AUS?

AKS: Für die Genossenschaft und mich ist es ein Jahr voller neuer Eindrücke, mit tollen Erlebnissen und Begegnungen. Einige Zahlen drücken es bestimmt etwas nachvollziehbarer aus: In 2015 kamen über die verschiedenen Angebote des DüBS-Quartiersmanagements insgesamt 753 Kontakte zu unseren Mitgliedern zustande. Davon fanden 288 im persönlichen Austausch statt – in einer unserer Begegnungsstätten oder auch im Rahmen eines Hausbesuchs. Natürlich fällt auf, dass das Gespräch vor allem von Mitgliedern gesucht wird, in deren Quartier gerade viel passiert. So zum Beispiel in Lichtenbroich. Und genau das zeigt uns, wie wichtig das Quartiersmanagement als Schnittstelle zwischen der Verwaltung und den Mitgliedern ist. Dieses aktive Miteinander macht die DüBS zu einer gesunden Genossenschaft.

DER PLAN FÜR 2016?

AKS: Die DüBS möchte gern genau dort anknüpfen, wo sie das Jahr 2015 beendet hat. In 2016 streben wir die Eröffnung weiterer Quartiersbüros und Begegnungsstätten in Stadtteilen mit DüBS-Liegenschaften an. Ich persönlich wünsche mir für die fernere Zukunft, dass das Modell des Quartiersmanagements der DüBS vielleicht Vorbild für andere Wohnungsbaugenossenschaften oder sogar -gesellschaften werden könnte.

WEIL WOHNEN LEBEN IST.

Mit dem Quartiersmanagement unterstützt die DüBS die Werte, die sie als Genossenschaft auszeichnen.

DÜSSELDORF-FLINGERN

311 Wohneinheiten zählt die Genossenschaft in Flingern zu ihrem Bestand.

PULSIERENDES LEBEN IN **FLINGERN:**
EIN STADTTEIL, DER SICH ENTWICKELT
UND WÄCHST. UND DAS GEMEINSAM
MIT DER DüBS.

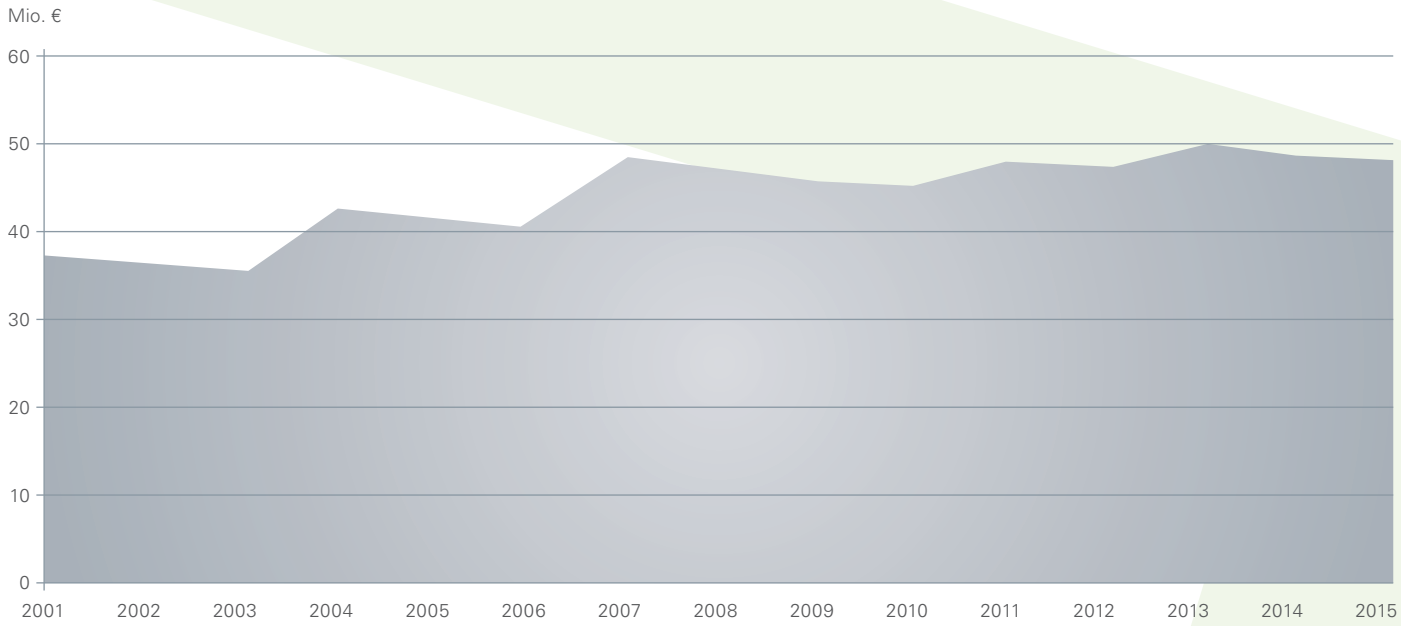
3 KENNZAHLEN

Die Steuerung der Genossenschaft erfolgt über die folgenden finanziellen Leistungsindikatoren:

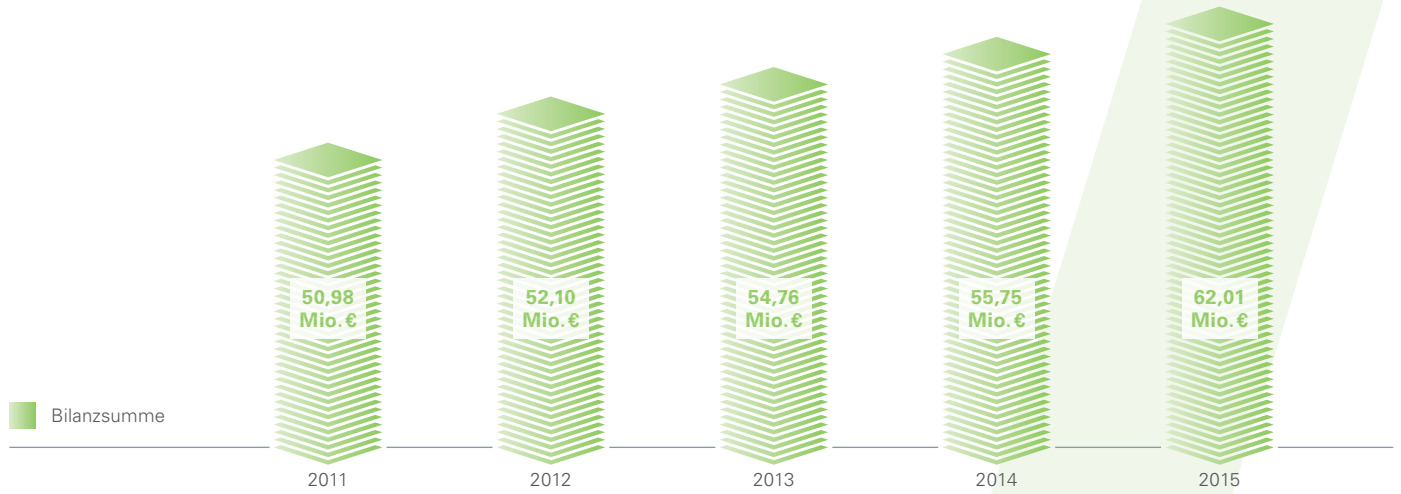
	in	2012	2013	2014	2015
Bestandszahlen					
Bewirtschafteter Bestand					
Wohnungseinheiten	Anz.	1.826	1.831	1.830	1.625
Gesamtzahl der bewirtsch. Einheiten	Anz.	2.622	2.627	2.626	2.378
Jahresabschlusskennzahlen					
Bilanzsumme	T€	52.102	54.760	55.754	62.009
Anlagenintensität	%	92,87	91,63	90,12	83,83
Eigenkapital (langfristig)	T€	15.451	18.211	18.670	21.214
Eigenkapitalquote (langfristig)	%	29,66	33,26	33,49	34,21
Langfristiges Fremdkapital	T€	31.656	31.593	31.648	34.213
Umsatzerlöse	T€	9.283	9.263	9.539	9.220
Kennzahlen zur Rentabilität					
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,4	7,9	4,2	6,0
Eigenkapitalrentabilität	%	3,2	16,1	9,1	12,7
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen					
Durchschnittliche Sollmiete	€/qm	5,74	5,79	5,92	6,09

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

WERTENTWICKLUNG GRUNDSTÜCKE MIT FERTIGEN BAUTEN



ENTWICKLUNG BILANZSUMME



WERSTEN, NAHERHOLUNG MITTEN IN DÜSSELDORF. DER SÜDPARK UND DER VOLKSGARTEN BILDEN DIE GRÜNE LUNGE DER LANDESHAUPTSTADT.

DÜSSELDORF-WERSTEN

47 Wohneinheiten nennt die DüBS in diesem Stadtteil ihr Eigen.

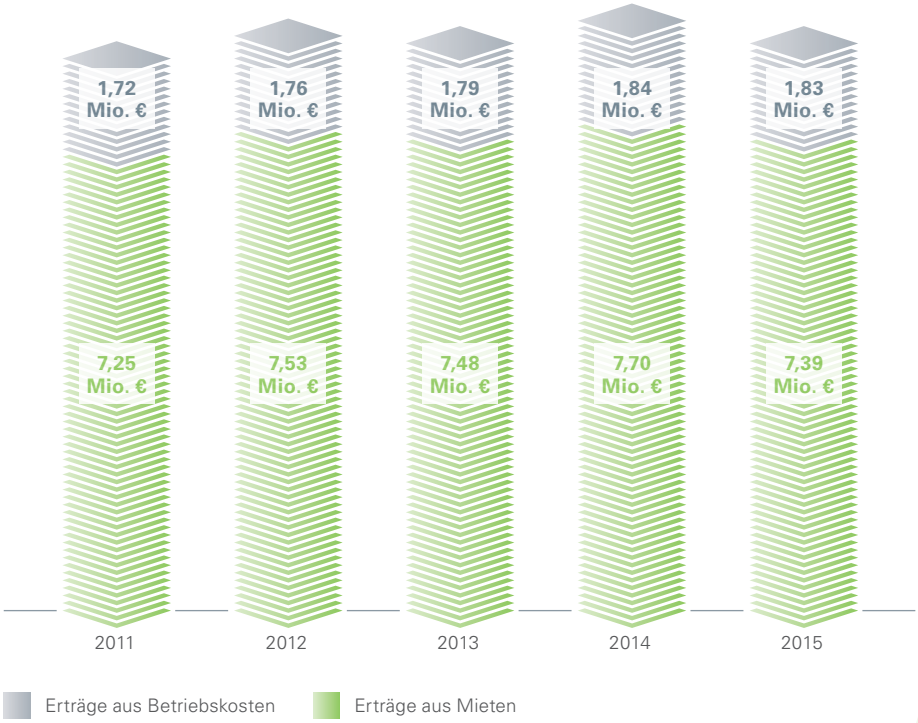
4 WIRTSCHAFTLICHE LAGE

4.1 ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2015 erzielte die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.700 T€. Im Vorjahr lag der Jahresüberschuss bei 697 T€.

ERLÖSE AUS HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich bis 2015 wie folgt entwickelt:



ERTRAGSLAGE

	2015 / T€	2014 / T€	Veränderung / T€
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	1.109	1.403	–294
Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit	–498	–249	–249
Ergebnis des sonstigen, neutralen und Finanzbereichs	2.091	–455	2.546
	2.702	**699**	**2.003**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	2	2	0
Jahresüberschuss	2.700	697	2.003
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0	0	0
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	–1.650	–400	–1.250
	1.050	**297**	**753**
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	114	112	2
Bilanzgewinn	**1.164**	**409**	**755**

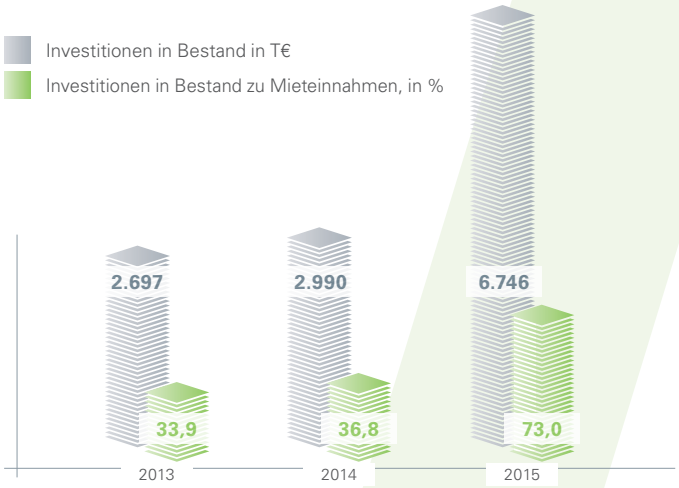
ZUSAMMENGEFASST ERGIBT SICH DARAUS FOLGENDE ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE:

Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung

Die Entwicklung des Ergebnisses beruht auf einer Reduzierung der Sollmietenerlöse durch den Wegfall der Gebäude Am Turnisch und durch den Verkauf der Liegenschaften in Remscheid. 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 480 T€. Diese Summe resultiert aus dem gewollten Leerstand. Gewollter Leerstand besteht dabei vor allem bei Objekten, die in Zukunft umfassend saniert oder neu gebaut werden sollen.

Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit

Das Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit wird in 2015 maßgeblich von den Kosten des Neubaus für die Kastanienhöfe und des Neubaus für Musterhäuser Lichtenbroich planmäßig belastet. Das nachfolgende Schaubild gibt einen Überblick über die Instandhaltung im Mehrjahresvergleich:



Ergebnis des sonstigen und des neutralen Bereichs
In diesem Bereich weist die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG vor allem den Gewinn aus dem Verkauf der Liegenschaften Remscheid aus.

4.2 VERMÖGENSLAGE

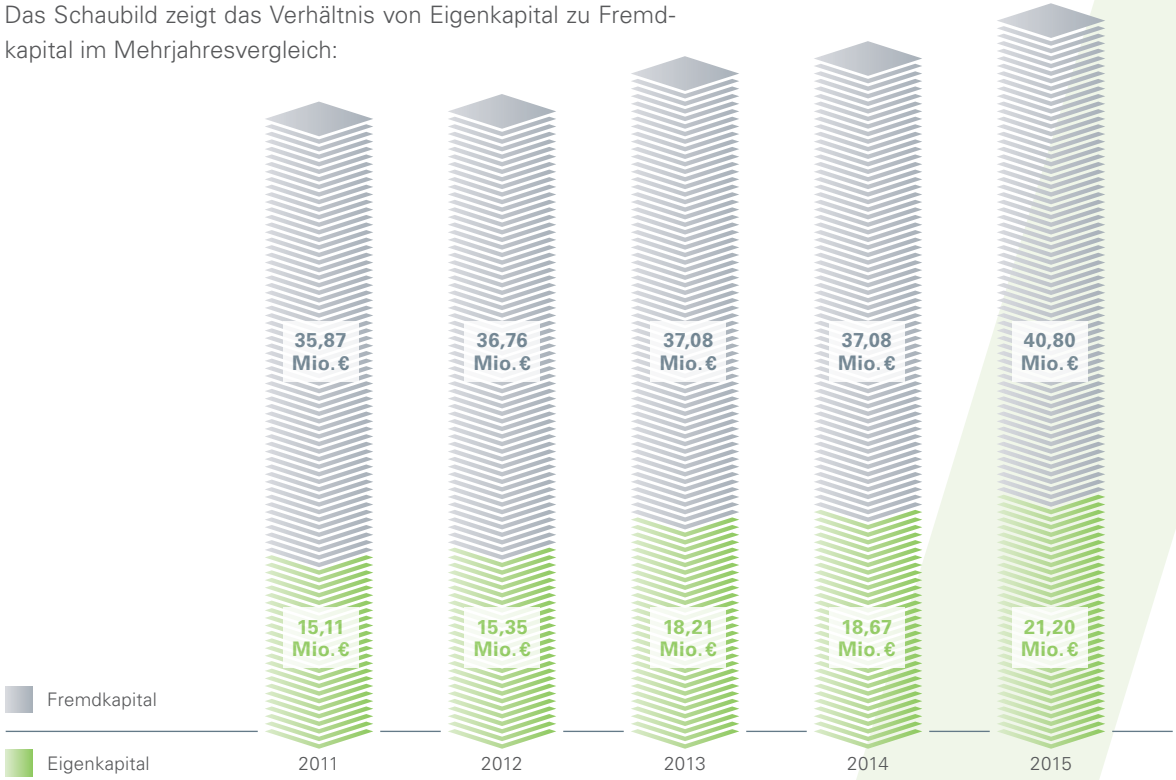
Der Vermögens- und Kapitalaufbau zeigt zum 31.12.2015 folgende Vermögens- und Finanzlage:

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

	31.12.15		31.12.14		31.12.13		31.12.12		31.12.11	
Aktiva	**in T€**	**%**	**in T€**	**%**	**in T€**	**%**	**in T€**	**%**	**in T€**	**%**
Anlagevermögen	51.983,2	83,8	50.243,7	90,1	50.178,2	91,7	48.388,5	92,9	48.858,8	95,8
Umlaufvermögen	10.016,3	16,2	5.497,3	9,8	4.576,0	8,3	3.707,5	7,1	2.115,2	4,2
Rechnungs-abgrenzung	9,7	0,0	12,8	0,1	5,9	0,0	5,5	0,0	5,0	0,0
	62.009,2	**100,0**	**55.753,8**	**100,0**	**54.760,1**	**100,0**	**52.101,5**	**100,0**	**50.979,0**	**100,0**
Passiva										
Eigenkapital	21.213,6	34,2	18.670,3	33,5	18.210,5	33,2	15.346,1	29,4	15.111,1	29,6
Pensions- und sonstige Rückstellungen	3.140,4	5,1	2.492,6	4,5	2.331,9	4,3	2.542,5	4,9	2.225,0	4,4
Langfristige Verbindlichkeiten	34.212,7	55,2	31.648,4	56,8	31.592,9	57,7	31.655,6	60,8	31.064,6	60,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.442,5	5,5	2.942,4	5,2	2.624,8	4,8	2.557,3	4,9	2.578,4	5,1
Rechnungs-abgrenzung	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	62.009,2	**100,0**	**55.753,8**	**100,0**	**54.760,1**	**100,0**	**52.101,5**	**100,0**	**50.979,0**	**100,0**

ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

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



FINANZLAGE

Eine Übersicht über die Entwicklung der Finanzlage gibt nachfolgende Kapitalflussrechnung:

	2015 / T€
Kapitalflussrechnung	
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.700
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (–) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.452
Zunahme (+)/Abnahme (–) der Rückstellungen	648
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (–)	–75
Gewinn (–)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	–3.179
Zunahme (–)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	–79
Zunahme (+)/Abnahme (–) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	370
Zinsaufwendung (+)/Zinsertrag (–)	1.067
Ertragsteueraufwand (+)/Ertragsteuerertrag (–)	1
Ertragsteuerzahlungen (–)/Ertragsteuererstattungen (+)	0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**2.904**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens (+)	4.448
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (–)	–4.386
Erhaltene Zinsen (+)	5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**66**
Einzahlung aus der Begebung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (+)	4.102
Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (–)	–1.385
Veränderung langfristiger Geschäftsguthaben	67
Auszahlung von Dividenden	–295
Gezahlte Zinsen (–)	–948
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**1.541**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	4.512
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.615
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.127

4.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR FINANZLAGE

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit 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 aus dem Verkauf der Liegenschaft in Remscheid zugeflossene Kapital wurde nicht für laufende Ausgaben verwendet. Mit diesem Geld sollen ausschließlich langfristige Wertschöpfungen getätigt werden. Eingespartes Geld soll ebenfalls 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. Aus der wöchentlichen Liquiditätsrechnung geht hervor, dass die sofort verfügbare Liquidität zu keinem Zeitpunkt weniger als 1 Mio. € betragen hat. Neben dem zugesagten langfristigen Kreditrahmen steht der DüBS eine zusätzlich unbefristete Kreditlinie in Höhe von insgesamt 400 T€ zur Verfügung. Diesen Kreditrahmen hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG in 2015 zu keinem Zeitpunkt in Anspruch genommen. Auch für 2016 hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG eine Nutzung der Kreditlinien 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 2015 zu bilanzierende Vorgänge sind nicht eingetreten.

DÜSSELDORF-HASSELS

40 Wohneinheiten gehören in Hassels zur DüBS.

HASSELS – GROSSSTADTFLAIR UND KLEINGARTENCHARME IM DÜSSELDORFER SÜDEN VEREINT.

5 RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

5.1 RISIKOMANAGEMENT

Die Elemente des internen Kontrollsystems (IKS) und des Risikomanagements (RISKM) der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG sind darauf ausgelegt, die unternehmensspezifischen Risiken frühzeitig zu erkennen, um die Erreichung der genossenschaftlichen Ziele ideal steuern zu können. EDV-gestützte Planungssysteme untermauern das IKS und das RISKM. Der Wechsel vom ERP-System GES zu dem System SAP wurde schon 2012 erfolgreich realisiert und vom VdW geprüft und testiert. Die wichtigen Elemente für ein wirksames IKS und RISKM sind in einem Online-Unternehmenshandbuch festgelegt. Dort wurden ebenfalls die grundlegenden Strukturen und organisatorischen Abläufe der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG definiert und dokumentiert.

LEERSTANDS- UND RÜCKSTANDSÜBERWACHUNG

Für die Genossenschaft ist die Rückstandsüberwachung über das IKS und das RISKM eine zentrale Aufgabe. Die Summe der Mietforderungen ist zum Bilanzstichtag gesunken.

10-JAHRES-PLANUNG

Das 10-Jahres-Planungs-System ist ebenfalls EDV-gestützt. Dieses System ermöglicht unter anderem eine fundierte Analyse der Finanzentwicklung über die nächsten 10 Jahre – verbunden mit einer jährlichen Fortschreibung. Das System hilft der DüBS bei der Verfeinerung ihrer strategischen Ausrichtung. Es ermöglicht weiter, Entscheidungskriterien sinnvoll darzustellen und Finanzszenarien 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 1.625 Einheiten nachhaltig aufrechtzuerhalten, sicherzustellen bzw. zukunftsfähig zu gestalten. Denn die in Teilen aus den 1950er-Jahren stammenden Wohnungsbestände, die bisher noch nicht modernisiert wurden, entsprechen nicht den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Eine weitere Zielsetzung der DüBS liegt in der energetischen Sanierung und Modernisierung der Bestände. Daher hat die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG bereits in den vergangenen Jahren verschiedene Maßnahmen ergriffen, um den gewollten Leerstand planmäßig zu bereinigen. Diese Maßnahmen wurden 2015 weiterentwickelt und fortgesetzt. Dafür wurden entsprechende Mittel zurückgestellt und eingeplant.

Eine weitere Zielsetzung der DüBS liegt in der energetischen Sanierung und Modernisierung der Bestände.

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. Die in 2015 bereits erreichten langfristigen Kreditabsprachen sichern eine entsprechende Zinsverpflichtung über längere Laufzeiten. Auch das Rating der Banken ist wie erwartet sehr positiv. Für die nächsten Jahre signalisieren die Banken weiterhin die Gewährung langer Zinsbindungsfristen. Dies sichert eine Realisierung der geplanten Vorhaben und die Umsetzung der angedachten Strategie in der Zukunft.

Insgesamt bewertet die DüBS die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für ihre Vermietungstätigkeit als günstig. Positiv ist ebenfalls zu werten, dass alle ihre Objekte ausschließlich in Düsseldorf und damit in einem als prosperierend eingeschätzten Mikromarkt liegen.

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

5.4 AUSSAGEN ZUR WEITEREN ENTWICKLUNG

Der Wirtschaftsplan 2016 sieht einen Verlust von 563 T€ vor. Dieser geplante Verlust resultiert aus dem Fehlen der Mieteinnahmen für die noch nicht fertiggestellten Wohnungen in den Kastanienhöfen – bei gleichbleibend hohem Aufwand der Instandhaltung für die bestehenden Einheiten. 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 WIRTSCHAFTSPLAN 2016

	WP 2016
Erlöse	9.428
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.698
Rohergebnis	**5.730**
Sonstige Aufwendungen	6.293
Jahresfehlbetrag	**–563**

Stand: Mai 2016

Düsseldorf, den 02.05.2016
Der Vorstand

Marlies Rein-Werth

Frank H. Adolphs

Helmut Draber

INMITTEN VON NETTEN MENSCHEN IN **LICHTENBROICH:** NACHBARSCHAFTLICHES MITEINANDER WIRD IM STADTTEIL GROSSGESCHRIEBEN.

DÜSSELDORF-LICHTENBROICH

456 Wohneinheiten besitzt die DüBS in Lichtenbroich.

1 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

1.1 BILANZ

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		**69.557,45**	65.230,45
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	43.886.794,19		44.546.185,80
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.959.217,36		3.934.622,61
Grundstücke ohne Bauten	53.382,49		53.382,49
Technische Anlagen und Maschinen	2.700,00		5.060,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.013,74		48.832,29
Anlagen im Bau	3.689.951,43		535.539,58
Bauvorbereitungskosten	225.628,18	**51.913.687,39**	1.054.855,22
Finanzanlagen			
Beteiligungen		**1,00**	1,00
Anlagevermögen insgesamt		**51.983.245,84**	50.243.709,44
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.741.354,80		1.823.556,60
Andere Vorräte	7.895,00	**1.749.249,80**	1.700,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	47.931,12		55.986,46
Sonstige Vermögensgegenstände	91.739,99	**139.671,11**	1.394,24
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		**8.127.293,25**	3.614.731,41
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**9.712,20**	12.755,33
Bilanzsumme		**62.009.172,20**	**55.753.833.,48**

PASSIVSEITE

zum 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	215.296,01		167.887,90
der verbleibenden Mitglieder	7.536.328,75		7.469.223,61
aus gekündigten Geschäftsanteilen	101.360,40	**7.852.985,16**	77.391,40
Rückständige fällige Einzahlungen auf 180.314,69			(193.780,91)
Geschäftsanteile			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.537.000,00		2.267.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 270.000,00			(70.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.350.000,00		1.350.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	8.310.000,00	**12.197.000,00**	6.930.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 1.380.000,00			(330.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	113.977,43		111.703,42
Jahresüberschuss	2.699.608,42		697.095,73
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.650.000,00	**1.163.585,85**	400.000,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen			
Eigenkapital insgesamt		**21.213.571,01**	18.670.302,06
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.876.864,00		1.776.180,00
Steuerrückstellungen	3.276,02		1.771,00
Sonstige Rückstellungen	1.260.210,00	**3.140.350,02**	714.661,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.576.747,18		31.011.067,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	635.962,11		637.326,36
Erhaltene Anzahlungen	1.741.678,30		1.827.757,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.028,99		134.694,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.522.799,69		923.044,96
Sonstige Verbindlichkeiten	84.034,90	**37.655.251,17**	57.029,27
davon aus Steuern: 18.880,40			(1.183,13)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.451,93			(0)
Bilanzsumme		**62.009.172,20**	**55.753.833,48**

1.2 GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		**9.220.156,10**	9.538.820,70
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**–82.201,80**	–3.911,78
Andere aktivierte Eigenleistungen		**75.100,00**	6.730,00
Sonstige betriebliche Erträge		**3.517.548,97**	290.121,77
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		**3.856.893,64**	3.847.411,63
Rohergebnis		**8.873.709,63**	**5.984.349,06**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.072.817,56		972.586,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	453.585,87	**1.526.403,43**	403.423,68
davon für Altersversorgung: 227.243,79			(200.293,66)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		**1.452.370,00**	1.584.380,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		**2.124.585,88**	1.272.520,08
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**4.519,29**	6.472,19
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**1.071.595,06**	1.056.847,57
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**2.703.274,55**	**701.063,32**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**1.505,02**	1.771,00
Sonstige Steuern		**2.161,11**	2.196,59
Jahresüberschuss		**2.699.608,42**	**697.095,73**
Gewinnvortrag		**113.977,43**	**111.703,42**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**1.650.000,00**	**400.000,00**
Bilanzgewinn		**1.163.585,85**	**408.799,15**

1.3 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2015

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 werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

1 Anlagevermögen

1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände

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

1.2 Sachanlagen

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

1.2.1 Sachanlagenzugänge

Für Sachanlagenzugänge in 2015 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 in 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 wird ab 2002 bei umfangreichen Modernisierungen in den Verwaltungseinheiten (VE) eine Verlängerung der Nutzungsdauer unterstellt. Außenanlagen werden mit 10 % linear abgeschrieben. Separate Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben. Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden mit Sätzen zwischen 10 % und 25 % jährlich abgeschrieben, Maschinen mit 10 %. Bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens werden zeitanteilig abgeschrieben. Für geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert von 150 € bis zu 1.000 € 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

In 2015 sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgt (Vorjahr: 94 T€).

1.3 Finanzanlagen

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

2 Umlaufvermögen

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 wird, 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 HGB mit dem Teilwertverfahren bewertet. Rechnungsgrundlage sind die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 3,89 %. 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 3,89 % zum 31.12.2015 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.

4 Verbindlichkeiten

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

5 Sonstige Angaben

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

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

1.3.2 BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

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

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1.741 T€ (Vorjahr: 1.824 T€).

Forderungen

Von den Forderungen haben 2.249,78 € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: 3.571,40 €).

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 31.12.2015	1.163.585,85 €
davon 4 % Verzinsung auf das Geschäftsguthaben	298.768,83 €
Vortrag auf neue Rechnung	**864.817,02 €**

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	1.001.680,00 €
Rückstellungen für Personalaufwendungen inkl. ATZ	56.100,00 €
Rückstellungen für Verwaltungsaufwendungen	202.430,00 €

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 01.01.2015	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	Umbuchungen (+/–)	Zuschreibungen
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	124.228,63	23.919,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.848.786,81	1.422.199,38	3.550.908,35	535.539,58	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.467.985,26	76.250,75	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	53.382,49	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	38.166,45	0,00	4.118,97	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	458.190,86	77.965,83	170.576,25	0,00	0,00
Anlagen im Bau	535.539,58	2.822.413,71	0,00	331.998,14	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.054.855,22	38.310,68	0,00	–867.537,72	0,00
	85.456.906,67	**4.437.140,35**	**3.725.603,57**	**0,00**	**0,00**
Finanzanlagen					
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	**85.583.691,76**	**4.461.059,35**	**3.725.603,57**	**0,00**	**0,00**

1.3.3 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 104 T€, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 103 T€ sowie Erträge aus Vorjahren in Höhe von 15 T€.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen weisen einen Aufwand früherer Jahre von insgesamt 3 T€ aus. Des Weiteren wurden in dieser Position 806 T€ Abbruchkosten als Aufwand gebucht.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Unter der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ wird neben dem Zinsaufwand für langfristige Darlehen auch der Zinsaufwand für die Pensionsrückstellungen und

Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2015	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2015	Zugänge 2015	Abgänge 2015	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2015	Buchwert am 31.12.2015	Buchwert am 31.12.2014
€	€	€	€	€	€	€
148.147,63	58.998,18	19.592,00	0,00	78.590,18	69.557,45	65.230,45
77.255.617,42	34.302.601,01	1.349.289,00	2.283.066,78	33.368.823,23	43.886.794,19	44.546.185,80
4.544.236,01	533.362,65	51.656,00	0,00	585.018,65	3.959.217,36	3.934.622,61
53.382,49	0,00	0,00	0,00	0,00	53.382,49	53.382,49
34.047,48	33.106,45	2.360,00	4.118,97	31.347,48	2.700,00	5.060,00
365.580,44	409.358,57	29.473,00	169.264,87	269.566,70	96.013,74	48.832,29
3.689.951,43	0,00	0,00	0,00	0,00	3.689.951,43	535.539,58
225.628,18	0,00	0,00	0,00	0,00	225.628,18	1.054.855,22
86.168.443,45	**35.278.428,68**	**1.432.778,00**	**2.456.450,62**	**34.254.756,06**	**51.913.687,39**	**50.178.477,99**
2.556,46	2.555,46	0,00	0,00	2.555,46	1,00	1,00
86.319.147,54	**35.339.982,32**	**1.452.370,00**	**2.456.450,62**	**34.335.901,70**	**51.983.245,84**	**50.243.709,44**

die Jubiläumsrückstellungen in Höhe von 69 T€ (Vorjahr: 92 T€) ausgewiesen.

Steuern

Die als Betriebskosten anzusetzenden Grundsteuern sind mit einem Betrag in Höhe von 266 T€ (Vorjahr: 279 T€) in die Kosten der Hausbewirtschaftung umgegliedert worden.

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:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	9	1
Technische Mitarbeiter	5	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5	
	19	**1**

Es gibt keine geringfügig Beschäftigten. Ein Mitarbeiter ist teilzeitbeschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2015	**2.483**	**5.477**
Zugänge	126	346
Abgänge	145	309
Bestand per 31.12.2015	**2.464**	**5.514**

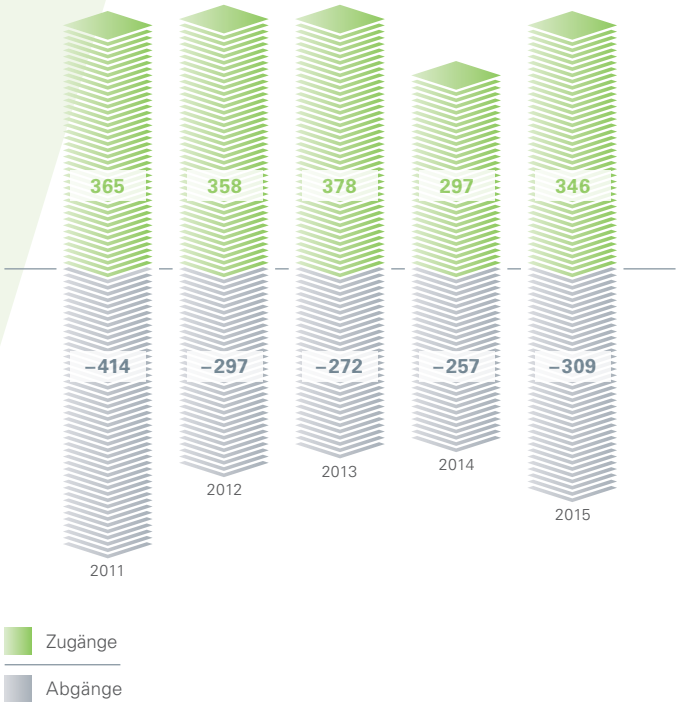
Verbindlichkeiten

GPR = grundpfandrechtlich gesichert

		Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert
		€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	GPR	33.576.747,18 (31.011.067,66)	1.962.787,71 (1.945.250,63)	7.596.810,66 (4.945.103,33)	24.017.148,81 (24.120.713,70)	33.091.135,26 (31.011.067,66)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	GPR	635.962,11 (637.326,36)	15.367,28 (8.494,69)	32.872,19 (33.828,61)	587.722,64 (595.003,06)	635.962,11 (637.326,36)
Erhaltene Anzahlungen		1.741.678,30 (1.827.757,13)	1.741.678,30 (1.827.757,13)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung		94.028,99 (134.694,04)	94.028,99 (134.694,04)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.522.799,69 (923.044,96)	1.522.799,69 (923.044,96)			
Sonstige Verbindlichkeiten		84.034,90 (57.029,27)	84.034,90 (57.029,27)			
Gesamtbetrag		**37.655.251,16 (34.590.919,42)**	**5.420.696,86 (4.896.270,72)**	**7.629.682,85 (4.978.931,94)**	**24.604.871,45 (24.715.716,76)**	**33.728.461,62 (31.648.394,02)**

Anteilsbewegungen

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 67.105,14 € erhöht. Haftsummen aus Nachschusspflicht der Mitglieder bestehen satzungsgemäß nicht.



Forderungen

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands 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*	(bis 28.02.2015)
Marlies Rein-Werth, *Messereferentin* (stellv. Abteilungsleitung)	(seit 19.04.2007)
Norbert Schülpen, *Bankkaufmann*	(bis 31.12.2015)
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)
Christine Wüstenberg, *Dipl.-Kauffrau (FH), Schriftführerin*	(seit 16.06.2011)
Dieter Cornelius, *Postbeamter a. D.*	(seit 02.04.2005)
Thomas Gundlach, *Dipl.-Kaufmann*	(seit 29.05.2001)
Jürgen Hilgers, *Architekt*	(seit 25.06.2015)
Frank Lenz, *Instandhaltungsmeister*	(seit 30.05.2007)
Klaus Theis, *Regierungsbeschäftigter*	(seit 29.05.2001)
Hans-Otto Will, *Kraftfahrer*	(bis 19.05.2015)
Werner Zickuhr, *Monteur*	(seit 15.05.2009)

Düsseldorf, den 02.05.2016
Der Vorstand

Marlies Rein-Werth

Frank H. Adolphs

Helmut Draber

DÜSSELDORF-GARATH

188 Wohneinheiten zählt die DüBS in Garath zum eigenen Bestand.

GARATH, WO GEGENSÄTZE SICH ANZIEHEN: IM SÜDEN DER LANDES-HAUPTSTADT VERBINDEN SIE SICH ZU EINEM BUNTEN VIERTEL.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

In den vergangenen Jahren wurden viele richtungs- und zukunftsweisende Entscheidungen von der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG getroffen. Beispiele sind die großen Modernisierungsmaßnahmen in der Lürmannstraße und in der Frobenstraße, ebenso wie das Neubauprojekt Kastanienhöfe DüBS und unsere Pläne für die Lichtenbroicher Liegenschaft. Möglich sind solche richtungsweisenden Entscheidungen nur, wenn alle Beteiligten – intern wie extern – eng zusammenarbeiten. Stellvertretend für den gesamten Aufsichtsrat der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG bedanke ich mich für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2015.

Es freut uns sehr, dass wir im Geschäftsjahr 2015 umfangreiche Fortschritte erzielt haben. Wir sind auf dem richtigen Weg – und das ohne unsere genossenschaftlichen Wurzeln zu vergessen. Das ist dem Aufsichtsrat ein großes Anliegen.

Im Detail möchte ich an dieser Stelle auf folgende Punkte eingehen und stellvertretend für den gesamten Aufsichtsrat der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG für das vergangene Jahr festhalten:

1. KLAUSURTAGUNG

Vom 14. bis zum 15. August 2015 fand eine gemeinsame Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG statt. Das Thema: die Zukunftsstrategie der DüBS. Das Ziel: eine optimale strategische Ausrichtung der Genossenschaft für die nächsten zehn Jahre.

2. SITZUNGEN VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Zur gemeinsamen Erörterung aktueller Themen und zur Beschlussfassung kamen Aufsichtsrat und Vorstand im Geschäftsjahr 2015 zu fünf Sitzungen zusammen. Ergänzend dazu tagte der Aufsichtsrat sechsmal separat.

3. AUSSCHÜSSE

Der Prüfungsausschuss befasste sich in insgesamt vier Sitzungen neben der Jahresabschlussprüfung auch mit der unangemeldeten Kassenprüfung und der Planung zukünftiger Prüfungsschwerpunkte.

Insgesamt möchte ich festhalten:

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 die ihm per Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zugeordneten Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand vor allem unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit und Sicherheit der Genossenschaft und der Wohnungsversorgung der Mitglieder kontrolliert und beraten. Vorstand und Geschäftsleitung haben dem Aufsichtsrat dafür stets alle erforderlichen Informationen zur Verfügung gestellt.

Nach Prüfung durch den Prüfungsausschuss hat der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss zugestimmt, der seitens des Vorstands in der Sitzung vom 09. Mai 2016 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 02.05.2016

Für den Aufsichtsrat
Rolf Meven, Aufsichtsratsvorsitzender

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

DANKSAGUNG

2015 gab es personelle Veränderungen im Vorstand und im Aufsichtsrat der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG. Aus persönlichen Gründen verabschiedeten sich einige langjährige Mitstreiter und Wegbegleiter. Der Aufsichtsrat der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG bedankt sich bei den aus dem Amt ausgeschiedenen Kollegen für die Jahre der konstruktiven Zusammenarbeit.

- Nach sieben Jahren verließ **Hans-Otto Will** den Aufsichtsrat. Für ihn rückte **Jürgen Hilgers,** ein ehemaliges Vorstandsmitglied der DüBS, nach.
- **Christian Hölzemann** gehörte knapp acht Jahre dem ehrenamtlichen Vorstand der DüBS an. Er legte im Februar 2015 sein Amt nieder.
- **Norbert Schülpen** gehörte dem ehrenamtlichen Vorstand der DüBS fast sechs Jahre an. Er verließ die Genossenschaft zum Jahresende.

DER AUFSICHTSRAT DER DÜSSELDORFER BAU- UND SPARGENOSSENSCHAFT EG BEDANKT SICH DARÜBER HINAUS BEI:

- den Mitarbeitern für ihr außerordentliches Engagement und für ihre langjährige Treue,
- den Vertretern für ihre hohe Identifikation mit der DüBS,
- Vorstand und Geschäftsleitung für die offene, transparente und konstruktive Zusammenarbeit und bei
- allen Geschäftspartnern für die professionelle Unterstützung.

Das gute Geschäftsjahr 2015 stimmt uns positiv und wir sind zuversichtlich, dass die DüBS auch 2016 weiter einen wichtigen Beitrag dazu leisten wird, bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder in Düsseldorf zu schaffen und zu erhalten.

IMPRESSUM

Herausgeber	Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG
Vorstand	Frank H. Adolphs, Helmut Draber, Marlies Rein-Werth
Prokurist	Niels Klein
Bildnachweise	iStockphoto, ©Düsseldorf Marketing & Tourismus GmbH – Fotograf U. Otte (S. 12, 13, 16, 35, 37, 41, 42, 50)
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**

WEIL WOHNEN **LEBEN** IST.

© Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG. Druck, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe – auch in Teilen oder überarbeiteter Form – bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG.
Stand (falls nicht anders vermerkt): 31.12.2015.