

SWD STÄDT. WOHNUNGSGESELLSCHAFT DÜSSELDORF AG

Witzelstr. 54/56
40225 Düsseldorf
Telefon: 0211/ 89 04 - 0
Telefax: 0211/ 89 04 - 132
<http://www.swd-duesseldorf.de>
E-Mail: info@swd-duesseldorf.de



BETEILIGUNGSVERHÄLTNIS

Grundkapital	9.984.000,00 EUR	
Landeshauptstadt Düsseldorf	7.389.200,00 EUR	74,01 %
Stadtsparkasse Düsseldorf	2.594.800,00 EUR	25,99 %

ZIELE DER BETEILIGUNG UND ERFÜLLUNG DES ÖFFENTLICHEN ZWECKS

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 und unmittelbar) dienlich sind.

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

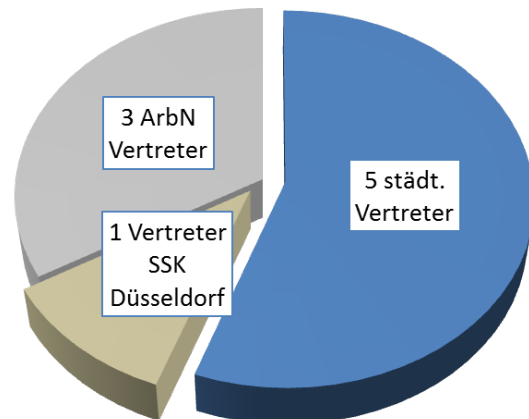
Die Gesellschaft vermietet über 8.169 Wohnungen (Eigen-/Pachtbestand) mit einer Gesamtwohnfläche von 490.476 m².

PERSONALBESTAND

Beschäftigte: 64 (Vorjahr: 63)

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Zusammensetzung des Aufsichtsrates



a.) Städtische Aufsichtsratsmitglieder (01.01.2015 – 31.12.2015)

Oberbürgermeister Thomas Geisel
Ratsfrau Antonia Frey
Ratsherr Matthias Herz
Ratsherr Rainer Kretschmann
Ratsherr Klaus-Dieter Lukaschewski

Vorsitzender
stv. Vorsitzende

b.) Vorstand

Jürgen Heddergott

c.) Hauptversammlung

Städtischer Kapitalvertreter ist der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Düsseldorf oder ein von ihm benannter Vertreter.

Bilanz

Aktiva

	2015	Veränderung '15 - '14	2014	2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
A. Anlagevermögen	95.657	4.155	91.502	88.090
Immaterielle Vermögensgegenstände	211	10	201	153
Sachanlagen	95.427	4.153	91.274	87.910
Finanzanlagen	19	-8	27	27
B. Umlaufvermögen	15.462	-1.683	17.145	17.463
Vorräte	13.330	392	12.938	12.929
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.634	184	1.450	1.415
Kassenbestand / Bankguthaben	498	-2.259	2.757	3.119
C. Rechnungsabgrenzungsposten	477	-7	484	451
Bilanzsumme	111.596	2.465	109.131	106.004

Passiva

	2015	Veränderung '15 - '14	2014	2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
A. Eigenkapital	28.387	-190	28.577	28.423
Gezeichnetes Kapital	9.984	0	9.984	9.984
Kapitalrücklage	12.031	0	12.031	12.031
Gewinnrücklage	5.729	0	5.729	5.729
Bilanzgewinn	643	-190	833	679
B. Rückstellungen	1.316	135	1.181	1.068
C. Verbindlichkeiten	81.431	2.239	79.192	76.391
D. Rechnungsabgrenzungsposten	461	280	181	122
Bilanzsumme	111.596	2.465	109.131	106.004

Gewinn- und Verlustrechnung

	2015	Veränderung '15 - '14	2014	2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	48.862	441	48.421	47.477
2. Bestandsveränderungen	412	382	30	132
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.865	895	970	1.407
Gesamterträge	51.139	1.718	49.421	49.016
4. Materialaufwand	37.735	281	37.454	37.267
5. Personalaufwand	4.790	299	4.491	4.256
6. Abschreibungen	2.299	81	2.218	2.096
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.586	1.127	2.459	2.824
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlage- vermögens	1	0	1	1
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8	-14	22	18
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.359	49	1.310	1.304
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.379	-133	1.512	1.288
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	749	71	678	604
13. sonstige Steuern	-13	-14	1	1
14. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	643	-190	833	683
15. Einstellung in die Gewinnrücklage	0	0	0	4
16. Bilanzgewinn	643	-190	833	679

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Entwicklung und die Lage auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt

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.

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.

Hausbewirtschaftung

Die Gesellschaft bewirtschaftete 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

Bestandserhalt und -pflege

Die Gesellschaft hat 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/Mörsenbroich 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 Küppersteger 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.

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.

Geschäftsentwicklung

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	109.131	100	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	109.131	100	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

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:

Landeshauptstadt Düsseldorf
Beteiligungsbericht 2015

	2015	2014	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow			
- 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 Finanzmittelfond			
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

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 TEUR	2014 TEUR	Ergebnis- auswirkung 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
Erbbauzinsen	-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
Ertragsteuern	-749	-678	-71
Jahresüberschuss	643	833	-190

Sonstige finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahl	Definition	2015	2014	2013	2012
Eigenkapitalquote	Eigenkapital/ Bilanzsumme	25,50%	26,20%	26,80%	26,40%
Liquiditätsreserve	Flüssige Mittel/ Umsatzerlöse p.M.	2%	69%	80%	64%
Leerstandsquote > 3 M (gesamt)	Anz. Leerflächen (LF)/ Anz. Flächen ges.	1,03%	1,36%	1,45%	1,54%
Leerstandsquote > 3 M (struktureller Leerstand)	LF fehl. Bewerber/ Anz. Flächen ges.	0,00%	0,02%	0,04%	0,08%
Fluktuationsquote	Anz. Kündigungen/ 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	Sollmieten/ vermietbare Flächen	5,77 EUR	5,58 EUR	5,45 EUR	5,33 EUR

Gesamtaussage

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

Nachtragsbericht

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

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.

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

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 „RL Bestandsinvest“. Die Darlehen wurden im Berichtsjahr nur teilweise 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.

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.

Ausblick, Chancen und Risiken

Die Objekte der SWD AG 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 Liquiditätslage 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.

Bezüge der Organe

Geschäftsführung

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen 176 TEUR (Vorjahr: 169 TEUR). Hinsichtlich der Angaben über die Gesamtbezüge der früheren Mitglieder des Vorstandes wird von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Aufsichtsrat

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen für das Geschäftsjahr rd. 8 TEUR. In der folgenden Tabelle werden die Mitglieder mit ihren Bezügen einzeln aufgeführt.

Aufsichtsrat	2015
Thomas Geisel	1.219,75 EUR
Antonia Frey	1.488,00 EUR
Klaus-Dieter Lukaschewksi	1.132,00 EUR
Matthias Herz	1.081,00 EUR
Rainer Kretschmann	1.080,00 EUR
Karin-Brigitte Göbel	490,28 EUR
Dr. Michael Meyer	254,14 EUR
Roland Krieger	721,00 EUR
Michael Teppe	618,00 EUR
Michael Valentin	721,00 EUR
Gesamt:	8.805,17 EUR

Aufgabenerfüllung, Leistungen/Produkte

Leistungskennzahlen mit 3-Jahresübersichten:

	2013	2014	2015
Eigenbestand Wohnungen	1.138	1.177	1.202
Pachtbestand Wohnungen	7.042	7.014	6.967
Verwaltungsbestand Wohnungen	300	300	301
Sollmieten (Eigen- und Pachtbestand)	5,45 EUR	5,58 EUR	5,77 EUR
Gesamtfläche Eigen- und Pachtbestand m ²	524.197	523.987	519.318

Wesentliche Finanz- und Leistungsbeziehungen der Beteiligungen untereinander und mit der Gemeinde

Stadt Düsseldorf

Die Gesellschaft hat Erbbauzinsen und Pacht für den städtischen Wohnungsbestand in Höhe von 14,1 Mio. EUR an die Landeshauptstadt Düsseldorf abgeführt. Die Gewinnausschüttung für 2014 betrug im Geschäftsjahr 2015 833 TEUR.

Stadtentwässerungsbetrieb

Der Aufwand für (Abwasser-)Gebühren betrug im Geschäftsjahr 2015 rd. 1.274 TEUR.