

SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG

Geschäftsbericht 2015



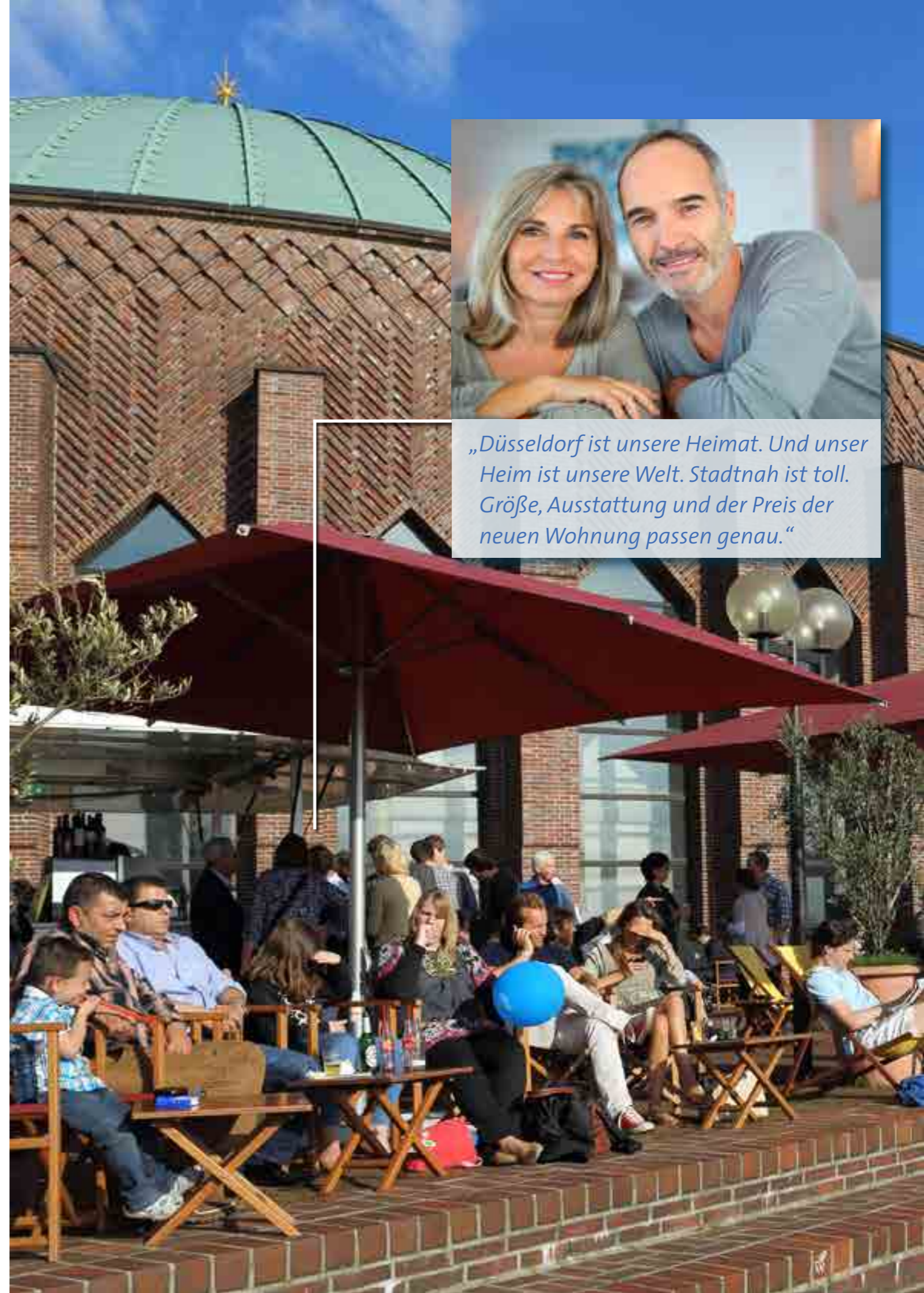
Zu Hause in Düsseldorf 

Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf

SWD
AKTIENGESELLSCHAFT

Inhaltsverzeichnis

Das Unternehmen	
Grundlagen der Gesellschaft	5
Organe der Gesellschaft	5
Die Ziele der Gesellschaft	6
Die SWD auf einen Blick	7
Hausbewirtschaftung	
Bewirtschafteter Bestand	8
Sollmieten im Zeitvergleich	9
Betriebskosten im Zeitvergleich	9
Aufwand für Bestandserhaltung	10
Operatives Ergebnis	11
Bericht des Vorstandes / Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015	13
Jahresabschluss	
Bilanz zum 31. Dezember 2015	26
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015	28
Anhang für das Geschäftsjahr 2015	30
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	42
Bericht des Aufsichtsrates	44
Der Aufsichtsrat	46



„Düsseldorf ist unsere Heimat. Und unser Heim ist unsere Welt. Stadtnah ist toll. Größe, Ausstattung und der Preis der neuen Wohnung passen genau.“



Das Unternehmen

Grundlagen der Gesellschaft

Gründung der Gesellschaft:	17. März 1975
Handelsregister:	HRB 4983, Amtsgericht Düsseldorf
Sitz der Gesellschaft:	40225 Düsseldorf · Witzelstraße 54/56
Grundkapital:	9.984.000,00 Euro
Aktionäre:	Stadt Düsseldorf Stadtsparkasse Düsseldorf
Abschlussprüfer:	Deutsche Baurevision GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf

Organe der Gesellschaft

Hauptversammlung:

Aktionäre	Kapitalanteil in %
Stadt Düsseldorf	74,01
Stadtsparkasse Düsseldorf	25,99

Aufsichtsrat:

6 Vertreter der Aktionäre

Thomas Geisel , Oberbürgermeister der Stadt Düsseldorf, Düsseldorf	Vorsitzender
Antonia Frey , Dipl.-Sozialarbeiterin, Düsseldorf	stellv. Vorsitzende
Klaus-Dieter Lukaschewski , Postbeamter (Sozialberater) i.R., Düsseldorf	
Dr. Michael Meyer , Mitglied des Vorstandes der Stadtsparkasse Düsseldorf, Düsseldorf	(seit 21.08.2015)
Matthias Herz , Politischer Referent, Düsseldorf	
Rainer Kretschmann , Steinmetz und Bildhauer, Düsseldorf	
Karin-Brigitte Göbel , Mitglied des Vorstandes der Stadtsparkasse Düsseldorf, Düsseldorf	(bis 21.08.2015)

3 Vertreter der Arbeitnehmer

Roland Krieger , kaufmännischer Angestellter, Neuss
Michael Teppe , technischer Angestellter, Essen
Michael Valentin , technischer Angestellter, Düsseldorf

Vorstand:

Jürgen Heddergott , Dipl.-Ingenieur, Düsseldorf	
Dr. Eva-Maria Illigen-Günther , Dipl.-Volkswirtin, Meerbusch	(seit 01.03.2016)

Die Ziele der Gesellschaft

Auszug aus der Satzung

„Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten sollen angemessen sein, d. h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.“

„Man lebt, wie man wohnt. Alle Menschen in unserer Stadt sollten die Chance haben, unabhängig von sozialem Status und persönlichem Einkommen, den Wohnraum zu finden, in dem sie sich wohlfühlen und individuell entfalten können.

Als städtische Wohnungsgesellschaft sehen wir unsere Verantwortung darin, mit der Bereitstellung guten und dabei erschwinglichen Wohnraums für breite Bevölkerungsschichten einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität der Menschen in Düsseldorf zu leisten.“

Jürgen Heddergott, Vorstand

Die SWD auf einen Blick

	2015	2014
Grundkapital	9.984.000 EUR	9.984.000 EUR
- Stadt Düsseldorf	7.389.200 EUR	7.389.200 EUR
- Stadtparkasse Düsseldorf	2.594.800 EUR	2.594.800 EUR
Mitarbeiter (Jahresmittel)	64	62
Wohnungsbestand (inkl. Fremdverwaltungen)	8.470	8.491
Umsatz	48.862.000 EUR	48.421.000 EUR
Aufwendungen für Bestandserhaltung	11.880.000 EUR	11.744.000 EUR
Bilanzsumme	111.596.000 EUR	109.131.000 EUR

Tätigkeitsfelder

Erwerb, Vermietung, Verwaltung und Neubau von Wohn- und Gewerbebaum

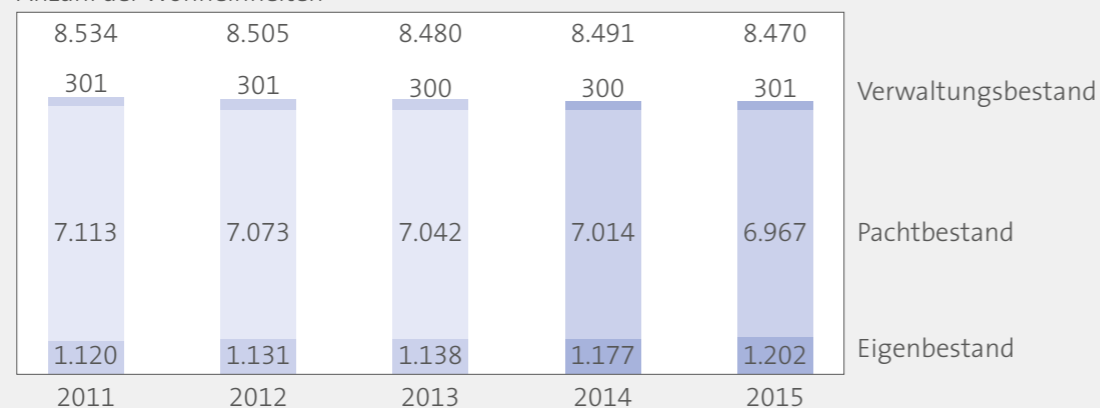


Bewirtschafteter Bestand Gesamt

	31.12.2015	31.12.2014
Eigenbestand		
Wohneinheiten	1.202	1.177
Gewerbeeinheiten	20	19
Garagen / Stellplätze	782	749
Pachtbestand		
Wohneinheiten	6.967	7.014
Gewerbeeinheiten	183	203
Garagen / Stellplätze	1.118	1.120
Fremd-Verwaltungen		
Wohneinheiten	301	300
Gewerbeeinheiten	177	179
Garagen / Stellplätze	25	25
Gesamt		
Wohneinheiten	8.470	8.491
Gewerbeeinheiten	380	401
Garagen / Stellplätze	1.925	1.894

Entwicklung des Wohnungsbestandes

Anzahl der Wohneinheiten

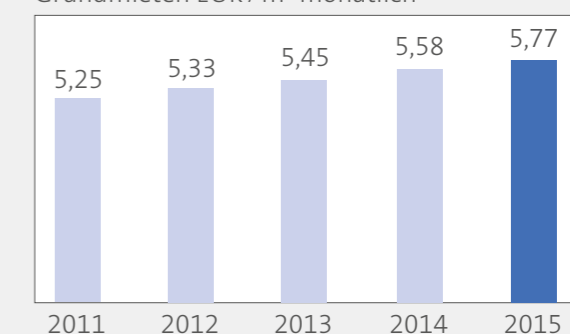


Sollmieten im Zeitvergleich Eigen- und Pachtbestand

	2011	2012	2013	2014	2015
Sollmieten (TEUR)	33.193	33.612	34.302	35.101	35.949
Gesamtfläche (m²)	527.187	525.672	524.197	523.987	519.228
EUR / m² monatlich	5,25	5,33	5,45	5,58	5,77

Entwicklung der Sollmieten Eigen- und Pachtbestand

Grundmieten EUR / m² monatlich

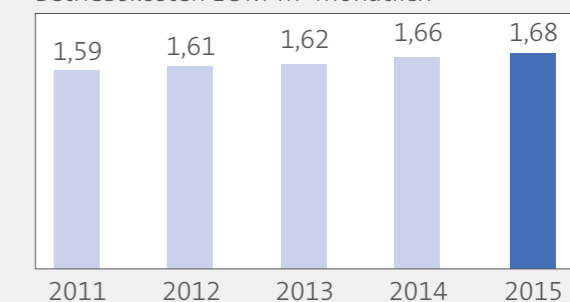


Betriebskosten im Zeitvergleich Eigen- und Pachtbestand

	2011	2012	2013	2014	2015
Betriebskosten (TEUR)	13.029	13.593	13.793	13.760	13.746
./. Heizkosten (TEUR)	2.987	3.449	3.612	3.353	3.280
Kalte Betriebskosten (TEUR)	10.042	10.144	10.181	10.407	10.466
Gesamtfläche (m²)	527.187	525.672	524.197	523.987	519.228
EUR / m² monatlich	1,59	1,61	1,62	1,66	1,68

Entwicklung der kalten Betriebskosten Eigen- und Pachtbestand

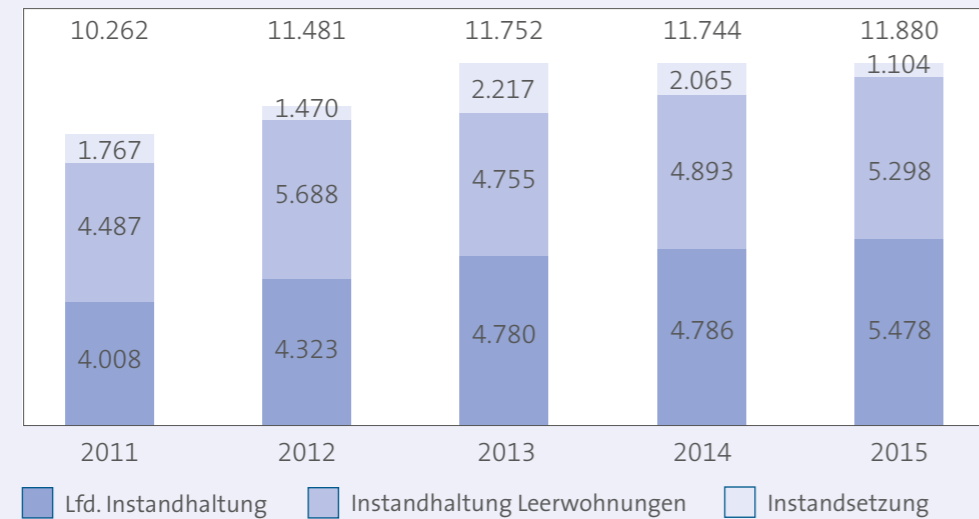
Betriebskosten EUR / m² monatlich



Aufwand für Bestandserhaltung

Eigen- und Pachtbestand (ohne Mittel der Stadt Düsseldorf)

Bestandserhaltung in TEUR



	2011	2012	2013	2014	2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Lfd. Instandhaltung	4.008	4.323	4.780	4.786	5.478
Instandhaltung Leerwohnungen	4.487	5.688	4.755	4.893	5.298
Instandsetzung	1.767	1.470	2.217	2.065	1.104
Gesamt	10.262	11.481	11.752	11.744	11.880

Operatives Ergebnis

Erträge und Aufwendungen

Operatives Ergebnis vor Ertragssteuern, Zins- und Pachtaufwand in TEUR



	2015	2014	Ergebnis- auswirkung
	TEUR	TEUR	TEUR
Mieterlöse	35.278	34.323	955
Sonstige Erträge Kerngeschäft	234	231	3
Ergebnis Mietnebenkosten	-297	-348	51
Aufwand für Bestandserhaltung	-11.880	-11.744	-136
Erbbauzinsen	-441	-441	0
Personalaufwand	-4.780	-4.477	-303
Abschreibungen Anlagevermögen	-2.299	-2.219	-80
Sonstiger betrieblicher Ertrag (+) / Aufwand (-)	-1.722	-1.504	-218
Zinsertrag	9	23	-14
Operatives Ergebnis	14.102	13.844	258
Pachtaufwand	-11.351	-11.022	-329
Zinsaufwand	-1.359	-1.311	-48
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.392	1.511	-119
Ertragsteuern	-749	-678	-71
Jahresüberschuss	643	833	-190



Heymstraße 6 - 46



„Wohnen, wo die Infrastruktur stimmt.
Guter Schnitt für die Kids, perfekte Größe.
Nette Nachbarn. Preis OK, danke SWD.“

Bericht des Vorstandes / Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Wirtschaftliche Entwicklung und die Lage auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt



Jürgen Heddergott
Vorstand

Der satzungsgemäße Zweck der SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG ist vorrangig, zu einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung beizutragen. Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen soll eine Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.



Dr. Eva-Maria
Illigen-Günther
Vorstand

Als Geschäftsfelder werden die Bewirtschaftung des eigenen und des von der Stadt Düsseldorf angepachteten Wohnungsbestandes sowie wieder verstärkt der Wohnungsneubau für den Eigenbestand betrieben. Daneben werden im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen Fremdbestände vornehmlich von Ämtern der Stadt Düsseldorf und zwei Stiftungen verwaltet.

Insgesamt verwaltet die Gesellschaft zurzeit 6.967 von der Stadt Düsseldorf gepachtete, 1.202 im Eigenbestand sowie 301 im Fremdbestand befindliche Wohnungen, die fast ausnahmslos im Stadtgebiet Düsseldorf liegen.

In den Ballungszentren ist bundesweit weiterhin eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Seit dem Jahr 1999 nimmt die Zahl der Einwohner in Düsseldorf kontinuierlich zu. Das Amt für Statistik und Wahlen weist zum 01.01.2015 eine Einwohnerzahl von 619.651 aus. AENGEVELT-RESEARCH geht zum Ende des Jahres 2015 von rund 609.000 Einwohnern aus. Entsprechend dieser Veröffentlichung ist in den letzten 10 Jahren die Einwohnerzahl um rund 37.000 bzw. 6,5 % gestiegen.

Aktualisierte Bevölkerungsprognosen weisen für das Jahr 2040 eine Bevölkerungszahl von 677.000 Einwohnern aus.

Im Jahr 2014 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße 1,73 Personen je Haushalt. Damit ist diese Quote gegenüber dem Vorjahr nochmals gesunken. Dies deutet auf einen weiteren Anstieg der Single- und Zwei-Personen-Haushalte in Düsseldorf hin. Seitens der SWD ist im Vermietungsgeschäft deutlich der Trend nach kleinen bezahlbaren Wohnungen erkennbar. Das Amt für Statistik und Wahlen weist für 2013 eine durchschnittliche Wohnfläche pro Person von 43,6 m² aus.

Der Wohnungsbestand ist in Düsseldorf in den letzten 10 Jahren kontinuierlich angestiegen. Jedoch ist die Anzahl der Privathaushalte deutlich stärker angewachsen. Für das Jahr 2014 weist die Stadt Düsseldorf ca. 309.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aus. Dies ist ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr von ca. 1.550 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung einer marktüblich notwendigen Fluktuations- bzw. Mobilitätsreserve

in Höhe von 3 % des Gesamtbestandes ist eine nominelle Unterversorgung am Düsseldorfer Wohnungsmarkt zu verzeichnen.

Aufgrund der hohen Nachfrage ist eine Mietsteigerung im gesamten Stadtgebiet zu verzeichnen. Das Amt für Statistik und Wahlen weist für 2014 eine durchschnittliche Miete von 9,22 EUR/m² aus. Dies ist ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 0,15 EUR/m². Die Mieten für Bestandsgebäude werden in dieser Veröffentlichung mit 8,00 EUR/m² angegeben. AENGEVELT-RESEARCH weist für das Jahr 2015 eine Angebotsmiete für Neubauwohnungen in Höhe von durchschnittlich 11,01 EUR/m² aus; dies sei gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt ein Anstieg um 4,8 %.

Die Auswertung der 435 Neuvermietungen in 2015 bei freifinanzierten Wohnungen hat für die SWD eine Durchschnittsmiete von ca. 7,00 EUR/m²/Monat ergeben.

Das Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Düsseldorf weist einen Rückgang der geförderten Wohneinheiten in den letzten 10 Jahren von 10,6 % auf 5,5 % des Gesamtwohnungsbestandes für das Jahr 2013 aus. Angesichts der verstärkten Migrationsströme ist eine deutliche Steigerung der Neubauaktivitäten, insbesondere für das untere bis mittlere Preissegment, dringend notwendig. Sollte dies nicht gelingen, ist mit einer zusätzlichen, verknappungsbedingten Erhöhung des Wohnungsmietniveaus zu rechnen.

Die Stadt Düsseldorf weist in ihren Veröffentlichungen für 2014 einen Wohnungsleerstand größer drei Monate in Höhe von 3,2 % aus. Die entsprechende Leerstandquote bei der SWD für 2015 beträgt 1,0 % und ist somit weiterhin rückläufig. Auch die Fluktuationsquote ist im Vergleich zu den Vorjahren weiter gesunken und liegt für 2015 bei 7,1 %. Andere Wohnungsunternehmen aus der institutionellen Wohnungswirtschaft berichten von ähnlichen Werten, die zum Teil bei den Genossenschaften noch niedriger ausfallen.

Die zurückgegangene Leerstandquote sowie die rückläufige Fluktuationsquote führen dazu, dass auch die Erlösschmälerungen mit 911 TEUR – wie in den Vorjahren – weiterhin rückläufig sind.

Die Forderungsverluste sind gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen und bewegen sich nach wie vor auf einem für die SWD sehr niedrigem Niveau. Dies ist im Wesentlichen der konsequenten Bonitätsprüfung bei Neuvermietungen, einem aktiven Forderungsmanagement der SWD und der langjährigen, guten Zusammenarbeit mit der Fachstelle für Wohnungsnotfälle in den Mieterbüros vor Ort zu verdanken. Die Quote der tatsächlich durchgeführten Räumungen zur Anzahl der fristlosen Kündigungen ist im Vergleich zum sehr niedrigen Vorjahreswert von 3,6 % wieder angestiegen. Vor dem Hintergrund, dass die Anzahl der fristlosen Kündigungen zurückgegangen ist, ist ein

Anstieg dieser Quote jedoch erklärlich. Im Berichtsjahr wurden 21 Räumungen tatsächlich durchgeführt; nach nur 15 Räumungen im Vorjahr.

1.2 Hausbewirtschaftung

Wir bewirtschafteten im Geschäftsjahr 2015:

	Wohnungen		Gewerbliche Einheiten		Garagen / Stellplätze	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigenbestand	1.202	1.177	20	19	782	749
Pachtbestand	6.967	7.014	183	203	1.118	1.120
Verwalteter Bestand	301	300	177	179	25	25
Gesamt	8.470	8.491	380	401	1.925	1.894

	Wohnfläche		Nutzfläche	
	m ²	m ²	m ²	m ²
Eigenbestand	83.703	81.974	3.323	3.165
Pachtbestand	406.773	409.671	25.519	29.177
Verwalteter Bestand	18.558	18.470	14.835	15.199
Gesamt	509.034	510.115	45.587	47.541

1.3 Bestandserhalt und -pflege

Wir haben im Berichtsjahr sowohl aus eigenen Mitteln als auch auf Namen und für Rechnung der Stadt Düsseldorf diverse Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Erneuerung von Aufzugsanlagen an diversen Objekten der SWD wurde im Jahr 2015 fertiggestellt. Daneben sind insbesondere mit Mitteln der Stadt Düsseldorf die Dachböden in Objekten des Pachtbestandes gedämmt worden. Sowohl im Eigenbestand als auch im Pachtbestand sind außerdem Rauchwarnmelder eingebaut worden. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wird diese Maßnahme im Jahr 2016 abgeschlossen werden. Weiterhin sind in diversen Objekten Müllstandplätze umorganisiert und neu mit Müllboxen ausgestattet worden. Unsere Objekte in Rath/Mörsebroich und Wersten Süd-Ost gehören zu den beiden Projektgebieten „Soziale Stadt“ in Düsseldorf. Im Rahmen dieses Projektes und unter Einsatz von Bundes- und Landesmitteln wurde der Innenhof zwischen den Häusern Säckinger Straße und Schopenhauer Straße komplett umgestaltet. Daneben sind in den achtgeschossigen Häusern an der Küppersteiger Straße und der Leverkusener Straße wertverbessernde und

der Sicherheit dienende Maßnahmen in der Gestaltung der Eingangsbereiche und Müllstandplätze mit Mitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ durchgeführt worden. Aus Eigenmitteln sind in diesem Rahmen sämtliche Treppenhäuser grundlegend saniert und modernisiert worden. Die Erdgeschosswohnungen in diesen Häusern sind mit neuen Fensteranlagen und Rollläden ausgestattet worden.

Im Geschäftsjahr 2015 haben wir für die Bestandserhaltung, bestehend aus Kleininstandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Leerwohnungen und größeren Modernisierungsmaßnahmen insgesamt 11,9 Mio. EUR an Eigenmitteln eingesetzt. Die Stadt Düsseldorf hat uns für das Jahr 2015 Modernisierungsmittel in Höhe von 5 Mio. EUR zur Verfügung gestellt. Diese Mittel haben wir im Berichtsjahr weitgehend verbraucht.

1.4 Neubaumaßnahmen

Klimaschutzsiedlung Am Wald

Der 1. Bauabschnitt dieses Neubauvorhabens konnte im Berichtsjahr fertiggestellt werden. Die 27 Wohnungen wurden ab November 2015 an die Mieter übergeben.

Kernsanierung Hammer Dorfstraße 1-17

Die Häuser in der Hammer Dorfstraße 1-17 wurden durch die Gesellschaft in 2014 von der Stadt Düsseldorf erworben, um sie einer Kernsanierung und Modernisierung zuzuführen. Der 1. Teilabschnitt, bestehend aus den Häusern Hammer Dorfstraße 13-17, konnte im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen werden. 22 Wohnungen wurden im Dezember 2015 an die Mieter übergeben.

Klimaschutzsiedlung
Am Wald



2. Geschäftsentwicklung

2.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa 2,5 Mio. EUR angestiegen, was im Wesentlichen auf Investitionen ins Sachanlagevermögen und deren Finanzierung zurückzuführen ist.

Nachfolgend wird die Bilanzstruktur nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen dargestellt:

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
Langfristig gebundenes Vermögen	95.657	85,7	91.501	83,8	4.156
Kurzfristig gebundenes Vermögen	15.939	14,3	17.630	16,2	- 1.691
Gesamtvermögen	111.596	100,0	109.131	100,0	2.465
Passiva					
Langfristig verfügbare Mittel	82.212	73,7	81.370	74,6	842
Kurz- und mittelfristig verfügbare Mittel	29.384	26,3	27.761	25,4	1.623
Gesamtkapital	111.596	100,0	109.131	100,0	2.465
Langfristig verfügbare Mittel	82.212		81.370		842
Langfristig gebundenes Vermögen	- 95.657		- 91.501		- 4.156
Unterdeckung	- 13.445		- 10.131		- 3.314

2.2 Finanzlage

Die Gesellschaft war im Berichtsjahr 2015 unter Berücksichtigung bestehender Kontokorrentlinien jederzeit zahlungsfähig. Der Finanzmittelfonds zum Stichtag beläuft sich auf 71 TEUR und liegt damit ca. 2,7 Mio. EUR unter dem Vorjahresniveau. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die Zunahme der Investitionstätigkeit sowie der Umstand, dass die Investitionen des Geschäftsjahres vorerst überwiegend ohne die Neuaufnahme von Darlehen finanziert wurden.

Dabei hat sich der **Finanzmittelfonds** wie folgt entwickelt:

	2015	2014	Veränderung TEUR
	TEUR	TEUR	
Cash Flow			
- aus laufender Geschäftstätigkeit	3.507	4.855	- 1.348
- für (-) / aus (+) Investitionstätigkeit	- 6.445	- 5.647	- 798
- für (-) / aus (+) Finanzierungstätigkeit	252	429	- 177
Veränderung Finanzmittelfonds	- 2.686	- 363	- 2.323
Finanzmittelfonds am 1.1.	2.757	3.120	- 363
Finanzmittelfonds am 31.12.	71	2.757	- 2.686

Zusammensetzung des Finanzmittelfonds

	2015	2014	Veränderung
	TEUR	TEUR	
Flüssige Mittel	498	2.757	- 2.259
Kontokorrentverbindlichkeiten	- 427	0	- 427
Gesamt	71	2.757	- 2.686
Nicht in Anspruch genommene Kontokorrentlinien	2.073	500	1.573

2.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres liegt mit 643 TEUR um 190 TEUR unter dem des Vorjahres.

Die Zunahme bei den Mieterlösen wegen Mietpreisanpassungen und rückläufigen Erlösschmälerungen wird zum Teil durch die damit verbundene Erhöhung des Pachtaufwandes kompensiert.

Die Zunahme der Personalkosten resultiert im Wesentlichen aus tariflichen Lohnsteigerungen zum 1.3.2015 in Höhe von 2,4 % sowie dem Anstieg der durchschnittlich Beschäftigten um zwei Mitarbeiter/innen.

Der Anstieg bei den Abschreibungen ist die Folgewirkung von Investitionen ins Anlagevermögen.

Die Ertragsteuern des Geschäftsjahres beinhalten Mehrsteuern aus der Betriebsprüfung für 2009 bis 2011 sowie Folgewirkungen für 2012 bis 2014 i. H. v. insgesamt 93 TEUR. Ohne Berücksichtigung dieser Steuern für Vorjahre liegt die Steuerquote für das Geschäftsjahr bei etwa 47 %, nach 45 % im Vorjahr.

Die folgende Tabelle stellt die Ertragslage nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen dar und entspricht der unterjährigen Berichterstattung.

	2015	2014	Ergebnis- auswirkung
	TEUR	TEUR	TEUR
Mieterlöse	35.278	34.323	955
Sonstige Erträge Kerngeschäft	234	231	3
Ergebnis Mietnebenkosten	- 297	- 348	51
Aufwand Bestandserhaltung	- 11.880	- 11.744	- 136
Pachtaufwand	- 11.351	- 11.022	- 329
Erbbauszinsen	- 441	- 441	0
Personalaufwand	- 4.780	- 4.477	- 303
Abschreibung Anlagevermögen	- 2.299	- 2.219	- 80
Sonstiger betrieblicher Ertrag (+) / Aufwand (-)	- 1.722	- 1.504	- 218
Betriebsergebnis	2.742	2.799	-57
Zinsertrag	9	23	- 14
Zinsaufwand	- 1.359	- 1.311	- 48
Zinsergebnis	- 1.350	- 1.288	- 62
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.392	1.511	- 119
Ertragssteuern	- 749	- 678	- 71
Jahresüberschuss	643	833	- 190

Sonstige finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahl	Definition	2015	2014	2013	2012
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	25,5 %	26,2 %	26,8 %	26,4 %
Liquiditätsreserve	$\frac{\text{Flüssige Mittel}}{\text{Umsatzerlöse p. M.}}$	2 %	69 %	80 %	64 %
Leerstandsquote > 3 M (gesamt)	$\frac{\text{Anz. Leerflächen (LF)}}{\text{Anz. Flächen ges.}}$	1,03 %	1,36 %	1,45 %	1,54 %
Leerstandsquote > 3 M (struktureller Leerstand)	$\frac{\text{LF fehl. Bewerber}}{\text{Anz. Flächen ges.}}$	0,00 %	0,02 %	0,04 %	0,08 %
Fluktuationsquote	$\frac{\text{Anz. Kündigungen}}{\text{Anz. Flächen ges.}}$	7,14 %	7,22 %	7,30 %	7,69 %
Erlösschmälerung	Sollmieten, Umlagen	911 TEUR	1.052 TEUR	1.135 TEUR	1.219 TEUR
Durchschnittl. Sollmieten je Monat und m ²	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{vermietbare Flächen}}$	5,77 EUR	5,58 EUR	5,45 EUR	5,33 EUR

2.4. Gesamtaussage

Die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft entwickelt sich entsprechend der mit den Anteilseignern abgestimmten Planung.

3. Nachtragsbericht

Es sind nach dem 31. Dezember 2015 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage materiell beeinflussen könnten.



4. Erklärung gemäß § 312 Abs. 3 AktG im „Abhängigkeitsbericht“

In seinem Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG („Abhängigkeitsbericht“) hat der Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 erklärt, dass die Gesellschaft bei den in diesem Bericht ausgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die zum Abschlusszeitpunkt der Rechtsgeschäfte bekannt waren, angemessene Gegenleistungen erhalten hat. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse verbundener Unternehmen zum Nachteil der Gesellschaft wurden im Berichtsjahr nicht getroffen bzw. nicht unterlassen.

5. Erklärung zur Unternehmensführung

Gem. §§ 76 Abs. 4, 111 Abs. 5 AktG müssen Aufsichtsrat und Vorstand von Gesellschaften, die börsennotiert sind oder der Mitbestimmung unterliegen, Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, im Vorstand und in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festlegen. Vor diesem Hintergrund haben Aufsichtsrat und Vorstand jeweils folgende Zielgrößen für den Frauenanteil zur Erreichung bis zum 30. Juni 2017 festgelegt:

Organ / Führungsebene	Zielgröße Frauenanteil	festgelegt durch
Aufsichtsrat	11 %	Aufsichtsrat
Vorstand	0 %	Aufsichtsrat
1. Ebene unterhalb des Vorstands	0 %	Vorstand
2. Ebene unterhalb des Vorstands	20 %	Vorstand

6. Finanzierung

Die im Jahr 2014 zur Finanzierung des Bauvorhabens „Klimaschutzsiedlung Am Wald“, 1. Bauabschnitt, abgeschlossenen Darlehen wurden baubegleitend, weitgehend im Berichtsjahr in Anspruch genommen.

Zur Finanzierung der Kernsanierung der Häuser an der Hammer Dorfstraße wurde ein Darlehensvertrag mit der Stadtsparkasse Düsseldorf abgeschlossen sowie für den 1. Bauabschnitt dieser Maßnahme ein Darlehensvertrag mit der NRW.BANK aus dem Wohnungsbauförderprogramm „Bestandsinvest“. Beide Darlehen wurden im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen.

Zur Absicherung eines Kontokorrentkreditrahmens bei der Stadtsparkasse Düsseldorf in Höhe von 1,5 Mio. EUR wurde eine weitere Grundschuld auf dem Grundstück Opladener Straße 81-89 und Pattscheider Straße 5-16 eingetragen.

Im Jahr 2006 hat die Gesellschaft ein Zinsswapgeschäft für den Zeitraum vom 31.01.2008 bis 01.12.2019 abgeschlossen. Dieses Finanzinstrument wurde nur in Verbindung mit Darlehensgeschäften eingesetzt. Durch das Zinsswapgeschäft entsteht, wegen der Zins- und Laufzeitkongruenz mit den Bau-Darlehen, keine offene Position.

7. Risikomanagement

Die SWD hat ein Risikomanagementsystem zur Kontrolle und Transparenz des Unternehmens eingerichtet. Grundlage dieses Systems ist ein Risikohandbuch mit den Schwerpunkten Grundsätze zur Organisation des Risikomanagements, Festlegung und Darstellung der Risikofelder, Risikoidentifikation, Risikoanalyse und Bewertung. Eine Bewertung mit Überarbeitung der Risikoberichte durch das Risikokomitee findet quartalsweise statt.

Die für die SWD bedeutenden Risikopotenziale wie Leerstand, Mieterfluktuation, Mietrückstände, Ausbuchung von Mietforderungen, die Entwicklung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen sowie das Fremdfinanzierungsmanagement unterliegen der Kontrolle des Vorstandes. Die für die SWD wesentlichen betriebswirtschaftlichen Kennzahlen werden laufend analysiert und überwacht. Es werden quartalsweise Risikoberichte für alle wesentlichen Teilbereiche erstellt. Hierzu erfolgt eine regelmäßige Risikoinventur und Bewertung der Risiken.

Im Rahmen der Quartalsberichterstattung an den Aufsichtsrat erhält dieser den Kennzahlenbericht, die Risikotendenzen und wesentliche Einzelrisiken sowie den Risikobericht. Darüber hinaus wird die Plan-Ist-Abweichung ebenfalls quartalsweise analysiert. Zusätzlich hierzu wird die Entwicklung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen anhand monatlicher Auswertungen inklusive Hochrechnungen zum Jahresende unter Berücksichtigung der erfolgten Bestellungen monatlich analysiert, um zeitnah auf Fehlentwicklungen reagieren zu können.

8. Ausblick, Chancen und Risiken

Unsere Objekte werden im Rahmen unserer Möglichkeiten instandgehalten, instandgesetzt und modernisiert. Dies gilt sowohl für den Eigen- als auch für den Pachtbestand. Ziel ist es, eine nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes, der zeitgemäßen Ansprüchen genügt, zu erreichen. Hierzu bedienen wir uns unserer Portfolioanalyse. Diese wird permanent aktualisiert und verbessert.

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat im Juni 2015 beschlossen, den kommunalen Wohnungsbestand und somit auch die SWD AG umzustrukturieren. Zum 01.01.2016 sind der kommunale Wohnungsbestand sowie die Anteile an der SWD AG in die SWW Städt. Wohnungswirtschaftsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG eingebracht worden. Der entsprechende Einbringungsvertrag wurde im März 2016 beurkundet. Als Komplementärin ist im Jahr 2015 die SWD Städt. Wohnungs-Verwaltungs-GmbH Düsseldorf gegründet worden. Die Vorstandsmitglieder der SWD AG sind gleichzeitig zu Geschäftsführern der SWD Städt. Wohnungs-Verwaltungs-GmbH Düsseldorf bestellt worden, die die Geschäftsführung der SWW Städt. Wohnungswirtschaftsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG innehat.

Ziel dieser Maßnahme ist die Stärkung des kommunalen Wohnungsunternehmens, um Bestandsmodernisierungen und Neubau von Wohnraum verstärkt zu ermöglichen.

Die nach allen Prognosen positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der Stadt Düsseldorf führt dazu, dass weiterhin der Wohnungsmarkt ein Anbietermarkt sein wird; dies insbesondere im günstigen bis mittleren Preissegment. Aufgrund des Nachfrageüberhangs werden sich die Mieterlöse der Gesellschaft bei moderat steigenden Bestandsmieten und höheren Mieten in der Neuvermietung verbessern.

Die von der Bundesregierung im Jahr 2015 getroffenen Entscheidungen zur weiteren Regulierung des Wohnungsmarktes wird die institutionelle Wohnungswirtschaft weniger treffen als den Privatvermieter. Daher werden für die SWD AG hierdurch allenfalls marginale Auswirkungen erwartet.

Die mittelfristige Finanz- und Wirtschaftsplanung weist bei weiter steigenden Mieterlösen auch für die nächsten Jahre positive Ergebnisse aus. Diese werden in etwa in Höhe des Ergebnisses des abgelaufenen Geschäftsjahres erwartet. Hierbei gehen wir davon aus, dass die Entwicklung von Leerständen, Fluktuation, Erlösschmälerungen und Mieterlösen weiterhin leicht positiv verlaufen wird.

Im Jahr 2015 hat sich die Liquiditätssituation der Gesellschaft deutlich verschlechtert und ist insgesamt angespannt. Ein Grund hierfür ist die Kernsanierungsmaßnahme Hammer Dorfstraße, für die bislang keine Darlehen in Anspruch genommen wurden. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist mit 6,4 Mio. EUR negativ und konnte nicht durch die Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit sowie Finanzierungstätigkeit ausgeglichen werden. Zur Finanzierung dieser Unterdeckung und vor dem Hintergrund der derzeit günstigen Zinssituation sind seitens der Gesellschaft in 2015 bzw. Anfang 2016 Kontokorrentkreditvereinbarungen mit der Stadtparkasse Düsseldorf abgeschlossen worden, so dass derzeit ein Kontokorrentkreditrahmen in Höhe von 3,5 Mio. EUR zur Verfügung steht. Es ist beabsichtigt, in Anspruch genommene Kontokorrentkredite bis spätestens Ende 2017 über die Anforderung von bereits abgeschlossenen, langfristigen Darlehensverträgen mit einem Gesamtvolumen von 4,4 Mio. EUR zurückzuführen.

Die SWD AG wird im Frühsommer 2016 den 2. Bauabschnitt des Neubauprojektes „Klimaschutzsiedlung Am Wald“ beginnen und voraussichtlich im Sommer 2017 fertigstellen. Daneben wird der 2. Bauabschnitt der Kernsanierungsmaßnahme der Häuser an der Hammer Dorfstraße in 2016 voraussichtlich fertiggestellt werden. Die Gesamtmaßnahme zur Revitalisierung dieser Häuser soll im Jahre 2017 abgeschlossen werden.

Für die SWW Städt. Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH & Co. KG projiziert die SWD AG derzeit die Kernsanierung von zwei Objekten mit insgesamt 60 Wohneinheiten sowie zwei Neubauvorhaben mit 20 Wohneinheiten. Diese Projekte sollen ebenfalls noch in 2016 begonnen werden.

Seitens der SWD AG sind nach Abschluss der beiden Projekte „Klimaschutzsiedlung Am Wald“ und „Hammer Dorfstraße“ mittelfristig keine weiteren Neubauvorhaben geplant. Aufgrund der beschränkt zur Verfügung stehenden liquiden Mittel in Form von Eigenkapital wird dies auch in naher Zukunft nicht möglich sein.

In den letzten Jahren konnten insbesondere die Wohnungsbestände aus dem Pachtbestand durch Abbau von Ausstattungsdefiziten deutlich verbessert werden. Durch die Einbringung des kommunalen Wohnungsbestandes in die SWW Städt. Wohnungswirtschaftsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG kann die Modernisierung der Bestandsobjekte im Pachtbestand deutlich verbessert werden, da die Gesellschaft die Möglichkeiten hat, über günstige Förderdarlehen diese Modernisierungsmaßnahmen zu finanzieren. Dadurch ist eine nachhaltige Weiterentwicklung des Pachtbestandes möglich. Die SWD AG wird von dieser Entwicklung mit steigenden Mieterlösen profitieren und sich auch zukünftig erfolgreich am Markt positionieren. Mit den gut qualifizierten und sehr engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SWD AG wird sich diese in einem prosperierenden Wohnungsmarkt – wie Düsseldorf – behaupten können.

Düsseldorf, 31. März 2016

DER VORSTAND

gez. Jürgen Heddergott

gez. Dr. Eva-Maria Illigen-Günther

Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA	Geschäftsjahr			Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Software-Lizenzen	210.633,49		201.312,13	
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	210.633,49	0,00	201.312,13
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	94.000.830,31		84.644.002,59	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	437.545,53		447.490,53	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	252.290,55		217.867,63	
4. Anlagen im Bau	0,00		4.106.218,21	
5. Bauvorbereitungskosten	736.259,81		0,00	
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	95.426.926,20	1.858.236,13	91.273.815,09
III. Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen		18.858,00		26.408,00
		95.656.417,69		91.501.535,22
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	13.284.872,38		12.873.116,21	
2. Andere Vorräte	45.184,02	13.330.056,40	65.231,79	12.938.348,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	211.171,21		214.674,52	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	259.175,94		193.527,65	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.819,46		4.674,57	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.158.307,82	1.634.474,43	1.037.183,15	1.450.059,89
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		497.966,34		2.757.422,64
		15.462.497,17		17.145.830,53
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	597,00		1.470,00	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	476.173,25	476.770,25	482.548,43	484.018,43
Bilanzsumme		111.595.685,11		109.131.384,18
<i>Nachrichtlich: Treuhandvermögen</i>		4.537.774,13		4.375.060,01

PASSIVA	Geschäftsjahr			Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		9.984.000,00		9.984.000,00
II. Kapitalrücklage		12.030.950,18		12.030.950,18
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	998.400,00		998.400,00	
2. Bauerneuerungsrücklage	714.581,53		714.581,53	
3. Andere Gewinnrücklagen	4.016.044,34	5.729.025,87	4.016.044,34	5.729.025,87
IV. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	643.096,32		832.953,52	
2. Einstellungen in Rücklagen	0,00	643.096,32	0,00	832.953,52
		28.387.072,37		28.576.929,57
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	215.670,00		214.179,00	
2. Steuerrückstellungen	238.500,00		212.326,00	
3. Sonstige Rückstellungen	862.000,00	1.316.170,00	755.000,00	1.181.505,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.079.794,46		58.781.393,35	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.585.709,32		1.599.058,39	
3. Erhaltene Anzahlungen	14.833.703,63		14.250.262,59	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.104.003,43		1.060.432,70	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.706.854,46		3.469.475,47	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 104.450,69 (Vorjahr: EUR 0,00) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 728,07 (Vorjahr: EUR 0,00)	121.068,67		31.114,50	
		81.431.133,97		79.191.737,00
D. Rechnungsabgrenzungsposten		461.308,77		181.212,61
Bilanzsumme		111.595.685,11		109.131.384,18
<i>Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten</i>		4.537.774,13		4.375.060,01

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr			Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.630.579,52		48.195.169,45	
b) aus der Betreuungstätigkeit	215.315,12		210.927,50	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.534,84	48.862.429,48	15.237,46	48.421.334,41
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		411.756,17		30.591,69
Sonstige betriebliche Erträge		1.865.189,68		969.597,06
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		37.734.854,48		37.454.116,02
Rohergebnis		13.404.520,85		11.967.407,14
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.814.172,58		3.569.918,22	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	976.110,65		920.722,61	
davon für Altersversorgung: EUR 281.886,07 (Vorjahr: EUR 268.630,86)		4.790.283,23		4.490.640,83
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.298.872,31		2.218.599,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.586.238,60		2.458.958,73
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	805,33		950,88	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.399,77	9.205,10	21.877,14	22.828,02
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.759,60 (Vorjahr: EUR 0,00)				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.359.389,99		1.310.600,43
davon an verbundene Unternehmen: EUR 8.789,47 (Vorjahr: EUR 3.013,70)				
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.378.941,82		1.511.436,14
Außerordentliche Aufwendungen		0,00		0,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	749.204,75		678.074,62	
Sonstige Steuern	- 13.359,25	735.845,50	408,00	678.482,62
Jahresüberschuss		643.096,32		832.953,52
Einstellung in gesetzliche Rücklage		0,00		0,00
Bilanzgewinn		643.096,32		832.953,52



„Gesucht und gefunden! Wohnung ist super. Ruhige Lage, zentral gelegen, Aufzug, schöne Aufteilung, guter Preis.“

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) und den sie ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den §§ 266, 275 HGB sowie der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen vom 17.7.2015; für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Darstellung, Gliederung und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahresgrundsätzen.

Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten werden nachrichtlich gezeigt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die entgeltlich erworbenen Zugänge sind mit den Anschaffungskosten angesetzt. Die Abschreibung erfolgt linear über eine Nutzungsdauer von 3 bzw. 5 Jahren.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Abschreibungen

Gebäude werden grundsätzlich linear mit 2 % bzw. 4 % bei überwiegend gewerblicher Nutzung abgeschrieben. Abweichend hiervon erfolgt die Abschreibung bei fünf Wohnanlagen mit den jeweils steuerrechtlich zulässigen Staffelsätzen nach § 7 Abs. 5 EStG. Die Außenanlagen der fertiggestellten Wohnanlagen werden ab 1993 entsprechend der steuerlichen Vorschrift mit 10 % zeitanteilig linear abgeschrieben.

Niedrigere Wertansätze aufgrund von in Vorjahren nach § 254 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung vorgenommenen steuerrechtlich begründeten Abschreibungen werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften fortgeführt. Der Unterschiedsbetrag der allein nach steuerrechtlichen Vorschriften vorgenommenen Abschreibungen beträgt TEUR - 112 (Vorjahr: TEUR - 112).

Die Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear mit

Nutzungsdauern zwischen 3 und 23 Jahren abgeschrieben. In den Geschäftsjahren 2008 und 2009 wurden abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig waren und deren Anschaffungskosten netto zwischen EUR 150,00 und EUR 1.000,00 betragen haben, im Jahr der Anschaffung in einen Sammelposten eingestellt, der im Jahr der Bildung und in den folgenden vier Geschäftsjahren mit jeweils 20 % aufgelöst wird (Poolabschreibung). Seit dem Geschäftsjahr 2010 werden geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis netto EUR 410,00 im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben (Sofortabschreibung).

Finanzanlagen

Unter den sonstigen Ausleihungen sind die Barwerte (Zinsfuß 5,5 %) für unverzinsliche bzw. geringverzinsliche Darlehen an Beschäftigte der Gesellschaft ausgewiesen.

Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Mietnebenkosten und noch nicht abgerechnete Baubetreuungsleistungen ausgewiesen.

Andere Vorräte

Die hier ausgewiesenen Heizölbestände sind nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Der Ansatz erfolgt zum Nominalwert, Ausfallrisiken werden durch pauschalisierte Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei der jeweiligen Bilanzposition abgesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt werden Disagien, die über die Laufzeit der entsprechenden Verbindlichkeiten verteilt werden.

Weiterhin sind unter den anderen Rechnungsabgrenzungsposten Beträge ausgewiesen, die anteilig das nachfolgende Geschäftsjahr betreffen.

Rückstellungen

Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet. Zu erwartende künftige Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst, wie er von der Deutschen Bundesbank bekanntgegeben wird.

Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen wurden entsprechend § 253 Abs. 1 und 2 HGB nach dem Barwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,89 % (Vorjahr: 4,54 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 1,5 % zugrunde gelegt.

Verbindlichkeiten

Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt sind Vorausleistungen von Mietern sowie auf die Restdauer von Belegungsbindungen entfallende Beträge zu erhaltenen Tilgungsnachlässen.

Latente Steuern

Aus der Gegenüberstellung der handelsrechtlichen Wertansätze und den entsprechenden Posten in der Steuerbilanz ergeben sich bei den Grundstücken mit Wohnbauten im Sachanlagevermögen, den Ausleihungen im Finanzanlagevermögen, den Forderungen aus Vermietung, den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sowie den Rückstellungen für Pensionen temporäre oder quasi-permanente Differenzen, aus denen jeweils aktive Steuerlatenzen resultieren. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wurde verzichtet. Bei der Bewertung der latenten Steuern wurde wie im Vorjahr ein Steuersatz von 30,4 % zugrunde gelegt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind TEUR 13.285 (Vorjahr: TEUR 12.873) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.
2. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten unverändert zum Vorjahr Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr i. H. v. TEUR 2.
3. Rücklagenspiegel:

	Stand			Stand
	31.12.2014	Zugänge	Abgänge	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalrücklage	12.030.950,18	0,00	0,00	12.030.950,18
Gewinnrücklagen				
(1) Gesetzliche Rücklage	998.400,00	0,00	0,00	998.400,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	714.581,53	0,00	0,00	714.581,53
(3) Andere Gewinnrücklagen	4.016.044,34	0,00	0,00	4.016.044,34
	5.729.025,87	0,00	0,00	5.729.025,87

4. Für alle unmittelbaren Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen gebildet. Darüber hinaus bestehen mittelbare Pensionsverpflichtungen aus der Mitgliedschaft in der Rheinischen Zusatzversorgungskasse. Nach Artikel 28 Abs. 1 EGHGB wurde dafür keine Rückstellung gebildet.

		2015	2014
Summe der versicherungspflichtigen Löhne und Gehälter	EUR	3.414.153	3.256.102
Umlage			
Satz	%	4,25	4,25
Beitrag	EUR	145.102	138.384
Sanierungsgeld			
Satz	%	3,50	3,50
Beitrag	EUR	119.495	113.964

Hammer Dorfstraße 13 - 17



5. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten	289	281
Ausstehende Rechnungen Mietnebenkosten	145	137
Personalkosten	406	318
Übrige	22	19
	862	755

6. Mitzugehörigkeit zu anderen Bilanzpositionen

Die folgenden Bilanzpositionen beinhalten Forderungen gegen verbundene Unternehmen bzw. gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht („Beteiligungsunternehmen“), i. H. v.:

Bilanzposition	enthaltene Forderungen gegen			
	verbundene Unternehmen		Beteiligungsunternehmen	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Forderungen aus Vermietung	4	20	0	0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	236	171	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	961	856	0	0
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	0	0	0	155
	1.201	1.047	0	155

Die folgenden Bilanzpositionen beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bzw. gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht („Beteiligungsunternehmen“), i. H. v.:

Bilanzposition	enthaltene Verbindlichkeiten gegenüber			
	verbundenen Unternehmen		Beteiligungsunternehmen	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	19.436	19.868
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.586	1.599	0	0
Erhaltene Anzahlungen	118	102	0	0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14	20	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.160	852	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	16	31	0	0
	2.894	2.604	19.436	19.868

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Bilanzposition	Insgesamt					
	31.12.2015	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Davon	Art der
	(31.12.2014)	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	Sicherung*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.079.794,46 (58.781.393,35)	2.038.087,27 (2.031.650,30)	5.949.342,25 (5.700.970,47)	52.092.364,94 (51.048.772,58)	60.079.794,46 (58.781.393,35)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.585.709,32 (1.599.058,39)	13.545,33 (13.329,04)	55.054,55 (55.309,71)	1.517.109,44 (1.530.419,64)	1.585.709,32 (1.599.058,39)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	14.833.703,63 (14.250.262,59)	14.833.703,63 (14.250.262,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	---- ----
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.104.003,43 (1.060.432,70)	1.103.850,04 (1.060.279,31)	153,39 (153,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	---- ----
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.706.854,46 (3.469.475,47)	3.539.871,37 (3.334.168,95)	166.983,09 (135.306,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	---- ----
Sonstige Verbindlichkeiten	121.068,67 (31.114,50)	121.068,67 (31.114,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	---- ----
Gesamtbeträge	81.431.133,97 (79.191.737,00)	21.650.126,31 (20.720.804,69)	6.171.533,28 (5.891.740,09)	53.609.474,38 (52.579.192,22)	61.665.503,78 (60.380.451,74)	

*GPR = Grundpfandrecht

8. Entwicklung des Anlagevermögens

ANSCHAFFUNGS- ODER HERSTELLUNGSKOSTEN					
	1.1.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software-Lizenzen	1.116.632,76	174.388,99	0,00	0,00	1.291.021,75
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.116.632,76	174.388,99	0,00	0,00	1.291.021,75
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.471.940,75	18.258,56	0,00	11.394.264,16	139.884.463,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	595.040,22	0,00	0,00	0,00	595.040,22
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	896.849,91	102.587,60	799,78	0,00	998.637,73
4. Anlagen im Bau	4.106.218,21	5.831.377,28	0,00	- 9.937.595,49	0,00
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	334.692,35	0,00	401.567,46	736.259,81
6. Geleistete Anzahlungen	1.858.236,13	0,00	0,00	- 1.858.236,13	0,00
	135.928.285,22	6.286.915,79	799,78	0,00	142.214.401,23
III. Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	50.054,97	0,00	15.763,43	0,00	34.291,54
	50.054,97	0,00	15.763,43	0,00	34.291,54
Gesamtsummen	137.094.972,95	6.461.304,78	16.563,21	0,00	143.539.714,52

AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN					NETTOBUCHWERTE		
1.1.2015	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
915.320,63	165.067,63	0,00	0,00	0,00	1.080.388,26	210.633,49	201.312,13
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
915.320,63	165.067,63	0,00	0,00	0,00	1.080.388,26	210.633,49	201.312,13
43.827.938,16	2.055.695,00	0,00	0,00	0,00	45.833.633,16	94.000.830,31	84.644.002,59
147.549,69	9.945,00	0,00	0,00	0,00	157.494,69	437.545,33	447.490,53
678.982,28	68.164,68	0,00	799,78	0,00	746.347,18	252.290,55	217.867,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.106.218,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	736.259,81	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.858.236,13
44.654.470,13	2.133.804,68	0,00	799,78	0,00	46.787.475,03	95.426.926,20	91.273.815,09
23.646,97	0,00	8.213,43	0,00	0,00	15.433,54	18.858,00	26.408,00
23.646,97	0,00	8.213,43	0,00	0,00	15.433,54	18.858,00	26.408,00
45.593.437,73	2.298.872,31	8.213,43	799,78	0,00	47.883.296,83	95.656.417,69	91.501.535,22

Torfbruchstraße 207



Torfbruchstraße 207



II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse wurden im Wesentlichen mit der Hausbewirtschaftung und ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland erzielt.
- Der Posten "Zinsen und ähnliche Aufwendungen" beinhaltet Zinsanteile aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen i. H. v. TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 13).
- Grundsteuern i. H. v. TEUR 873 (Vorjahr: TEUR 873) werden innerhalb der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesen.
- In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Eingänge auf in früheren Jahren wertberichtigte oder abgeschriebene Forderungen	26	29
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1	20
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	13	20
Sonstige Erträge aus früheren Jahren	139	80
Sonstige Aufwendungen aus früheren Jahren	-22	-2
	157	147

D. Sonstige Angaben

1. Bestellobligo

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge in den Bereichen Neubau und Instandhaltung bzw. Modernisierung beträgt TEUR 1.027 (Vorjahr: TEUR 3.850).

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem bis 04/2019 laufenden Mietvertrag für das Bürogebäude Witzelstraße 54/56 vom 2./3.5.2004 ergeben sich zum Stichtag zukünftige Zahlungsverpflichtungen i. H. v. EUR 0,87 Mio. (Vorjahr: EUR 1,14 Mio.).

Daneben bestehen weitere finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen zu Pkw und Büromaschinen i. H. v. TEUR 63 (Vorjahr: TEUR 63).

Außerdem hat die Gesellschaft in der Vergangenheit bei 18 Grundstückskäufen auf

Basis der Bestimmungen des Wohnbaufördergesetzes gegenüber dem jeweiligen Verkehrswert verbilligte Preise gezahlt. Nach den Bestimmungen des jeweiligen Vertrages kann es zu nachträglichen Anpassungen der Kaufpreise kommen, wenn bestimmte Auflagen vorzeitig aufgelöst werden. Aufgrund von baurechtlichen Bestimmungen bzw. wegen der für die einzelnen Objekte abgeschlossenen Finanzierungsverträge mit der Wfa ist eine solche vorzeitige Auflösung der Auflagen aber nahezu ausgeschlossen. Der Vorstand hat daher die bestehenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen insoweit mit einem Merkposten von jeweils EUR 1,00 angesetzt.

3. Finanzinstrumente

Im Rahmen der langfristigen Kreditfinanzierung wurden für den Zeitraum von 2008 bis 2019 Zinssicherungsgeschäfte in Form von Zinsswaps mit einem maximalen Gesamtvolumen i. H. v. EUR 12,3 Mio. abgeschlossen, deren Mark-to-market-Bewertung sich per 31.12.2015 auf TEUR – 1.323 (Vorjahr: TEUR – 1.662) beläuft.

Dabei ist das Gesamtvolumen des Sicherungsgeschäftes unmittelbar mit dem kumulierten Restbetrag der entsprechenden Grundgeschäfte (Baudarlehen der Stadtsparkasse Düsseldorf) verbunden. Hierbei handelt es sich um eine Bewertungseinheit unter Anwendung der Einfrierungsmethode.

4. Abschlussprüferhonorar

Die für das Geschäftsjahr zum Abschlussprüfer bestellte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat für das Geschäftsjahr ein Gesamthonorar i. H. v. TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 56) inkl. nicht anrechenbarer Vorsteuern berechnet, davon TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 55) für Abschlussprüfungsleistungen, TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1) für andere Bestätigungsleistungen sowie TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) für sonstige Leistungen.

5. Durchschnittliche Anzahl Arbeitnehmer

Die Anzahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	30	10
Technische Mitarbeiter	12	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	11	1
	53	11

Außerdem waren durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

6. Darlehen an Mitglieder des Aufsichtsrates

An Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat waren zum Stichtag Darlehen im Nennwert von EUR 15.400,00 (Vorjahr: EUR 15.400,00) ausgereicht. Sie werden bzw. wurden mit 2 % p. a. verzinst; im Berichtsjahr wurden planmäßig EUR 590,50 (Vorjahr: EUR 578,80) getilgt. Die Restschuld zum Stichtag beträgt EUR 9.154,03 (Vorjahr: EUR 9.744,53).

7. Gesamtbezüge

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen TEUR 200 (Vorjahr: TEUR 176). Hinsichtlich der Angaben über die Gesamtbezüge der früheren Mitglieder des Vorstandes wird von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht. Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat und die übrigen Gremien betragen TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 8) und verteilen sich wie folgt:

	2015	2014
Herr Thomas Geisel	1.219,75	487,90
Frau Antonia Frey	1.488,00	1.539,00
Herr Klaus-Dieter Lukaschewski	1.132,00	1.080,00
Herr Matthias Herz	1.081,00	206,00
Herr Rainer Kretschmann	1.080,00	206,00
Frau Karin-Brigitte Göbel	490,28	918,68
Herr Dr. Michael Meyer	254,14	0,00
Herr Klaus Mauersberger	0,00	820,00
Herr Dr. Gregor Bonin	0,00	618,00
Herr Andreas Rimkus	0,00	309,00
Herr Roland Krieger	721,00	721,00
Herr Michael Teppe	618,00	618,00
Herr Michael Valentin	721,00	927,00
	8.796,17	8.450,58

Dabei handelte es sich ausschließlich um Sitzungsgelder.

8. Vorstand

Jürgen Heddergott, Dipl.-Ingenieur, Düsseldorf
Dr. Eva-Maria Illigen-Günther, Dipl.-Volkswirtin, Meerbusch (seit 1.3.2016)

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

6 Vertreter der Aktionäre	
Thomas Geisel, Oberbürgermeister der Stadt Düsseldorf, Düsseldorf	Vorsitzender
Antonia Frey, Dipl.-Sozialarbeiterin, Düsseldorf	stellvertretende Vorsitzende
Klaus-Dieter Lukaschewski, Postbeamter (Sozialberater) i.R., Düsseldorf	
Dr. Michael Meyer, Mitglied des Vorstandes der Stadtsparkasse Düsseldorf, Düsseldorf	(seit 21.08.2015)
Matthias Herz, Politischer Referent, Düsseldorf	
Rainer Kretschmann, Steinmetz und Bildhauer, Düsseldorf	
Karin-Brigitte Göbel, Mitglied des Vorstandes der Stadtsparkasse Düsseldorf, Düsseldorf	(bis 21.08.2015)
Klaus Mauersberger, Generalbevollmächtigter, Düsseldorf	(bis 29.10.2014)
Andreas Rimkus, Mitglied des deutschen Bundestages, Düsseldorf	(bis 29.10.2014)
Dr. Gregor Bonin, Dipl.-Ingenieur, Beigeordneter der Stadt Düsseldorf, Mönchengladbach	(bis 29.10.2014)
3 Vertreter der Arbeitnehmer	
Roland Krieger, kaufm. Angestellter, Neuss	
Michael Teppe, techn. Angestellter, Essen	
Michael Valentin, techn. Angestellter, Düsseldorf	

10. Grundkapital und Kapitalverhältnisse

Unverändert zum Vorjahr stellen sich die Höhe des Grundkapitals und die Beteiligungsverhältnisse wie folgt dar:

Anteilseigner	Anzahl Aktien		Anteil in %
	Stück	Nominalbetrag EUR	
Stadt Düsseldorf	1.421	7.389.200,00	74,01
Stadtsparkasse Düsseldorf	499	2.594.800,00	25,99
	1.920	9.984.000,00	100,00

11. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in die Gewinnrückstellungen einzustellen.

Düsseldorf, 31. März 2016

DER VORSTAND

gez. Jürgen Heddergott

gez. Dr. Eva-Maria Illigen-Günther

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Die von uns beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den nachfolgend wiedergegebenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf Aktiengesellschaft, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf Aktiengesellschaft, Düsseldorf, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Düsseldorf, den 30. Mai 2016

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Künemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Mißmahl
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates



**Oberbürgermeister
Thomas Geisel**
Vorsitzender des
Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Ausschüsse haben sich entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen im Berichtsjahr mit allen für die Lage und Entwicklung der Gesellschaft wesentlichen Vorgängen befasst. Hierzu fanden fünf Aufsichtsratssitzungen, eine Sitzung des Finanz- und Prüfungsausschusses sowie drei Sitzungen des Bauausschusses statt. Die schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstandes über die wirtschaftliche Lage, den Wirtschaftsplan, die Finanzierung der im Um- und Ausbau befindlichen Bauten sowie die Sicherung der Finanzierung der Bestandspflege und der Wertverbesserung des eigenen und des angepachteten Hausbesitzes wurden in den oben genannten Sitzungen eingehend erörtert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst; entsprechende Protokolle wurden erstellt und unterzeichnet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Bauausschusses haben sich über den Baufortschritt des Neubauvorhabens Klimaschutzsiedlung Am Wald berichten lassen und dieses auch besichtigt. Daneben wurden die Planungen zum Projekt Hammer Dorfstraße 1 – 17 ausführlich beraten und die fertiggestellten, kernsanierten Häuser 13 – 17 besichtigt. Die notwendigen Beschlüsse zur Umsetzung der Neubau- und der Modernisierungsvorhaben wurden gefasst.

Den aus den gegebenen Markt- und Wettbewerbsbedingungen resultierenden Herausforderungen hat sich die Gesellschaft erfolgreich gestellt.

Die Deutsche Baurevision GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, hat im Dezember 2015 (Vorprüfung) sowie – mit Unterbrechungen – im April und Mai 2016 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 unter Einbeziehung der Buchführung und unter Beachtung der Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG), den Bericht des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nach § 312 AktG für das Geschäftsjahr 2015 sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 geprüft und dabei festgestellt, dass die Geschäfte der Gesellschaft ordnungsgemäß durchgeführt wurden und das Rechnungswesen den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Sie hat den Jahresabschluss mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Mitglieder des Finanz- und Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 eingehend geprüft und beraten. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand zum 31. Dezember 2015 aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 643.096,32 EUR in die Gewinnrücklage der Gesellschaft einzustellen.

Die Aufsichtsratsmitglieder haben gemäß Public Corporate Governance Kodex für die Beteiligungsunternehmen der Stadt Düsseldorf erklärt, dass sie keine Beratungs- oder Organfunktionen bei wesentlichen Wettbewerbern der SWD ausüben. Ebenso bestehen keine Interessenkonflikte der Aufsichtsratsmitglieder entsprechend Punkt 2.8.3 des Public Corporate Governance Kodex.

Dank und Anerkennung gelten dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und das erzielte Ergebnis. Ohne ihren großen Einsatz und ihr Engagement wären die Erfolge im Jahre 2015 nicht möglich gewesen.

Düsseldorf, 29. Juni 2016

DER AUFSICHTSRAT

gez. Oberbürgermeister Thomas Geisel
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat



Thomas Geisel
Oberbürgermeister
der Stadt Düsseldorf
Vorsitzender



Antonia Frey
Dipl.-Sozialarbeiterin
stellvertretende
Vorsitzende



Klaus-Dieter Lukaschewski
Postbeamter
(Sozialberater) i.R.



Dr. Michael Meyer
Mitglied des Vorstandes
der Stadtsparkasse
Düsseldorf



Matthias Herz
Politischer Referent



Rainer Kretschmann
Steinmetz und Bildhauer



Roland Krieger
kaufmännischer
Angestellter



Michael Teppe
technischer Angestellter



Michael Valentin
technischer Angestellter

