



EMEINNÜTZIGER DÜRENER BAUVEREIN AG

Bericht
über das
Geschäftsjahr
2010



Gegründet am 9. April 1902.

Eingetragen im Handelsregister Düren unter Nr. HRB 61 am 10. Dezember 1902.

Geschäftsstelle: 52351 Düren, Grüngürtel 31
Telefon-Zentrale: (02421) 3909-0
Telefax: (02421) 390970
E-Mail: info@bauverein-dn.de
Homepage: www.bauverein-dn.de

Aufsichtsrat

Karl-Albert Eßer, Dipl.-Pädagoge	- Vorsitzender -
Peter Koschorreck, Diplom-Vermessungsingenieur i. R.	- stellv. Vorsitzender -
Katharina Hofrath, Hausfrau	- bis 24.08.2010
Paul Larue, Bürgermeister	
Dirk Nieveler, Haustechniker	- bis 24.08.2010
Norbert Weber, Verwaltungsangestellter i. R.	
Dieter Harf, Industriefacharbeiter	
Thomas Floßdorf, Studienrat i. E.	
Frank Kuhn, Polizeikommissar	- bis 24.08.2010
Bruno Voß, Dipl.-Sozialpädagoge	- ab 24.08.2010
Iris Papst, Beamtin	- ab 24.08.2010
Hubert Cremer, Bundesbeamter i. R.	- ab 24.08.2010

Vorstand

Dagmar Runge, hauptamtlich	- Vorstandsvorsitzende -
Robert Kindgen, Rechtsanwalt	- stellv. Vorstandsvorsitzender -
Johann Ewald, genannt Hans, Wappel, Technischer Beigeordneter	

Lagebericht

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

A. Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

1. Angaben zum Unternehmen
2. Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung
3. Wohnungsmarkt in Düren
4. Geschäftsentwicklung
5. Geschäftsergebnis
6. Geschäftstätigkeit
7. Wohnungsbewirtschaftung
8. Treuhandverwaltung
9. Geschäftsbesorgung

B. Darstellung der Lage

1. Vermögens- und Finanzlage
2. Ertragslage
3. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

C. Leistungsindikatoren

1. Finanzielle Leistungsindikatoren
2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

D. Voraussichtliche Entwicklung

E. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

II. Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB

A. Vorgänge von besonderer Bedeutung

B. Finanzinstrumente

III. Angaben nach § 312 AktG

Jahresabschluss

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

A. Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

1. Angaben zum Unternehmen

Das im Jahre 1902 als Aktiengesellschaft gegründete Unternehmen hat seinen Sitz in Düren.

Die angemieteten Geschäftsräume befinden sich im Hause der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für Stadt und Kreis Düren eG, Grüngürtel 31, 52351 Düren.

Wesentlicher Anteilseigner ist die Stadt Düren mit 182.837,97 € am gezeichneten Gesamtkapital in Höhe von 230.081,35 €; das sind 79,47 % des Gesamtbetrages des gezeichneten Kapitals. Darüber hinaus sind 21 weitere Aktionäre an der Gesellschaft beteiligt.

Die Gemeinnütziger Dürener Bauverein AG wird durch eine hauptamtliche Vorstandsvorsitzende und zwei nebenamtliche Vorstandsmitglieder geleitet. Daneben sind in der Verwaltung 11 kaufmännische Angestellte (davon 2 Teilzeitkräfte), 6 technische Angestellte (davon 1 Teilzeitkraft) und 2 Auszubildende tätig.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2010 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet:

2. Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Aufschwung. Sie ist auf gutem Weg, den krisenbedingten Produktionseinbruch wettzumachen. Die Expansion wird nicht mehr allein von einem Anstieg der Exporte getrieben. Vielmehr ist auch die Binnenkonjunktur angesprungen, sowohl die privaten Konsumausgaben als auch die Unternehmensinvestitionen legten spürbar zu. Die Prognosen gehen davon aus, dass sich die konjunkturelle Erholung im Jahr 2011 zwar fortsetzt, das Tempo allerdings spürbar geringer sein wird. Das Expansionstempo wird maßgeblich von der Inlandsnachfrage bestimmt werden. Beim privaten Konsum bahnt sich hingegen eine Wende an; erstmals seit mehreren Jahren ist mit einem spürbaren Anstieg zu rechnen. Für die Prognose bestehen beträchtliche Risiken. So ist die Wahrscheinlichkeit keineswegs gering, dass die USA erneut in eine Rezession geraten. Zudem könnte es in China als Folge von Übersteigerungen an dortigen Immobilienmärkten zu einer massiven Korrektur kommen, jeweils mit negativen Auswirkungen auch auf die deutsche Konjunktur.

Arbeitsmarkt

Nach dem Rückgang der Arbeitslosigkeit bis Ende 2010 rechnen die Prognosen für 2011 im Jahresdurchschnitt mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenzahl unter 3 Mio. - erstmals seit 1992. So waren im Dezember 2010 3.016.000 Arbeitslose (- 260.000 gegenüber Dezember 2009) zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2010 7,2 % (Dezember 2009 7,8 %). Im Dezember 2010 gab es 40.918.000 Erwerbstätige, was einer Steigerung von 1,1 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Kapitalmarkt

Im Verlauf des Jahres 2010 waren zum Teil erhebliche Senkungen des Zinsniveaus zu verzeichnen. So verminderten sich z. B. die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit über 5 Jahren zwischen November 2009 und November 2010 von 4,22 % auf 3,66 %. Für Kredite über 1 Mio. Euro mit gleicher Laufzeit war eine Minderung von 4,20 % auf 3,44 % zu verzeichnen.

Tendenziell nahm das Volumen der an nichtfinanzielle Unternehmen ausgegebenen Kredite zwischen November 2009 und November 2010 zu.

Immobilienmarkt

Die Immobilienaktien konnten sich gegenüber 2009 leicht erholen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2010 um rd. 19 % gegenüber dem Endstand 2009. Von Januar bis Oktober 2010 wurde in Deutschland der Bau von 171.422 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 7,5 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis Oktober 2010 genehmigten Wohnungen waren 153.239 Neubauwohnungen. Das waren 8,01 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

3. Wohnungsmarkt in Düren

Auf der Homepage der Stadt Düren unter der Rubrik „Zahlen der Stadt Düren“ – Herausgeber: Stadt Düren – werden die allgemeine Situation und die wichtigen Trends zusammengefasst.

Düren hatte Ende 2010 90.243 (Vorjahr: 90.288) Einwohner.

Der Ausländeranteil beträgt 11.072 Einwohner, das sind 12,3 %.

Am 31.12.2009 liegt der Gesamtwohnungsbestand bei 41.935 Wohnungen. Bei Erstellung des Berichtes lagen die Zahlen von 2010 noch nicht vor.

Die Charakterisierung des Wohnungsmarktes als Mietermarkt hat Bestand. Die Angebots- und Nachfragesituation in unserer Region war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet.

Die Entwicklung der Mietpreise in der Stadt Düren fiel mit einer geringen Steigerungsquote recht moderat aus. Hinzu kamen jedoch wieder erhebliche Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Grundsteuer und der Kosten für den Winterdienst, die das Wohnen in Düren weiter verteuerten.

4. Geschäftsentwicklung

Vor diesen wirtschaftlichen Hintergründen ist der Geschäftsverlauf für unser Unternehmen im Bereich des Geschäftsfeldes Wohnungsverwaltung als zufrieden stellend zu kennzeichnen. Die Leerstandsquote im Geschäftsjahr von 3,17 % ist gegenüber dem Vorjahr (3,49 %) gesunken. Die Fluktuationsrate ist mit 11,5 % gegenüber dem Vorjahr (11,6 %) gesunken.

Die im Geschäftsjahr 2010 durchgeführten Instandhaltungsarbeiten blieben hinter dem Plan zurück und verringerten sich nach 17,05 €/m² im Vorjahr in 2010 auf 8,76 €/m². Hintergrund waren neben personellen Veränderungen in der Technischen Abteilung, die Verschiebung von Arbeiten in das folgende Geschäftsjahr. Die Arbeiten für die Instandsetzung des Daches in der Freiheitsstraße konnte im Frühjahr 2010 abgeschlossen werden. Es wurde ein Betrag von 44 T€ außerplanmäßig bereit gestellt.

5. Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2010 wurde ein Jahresüberschuss von 1.123 T€ (Vorjahr: 560 T€) erwirtschaftet.

Es ist beabsichtigt, in Übereinstimmung mit der Satzung aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 561.680,67 € eine Dividendenausschüttung in Höhe von 4 % auf das Grundkapital vorzunehmen und einen Betrag in Höhe von 552.477,42 € in die Gewinnrücklagen einzustellen. Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer B. 2. verwiesen.

6. Geschäftstätigkeit

a) Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr wurden keine Neubaumaßnahmen durchgeführt.

b) Modernisierung und Instandsetzung

Modernisierung

Im Objekt Goebenstr. 35 - 48 wurde zur Erhöhung des Standards und zur besseren Vermietbarkeit eine Heizung eingebaut. Die Kosten hierfür betragen 14 T€. Grundsätzlich war die Feststellung zu treffen, dass eine Vermietbarkeit von Wohnungen ohne Heizung kaum noch gewährleistet ist.

Instandhaltung

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Jahr 2010 insgesamt 761 T€ (Vorjahr: 1.482 T€) aufgewendet. Das sind rd. 8,76 €/m²/Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 17,05 €/m²/Wohn-/Nutzfläche), ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden. In den Gesamtkosten von 761 T€ ist ein Betrag in Höhe von 44 T€ für die oben beschriebene Instandsetzung des Daches eines Objektes im Grüngürtel enthalten. Ebenfalls wurden im Rahmen der anfallenden Arbeiten auch die Bäder renoviert, da tendenziell neue Bäder einen Vermietungsvorteil darstellen.

c) Planung und Vorbereitung

Grunderwerb

Konkrete Planungen hierzu existieren nicht.

Neubau

Von Neubaumaßnahmen wird vorerst abgesehen.

Um- und Ausbau

Karl-Arnold-Str. 116 - 122 -Mehrgenerationenhaus-

Im Jahre 2010 wurde die Planung zum Umbau der Häuser Karl-Arnold-Str. 116 - 122 zu einem Mehrgenerationenhaus abgeschlossen. Die im Jahr 1965 errichtete Wohnanlage besteht aus 4 Häusern, 36 Wohnungen und 18 Garagen mit 2.658 m² Wohnfläche. Sie befindet sich in einer guten Wohnlage in der Nähe des Stadtwaldes von Düren. Es ist geplant, die Häuser durch Um- und Ausbau energetisch zu sanieren und die Ausstattung dem heutigen Standard anzupassen. Im Haus Karl-Arnold-Str. 122 wird ein Aufzug eingebaut, so dass insgesamt 12 Wohnungen barrierefrei zu erreichen sind.

Die Umbaukosten betragen 2.078 T€. Sie werden finanziert durch Eigenmittel und durch ein Darlehen der Sparkasse Düren in Höhe von 1.038 T€. Die monatliche Miete beträgt 5,97 € je m² Wohnfläche für die Wohnungen mit Aufzug und für die sonstigen Wohnungen 5,28 € je m² Wohnfläche.

Mit den Umbauarbeiten wurde am 14.02.2011 begonnen. Die Fertigstellung ist für Ende 2011 geplant.



Karl-Arnold-Str. 116 - 122 Hauseingänge



Karl-Arnold-Str. 116 - 122 Rückseite

Um- und Ausbauprogramm der folgenden Jahre

Die Schwerpunkte der Tätigkeit sollen bei der Bestandspflege und Modernisierung liegen. Es werden Modernisierungskonzepte erstellt mit dem Ziel, eine Verbesserung der Vermietbarkeit durch Änderungen der Wohnungsgrundrisse bzw. Ausstattungsmerkmale zu erreichen. Entscheidungshilfe ist ein datenbankgestütztes Portfoliosystem, welches den Bestand unter technischen und wirtschaftlichen Aspekten untersucht und auch Basis für mögliche Bereinigungen des Wohnungsbestandes sein soll.

7. Wohnungsbewirtschaftung

Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand

Der Grundbesitz der Gesellschaft beträgt flächenmäßig bei den bebauten Grundstücken am 31.12.2010 insgesamt 140.605 m². Hierin sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 35.426 m² enthalten. Gegenüber dem Jahr 2009 blieb die Gesamtgrundstücksfläche unverändert.

Der Haus- und Wohnungsbestand der Gesellschaft umfasst am 31.12.2010 205 Mehrfamilienhäuser und 6 Einfamilienhäuser, zusammen 211 Häuser mit insgesamt 1.385 Mietwohnungen, 215 Garagen, 35 Einstellplätzen, 106 Stellplätzen und 1 gewerblichen Einheit. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt 86.841 m².

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen 142 T€. Auf nicht vermietete Wohnungen und Gewerbe entfallen 127 T€, auf nicht vermietete Garagen/Stellplätze 15 T€.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen konnten von 40 T€ auf 36 T€ gesenkt werden. Ursache hierfür war die Entscheidung, Kündigungen zum frühestmöglichen Zeitpunkt auszusprechen und als Entscheidungskriterium für die Wohnungsvergabe grundsätzlich die Schufaauskunft einzubeziehen. So wird in der Regel eine Wohnung nur an eine Person mit einem Basisscore von ≥ 80 vergeben.

Die Entwicklung in den letzten Jahren ergibt sich aus den folgenden Kennzahlen:

Kennzahlenübersicht		2010	2009	2008	2007	2006
1. Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohneinheiten	Anzahl	1.385	1.386	1.392	1.389	1.389
Gewerbeeinheiten		1	1	1	1	1
Garagen		215	214	214	214	215
Einstellplätze		35	35	35	35	35
Stellplätze		106	106	99	99	98
Wohnfläche/Nutzfläche	m ²	86.841	86.898	87.158	86.982	87.028
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	62,67	62,69	62,61	62,59	62,62
2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ²	4,29	4,23	4,13	4,03	4,01
Durchschnittliche umlagefähige Betriebskosten	€/m ²	1,97	1,92	1,83	1,81	1,85
Wohnungswechsel	Anzahl	159	161	207	175	144
Fluktuationsrate	%	11,5	11,6	14,9	12,6	10,4
Neuvermietung angeschriebene Bewerber	Anzahl	1.307	1.758	2.026	2.671	2.230
davon interessierte Bewerber	Anzahl	204	291	337	342	331
Absagen	Anzahl	110	127	212	449	356
nicht gemeldet	Anzahl	993	1.340	1.477	1.880	1.543
Wohnungsleerstände	Anzahl	60	32	73	70	41
davon modernisierungsbedingt	Anzahl	39	5	29	24	13
sonstige	Anzahl	21	27	44	46	28

8. Treuhandverwaltung

Die Gemeinnütziger Dürener Bauverein AG verwaltet gemäß Treuhandvertrag vom 01.08.1990 ab 01.01.1991 in eigenem Namen für Rechnung der Stadt Düren zum 31.12.2010 128 Häuser mit 287 Wohnungen, 1 gewerbliche Einheit, 20 Garagen und 11 Stellplätze auf einer Wohn-/Nutzfläche von 17.251 m².

9. Geschäftsbesorgung

Seit dem 01.01.1991 besorgt die Gemeinnütziger Dürener Bauverein AG gemäß Vertrag vom 17.11.2008 die Geschäfte der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für Stadt und Kreis Düren eG. Es handelt sich zum 31.12.2010 um 260 Häuser mit 1.244 Wohnungen, 5 gewerblichen Einheiten, 84 Stellplätzen, 197 Garagen und 2 Tiefgaragen mit 70 Einstellplätzen auf einer Wohn-/Nutzfläche von 81.339 m².

B. Darstellung der Lage (§ 289 Abs. 1 HGB)

1. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.372 T€ erhöht.

Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen von 187 T€ und Abschreibungen von 879 T€ um 692 T€ vermindert. Das Umlaufvermögen und die Rechnungsabgrenzungsposten erhöhten sich um 2.064 T€. Die Sachanlagen belaufen sich auf 77,4 % der Bilanzsumme.

Auf der Passivseite der Bilanz stieg das Eigenkapital um 1.117 T€. Die Verbindlichkeiten erhöhten sich um 192 T€. Die Rückstellungen erhöhten sich um 63 T€. Die Verbindlichkeiten umfassen 71,4 % der Bilanzsumme.

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind durch entsprechend langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen hat sich von 26,4 % in 2009 auf 28,3 % in 2010 erhöht.

Die Investitionen für Modernisierung wurden fristgerecht durch Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss finanziert. In 2010 erfolgten die Auszahlung der letzten Darlehensrate für das Objekt Hans-Böckler-Str. 1-7 und die Auszahlung des Darlehens für die Umfinanzierung des Objektes Am Pletzerturm 12 - 26 in Höhe von 516 T€. Die Zahlungsfähigkeit ist nach unserer Finanzplanung auch für 2011 gegeben.

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen	31.549	77,4	32.241	81,9	- 692
Umlaufvermögen	9.185	22,5	7.121	18,1	2.064
Rechnungsabgrenzungsposten	4	0,0	4	0,0	0
Gesamtvermögen	40.738	100,0	39.366	100,0	1.372
Passiva					
Eigenkapital	11.529	28,3	10.412	26,4	1.117
Rückstellungen	142	0,3	79	0,2	63
Verbindlichkeiten	29.067	71,4	28.875	73,4	192
Gesamtvermögen	40.738	100,0	39.366	100,0	1.372

2. Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Jahr 2010 beträgt 1.123 T€ (Vorjahr: 560 T€). Er setzt sich zusammen aus dem Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von + 1.182 T€ (Vorjahr: + 388 T€), dem Ergebnis der Bau- und Betreuungstätigkeit von - 47 T€ (Vorjahr: + 23 T€), dem Beteiligungs- und Finanzergebnis von + 78 T€ (Vorjahr: + 141 T€) und dem neutralen Ergebnis von - 90 T€ (Vorjahr: + 8 T€).

Die Erhöhung des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 563 T€ ist im Wesentlichen bedingt durch gesunkene Instandhaltungskosten in Höhe von 712 T€.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 152 T€. Die Sollmieten stiegen aufgrund der vorgenommenen Mieterhöhungen und Mietanpassungen um rd. 52 T€. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung stiegen um rd. 100 T€ aufgrund des Anstiegs der umlagefähigen Betriebskosten.

Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit erhöhten sich um rd. 81 T€ durch gestiegene Erträge aus der Verwaltungskostenabrechnung.

Der Personalaufwand ist um 38 T€ gestiegen. Ursächlich waren Veränderungen im Personalbestand.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen verminderten sich um 11 T€. Die Abschreibungen auf Zugänge durch nachträgliche Herstellungs- und Modernisierungskosten betragen 1 T€. Die Senkungen betragen rd. 13 T€. Dieser Betrag entfällt auf die Senkung der degressiven Abschreibung von 2,00 % auf 1,25 % bei einem Objekt. Die Abschreibung auf Büro- und Geschäftsausstattung erhöhte sich um 1 T€.

Die Zinserträge sind um 58 T€ infolge von Habenzinssenkungen in 2010 gesunken. Der Erhöhung der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 81 T€ resultiert aus Gewerbesteuer.

Für das Geschäftsjahr 2011 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Überschuss von 558 T€ und ein geldrechnungsmäßiger Überschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 1.495 T€ erwartet.

3. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind geordnet. Insgesamt schätzt der Vorstand die Lage der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts als gut ein.

C. Leistungsindikatoren

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Der Vorstand hat aufgrund des **Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG)** ein Risikomanagement eingerichtet. In verschiedenen Beobachtungsbereichen und Beobachtungsfeldern werden Risikoindikatoren ermittelt, die Frühwarninformationen liefern können. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig über die Entwicklungen unterrichtet. Eine Kennziffernübersicht wurde erstellt, die auszugsweise nachstehend veröffentlicht wird:

1. Jahresabschlusszahlen		2010	2009	2008	2007	2006
Bilanzsumme	T€	40.738	39.366	39.986	39.249	39.182
Sachanlagevermögen	T€	31.516	32.233	32.574	31.717	32.227
Anlagenintensität	%	77,36	81,88	81,46	80,81	82,25
Investitionen in Sachanlagen	T€	157	545	1.773	354	61
Eigenkapital (langfristig)	T€	11.520	10.403	9.851	9.128	8.696
Eigenkapitalquote	%	28,3	26,4	24,6	23,3	22,2
Fremdkapital (langfristig)	T€	25.457	25.446	26.620	26.901	27.610
Fremdmittelquote	%	62,5	64,6	66,6	68,5	70,5
Umsatzerlöse	T€	7.015	6.782	6.639	6.701	6.618
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	T€	1.123	560	732	442	108
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	2.021	1.189	1.787	1.738	1.611
Tilgung	T€	653	1.176	792	704	1.014
davon planmäßig	T€	653	661	678	704	774
Ausschüttung	T€	9	9	9	9	9
Durchschnittlicher Buchwert Hausbesitz	€/m ²	361,04	370,35	373,12	363,88	368,92
Durchschnittliche Verschuldung	€/m ²	293,14	292,83	304,94	308,74	316,59
		2010	2009	2008	2007	2006
2. Kennzahlen zur Rentabilität						
Eigenkapitalrentabilität	%	10,81	5,58	8,03	6,57	1,24

3. Gewinn- und Verlustrechnung

Sollmieten	T€	4.466	4.413	4.323	4.206	4.193
Erlösschmälerungen	T€	142	154	223	168	110
in Relation zur Sollmiete	%	3,18	3,49	5,16	3,99	2,62
Instandhaltungskosten*	T€	761	1.482	1.103	1.127	1.114
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	8,76	17,05	12,66	12,96	12,80
* darin enthalten Beiträge nach § 8 Kommunalen Abgabengesetz (KAG)	T€	0	0	17	47	74
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	36	40	76	74	47
Verwaltungskosten (Hausbewirtschaftung)	T€	639	613	591	715	595
Abschreibungen auf Sachanlagen (davon planmäßig)	T€	874	886	902	860	1.498
	T€	874	886	902	860	866
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	T€	675	695	712	723	841

2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind für die Gesellschaft von untergeordneter Bedeutung.

D. Voraussichtliche Entwicklung

Die Geschäftstätigkeit konzentriert sich auf die Erhaltung und die Modernisierung des Wohnungsbestandes. Ziel ist die stetige Verbesserung der Wohnqualität für unsere Mieter.

Für die Geschäftsjahre 2011 und 2012 wird auch weiterhin mit einem positiv konstanten Jahresergebnis gerechnet. Bei der Planung wurde davon ausgegangen, dass sich die Vermietungssituation und die Kosten ähnlich wie im Jahr 2010 entwickeln werden. Da der Wohnungsmarkt im Raum Düren von leicht rückläufiger Tendenz gekennzeichnet ist, gehen wir davon aus, dass die Vermietungssituation weiterhin schwierig bleibt. Ertragsverbesserungen durch Mietanpassungen sind nur noch in geringem Umfang möglich. Mit steigenden Mietausfällen muss gerechnet werden.

Die Schwerpunkte unserer zukünftigen Tätigkeit werden auch weiterhin die Erhaltung und kontinuierliche Verbesserung des Wohnungsbestandes sein, wobei bei zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen die demografische Entwicklung Berücksichtigung finden muss. Nur so kann nämlich dem Ziel, die langfristige Vermietbarkeit unter Berücksichtigung der Mieterstrukturen, aber auch dem tatsächlichen Nachfragepotential entsprochen werden. Dieses kann dauerhaft nur über ein Wohnungsangebot mit entsprechenden Wohnungsgrößen, ansprechendem Wohnumfeld und gesteigertem Wohnungsausstattungsstandard erreicht werden. Der mittelfristige Ausbau der Modernisierungs- und Instandhaltungskontingente ist daher notwendig. Die Planung von Umbau- und evtl. Neubauvorhaben muss hierauf ausgerichtet sein.

E. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

a) Risiken der künftigen Entwicklung

Aus unseren Beobachtungsfeldern in der Bestandsbewirtschaftung sehen wir tendenziell in den nächsten beiden Jahren ein Risiko in steigenden Mietrückständen, erhöhten Abschreibungen auf Mietforderungen und steigenden Erlösschmälerungen. Dies wurde in unseren Wirtschaftsplänen

berücksichtigt. Dem wird entgegen gewirkt, indem die Objekte durch gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen lukrativer gemacht werden und so teilweise eine andere Mieterklientel angesprochen wird. Zudem wird bei der Auswahl der Mieter eine nochmals größere Sorgfalt an den Tag gelegt.

Die bereits genannte Entwicklung vom Vermieter- zum Mietermarkt führt unter Berücksichtigung der bestehenden Mieterstruktur zu einer Marktmiete, deren Höhe nicht beliebig festgelegt werden kann. Deshalb ist grundsätzlich bei Modernisierungsmaßnahmen ein deutlich höherer Einsatz von Eigenkapital notwendig. Denn nur dieser Einsatz des Eigenkapitals gewährleistet es, dass die Wohnungen zu einem tatsächlich noch auf dem Markt erzielbaren Mietpreis angeboten werden können.

Der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen ist daher unter Beachtung vorgenannter Parameter jährlich neu zu bestimmen.

Für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentliche und insbesondere bestandsgefährdende Risiken sind zzt. nicht erkennbar.

b) Chancen der künftigen Entwicklung

Die in den letzten Jahren kontinuierlich durchgeführten Investitionen in den Bestand in Form von laufenden Instandhaltungen und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bilden die Grundlage zukünftiger Erfolgspotenziale. Durch die Einrichtung eines Datenbank-gestützten Portfoliomanagementsystems wurde der Bestand unter technischen und wirtschaftlichen Aspekten untersucht.

II. Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB

A. Vorgänge von besonderer Bedeutung

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

B. Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und besondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit 10-jähriger Zinsbindungsfrist. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und gleichmäßig über die Jahre verteilter Prolongationstermine halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen werden in Abhängigkeit von der Zinsentwicklung Umschuldungen vorgenommen. Ausfallrisiken bei den Forderungen sind durch Sofortabschreibungen berücksichtigt worden. Risiken aus Zahlungsstromschwankungen sind nicht vorhanden. Währungsrisiken bestehen nicht.

III. Angaben nach § 312 AktG

Über die rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu verbundenen Unternehmen wurde ein separater Bericht erstellt. Dieser Bericht enthält für das Geschäftsjahr 2010 folgende Schlusserklärung:

Schlusserklärung

Abschließend erklären wir, dass nach den Umständen, die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Rechtsgeschäfte bekannt waren, unsere Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat.

Rechtsgeschäfte mit Dritten auf Veranlassung oder im Interesse der Stadt Düren oder der mit ihr verbundenen Unternehmen sind im Berichtsjahr 2010 nicht getätigt worden.

Desgleichen sind berichtspflichtige Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der Stadt Düren oder der mit ihr verbundenen Unternehmen weder getroffen noch unterlassen worden.

Hinsichtlich der öffentlichen Zwecksetzung ist die Gesellschaft im Berichtsjahr ihren satzungsgemäßen Aufgaben, nämlich eine nach Qualität und Quantität befriedigende und preiswerte Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, nachgekommen. Zu dieser sozialen Verpflichtung hat die Gesellschaft seit der Gründung ihren Beitrag geleistet und wird diese Zielsetzung auch in Zukunft verfolgen.

Die Geschäfte des Unternehmens werden im Sinne der jeweils gültigen Satzung und nach dem Aktiengesetz geführt.

Düren, den 31.03.2011

Der Vorstand:

Dagmar Runge

Robert Kindgen

Johann Ewald, genannt Hans, Wabbel



Grüngürtel 31
52351 Düren

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2010**

- 1. Bilanz**
- 2. Gewinn- und Verlustrechnung**
- 3. Anhang**

1. Bilanz zum 31.12.2010

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		32.979,00	8.074,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.352.848,19		32.183.063,19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.126,00		47.795,00
Bauvorbereitungskosten	<u>120.217,09</u>	31.516.191,28	1.853,30
Finanzanlagen			
Beteiligungen		<u>0,00</u>	0,00
Anlagevermögen insgesamt		31.549.170,28	32.240.785,49
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.966.837,23	1.928.470,74
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.973,64		24.649,09
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.391,59		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	54,00		54,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>288.843,41</u>	312.262,64	130.915,51
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten (davon Treuhandvermögen: 1.108.746,26 €)		6.905.871,93	5.036.617,48 (1.077.649,33)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		3.824,00	4.454,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>31,07</u>	0,00
Bilanzsumme		<u><u>40.737.997,15</u></u>	<u><u>39.365.946,31</u></u>

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		230.081,35	230.081,35
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	281.210,53		281.210,53
Bauerneuerungsrücklage	322.113,89		322.113,89
Andere Gewinnrücklagen	<u>10.134.151,13</u>	10.737.475,55	9.298.191,36
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.123.280,67		560.435,78
Einstellung in andere Rücklagen	<u>-561.600,00</u>	<u>561.680,67</u>	<u>-280.200,00</u>
Eigenkapital insgesamt		11.529.237,57	10.411.832,91
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	66.844,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	<u>74.645,84</u>	141.489,84	78.856,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.029.568,07		23.964.354,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.389.462,65		1.441.598,46
Erhaltene Anzahlungen	2.171.729,58		2.141.241,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.427,66		73.773,11
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (davon Treuhandvermögen: 1.108.746,26 €)	1.234.407,07		1.148.859,79 (1.077.649,33)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	156.501,81		104.427,51
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>172,90</u>	29.067.269,74	1.002,57
davon aus Steuern: 0,00 €			(850,76)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
Bilanzsumme		<u>40.737.997,15</u>	<u>39.365.946,31</u>

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen
(§ 88 Abs. 3 II. WoBauG) Restschuld 119.373,48 €

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.303.267,44		6.150.769,35
aus Betreuungstätigkeit	712.200,50	7.015.467,94	631.153,57
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		38.366,49	137.610,37
Andere aktivierte Eigenleistungen		24.161,20	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		94.170,78	85.314,75
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.940.077,16	3.595.926,17
Rohergebnis		4.232.089,25	3.408.921,87
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	885.790,48		852.548,55
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 41.058,21 €	194.606,32	1.080.396,80	189.932,19 (44.672,68)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		879.123,55	890.571,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen		429.295,79	329.090,16
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		85.264,78	143.736,61
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	2.556,46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		682.199,99	706.149,88
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.246.337,90	581.810,15
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		122.831,30	21.212,37
Sonstige Steuern		225,93	162,00
Jahresüberschuss		1.123.280,67	560.435,78
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		561.600,00	280.200,00
Bilanzgewinn		561.680,67	280.235,78

3. Anhang

des Jahresabschlusses 2010

A. Allgemeine Angaben

1. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 wurde unter Beachtung der Bestimmungen der Satzung nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) für große Kapitalgesellschaften sowie der relevanten Vorschriften des Aktiengesetzes und unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 erstellt. Erstmals wurden sämtliche durch das BilMoG geänderten Vorschriften angewendet. Bei der erstmaligen Aufstellung des Abschlusses nach BilMoG wurden die Vorjahresvergleichszahlen aufgrund des Wahlrechts des Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB nicht angepasst.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.
3. Die in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt (§ 284 Abs. 2 Nr. 1 HGB):

Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände (Lizenz- und Anwenderprogramme) und der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger sowie außerplanmäßiger Abschreibungen.

Für Sachanlagenzugänge in 2010 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für eigene Architektenleistungen angesetzt. Die Eigenleistungen sind auf Basis der Vollkosten bewertet.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB sind nicht aktiviert worden.

Die 1993 und 1994 fertig gestellten Mietobjekte Dechant-Bohnekamp-Str. 76 – 82 und Dechant-Bohnekamp-Str. 84 – 88 werden gemäß § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben. Seit 2004 beträgt der Abschreibungssatz 2 %. Ab dem Geschäftsjahr 2009 verringerte sich dieser Satz für das Objekt Dechant-Bohnekamp-Str. 76 – 82 auf 1,25 %. Ab dem Geschäftsjahr 2010 verringert sich der Abschreibungssatz für das Objekt Dechant-Bohnekamp-Str. 84 – 88 von 2 % auf 1,25 %. Diese Verminderung wirkte sich im Berichtsjahr mit + 13 T€ auf das Jahresergebnis aus. Im Zusammenhang mit der gewählten Abschreibungsmethode wurde vom Beibehaltungswahlrecht des Art. 67 Abs. 4 EGHGB Gebrauch gemacht.

Die anderen Grundstücke mit Wohnbauten wurden planmäßig mit 2 % linear abgeschrieben.

Kosten der Außenanlagen bei Neubauobjekten werden mit 10 % linear abgeschrieben.

Immaterielle Vermögensgegenstände und die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden entsprechend der Lebensdauer der Gegenstände zwischen 7 % und 50 % linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden in 2008 und 2009 in einen Sammelposten eingestellt, der mit 20 % abgeschrieben wurde. Ab 2010 werden geringwertige Wirtschaftsgüter zu 100 % abgeschrieben.

Wertaufholungen durch Zuschreibungen im Sinne des § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB waren nicht erforderlich.

Die Gesellschaft ist mit einem Anteil zu 2.556,46 € an der Wohnungswirtschaftlichen Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH (WRW), Düsseldorf, beteiligt. Die Beteiligung wurde im Geschäftsjahr 2009 außerplanmäßig abgeschrieben, da die WRW Insolvenz angemeldet hat und dadurch die Beteiligung nicht mehr werthaltig ist.

Umlaufvermögen

Die unter den Unfertigen Leistungen ausgewiesenen noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten werden zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet.

Unfertige Leistungen für noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen werden zu Herstellungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich zu Nominalwerten bewertet. Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen Rechnung getragen. Einzelwertberichtigungen wurden vorgenommen. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden u. a. Geldbeschaffungskosten, für deren Abgrenzung ein Wahlrecht nach § 250 Abs. 3 HGB besteht, abgegrenzt; sie werden planmäßig mit 10 % auf die Dauer der Zinsbindung bzw. auf den garantierten Zeitraum der Unverzinslichkeit (öffentliche Mittel) abgeschrieben.

Latente Steuern

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden.

Im Falle einer Steuerentlastung würde vom Aktivierungswahlrecht gem. § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht werden. Im Geschäftsjahr ergab sich aufgrund der hohen steuerlichen Buchwerte des Sachanlagevermögens ein – nicht bilanzierter – Aktivüberhang bei den latenten Steuern.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Durch die erstmalige Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) ergab sich bei den Jubiläumsrückstellungen ein Bewertungsunterschied von 3 T€, der gem. Art. 67 Abs. 1 Satz 3 EGHGB erfolgsneutral gegen die Gewinnrücklage aufgelöst wurde.

Aufwandsrückstellungen sind nicht gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Ein Aufwendungsdarlehen ist gem. § 88 Abs. 3 II. WoBauG mit der Restschuld unterhalb der Bilanz vermerkt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+ /-)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2010	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	61.529,72	30.528,37	0,00	0,00	59.079,09	32.979,00	5.623,37
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.904.498,16	16.748,89	0,00	0,00	23.568.398,86	31.352.848,19	846.963,89
Betriebs- und Geschäftsausstattung	235.367,20	21.867,29	21.098,66	0,00	193.009,83	43.126,00	26.536,29
Bauvorbereitungskosten	1.853,30	118.363,79	0,00	0,00	0,00	120.217,09	0,00
	55.141.718,66	156.979,97	21.098,66	0,00	23.761.408,69	31.516.191,28	873.500,18
Finanzanlagen							
Beteiligungen Anlagevermögen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46	0,00	0,00
insgesamt	55.205.804,84	187.508,34	21.098,66	0,00	23.823.044,24	31.549.170,28	879.123,55

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 1.963.087,23 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind folgende wesentliche Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen:

- abgegrenzte Zinsen aus Festgeldanlagen 40 T€

4. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (§ 268 Abs. 4 Satz 1 HGB):

Forderungen	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €	(Vorjahr) €
Forderungen aus Vermietung	13.973,64	1.363,89	(284,37)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.391,59	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	54,00	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	288.843,41	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	312.262,64	1.363,89	(284,37)

5. In der Position „Flüssige Mittel“ sind 1.108.746,26 € Guthaben aus der Verwaltung städtischer Wohnungen als Treuhandvermögen enthalten.

6. Das gezeichnete Kapital von 230.081,35 € (450.000,00 DM) ist eingeteilt in 90.000 auf den Namen lautende Stückaktien ohne Nennbetrag. Die Umwandlung in Inhaberaktien ist ausgeschlossen. Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihres Anteils ist ausgeschlossen.

7. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung durch die Hauptversammlung aus dem Bilanz- Gewinn des Vorjahres	Einstellung aus der BilMoG- Umstellung	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gewinnrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	281.210,53 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	281.210,53 €
Bauerneuerungs- rücklage	322.113,89 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	322.113,89 €
Andere Gewinn- rücklagen	9.298.191,36 €	271.032,53 €	3.327,24 €	561.600,00€	10.134.151,13 €

8. Es bestehen keine Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen und Betriebsrenten.

9. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:

für Jahresabschluss-, Prüfungs-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten	41 T€
für Urlaubsreste	28 T€

10. In den Verbindlichkeiten sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen werden.

11. In den Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit ist ein Betrag in Höhe von 1.234.407,07 € (Vorjahr: 1.096.530,40 €) gegenüber der Stadt Düren (Verbundenes Unternehmen) enthalten.

12. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (§§ 268 Abs. 5 Satz 1; 285 Nr. 1 a, b HGB):

Verbindlichkeiten	Insgesamt (Vorjahr)	davon		
		Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre	über 5Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.029.568,07 (23.964.354,00)	622.036,10 (590.604,31)	2.672.717,31	20.734.814,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.389.462,65 (1.441.598,46)	54.066,54 (52.135,81)	242.308,21	1.093.087,90
Erhaltene Anzahlungen	2.171.729,58 (2.141.241,96)	2.171.729,58 (2.141.241,96)	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.427,66 (73.773,11)	85.427,66 (73.773,11)	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.234.407,07 (1.148.859,79)	1.234.407,07 (1.148.859,79)	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	156.501,81 (104.427,51)	156.501,81 (104.427,51)	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	172,90 (1.002,57)	172,90 (1.002,57)	0,00	0,00
	<u>29.067.269,74</u> <u>(28.875.257,40)</u>	<u>4.324.341,66</u> <u>(4.112.045,06)</u>	<u>2.915.025,52</u>	<u>21.827.902,56</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 23.526.804,70 € durch Grundpfandrechte und in Höhe von 502.763,37 € durch Bürgschaft gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von 1.389.462,65 € durch Grundpfandrechte gesichert.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 23 T€ (Vorjahr: 37 T€) periodenfremde Erträge.
2. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Grundsteuern für eigene Mietobjekte in Höhe von 236 T€ (Vorjahr: 187 T€) enthalten.
3. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten 14 T€ (Vorjahr: 1 T€) periodenfremde Aufwendungen
4. Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet mit 2 T€ (Vorjahr 0 T€) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7, 285 Abs. 27 HGB.
2. Zu den sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Abs. 3 a HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir:

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge in der Um- und Ausbaumaßnahme in Düren, Karl-Arnold-Str. 116 - 122, über 1.878 T€ ist aufgrund der vorgesehenen Finanzierung durch die Aufnahme eines Darlehens der Sparkasse Düren und durch eigene Mittel gedeckt.

Bis zum 31.12.2015 sind für ca. 207 Hausanschlüsse Dichtheitsprüfungen durchzuführen. Die Kosten je Hausanschluss betragen 118 €. Sollte sich bei der Dichtheitsprüfung herausstellen, dass Hausanschlüsse undicht sind, fallen Kosten für die Sanierung an. Diese Kosten können zurzeit noch nicht beziffert werden.

3. Die Gesellschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der 2010 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	9,0	2,0
Technische Mitarbeiter	3,0	1,0
<u>Nachrichtlich</u>		
2 Auszubildende und 18 geringfügig Beschäftigte (Obleute)		

5. Für die Mitarbeiter (ohne die nachrichtlich aufgeführten Obleute) besteht eine zusätzliche Altersversorgung des Versorgungsverbandes bundes- und landesgeförderter Unternehmen e. V. Bonn (VBLU). Der Umlagensatz beträgt 6,9 % der VBLU-pflichtigen Entgelte in Höhe von rd. 595 T€.
6. Gesamtbezüge:

a) des Vorstandes	163.438,08 €
b) des Aufsichtsrates	9.227,00 €
7. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen bestehen nicht.
8. Vorschüsse und Kredite an Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder bestehen nicht.

9. Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstandes bzw. Aufsichtsrates eingegangen.
10. Latente Steuern
Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen im Wesentlichen den Immobilienbestand. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.
11. Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010 berechnete Gesamthonorar (§ 285 Nr. 17 HGB) belief sich auf 34.442,18 €. Davon entfallen:
23.193,28 € auf Abschlussprüfungsleistungen,
4.068,50 € auf Steuerberatungsleistungen und
7.180,40 € auf Sonstige Leistungen.
12. Geschäfte mit nahe stehenden Personen (§ 285 Nr. 21 HGB) zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden nicht getätigt.
13. Die Gesellschaft wird im Geschäftsjahr 2010 erstmals in den von der Stadt Düren aufgestellten Konzernabschluss eingebunden. Eine Offenlegung erfolgte bislang nicht.

14. Mitglieder des Vorstandes

Dagmar Runge, hauptamtlich	- Vorsitzende -
Robert Kindgen, Rechtsanwalt	- stellv. Vorsitzender -
Johann Ewald, genannt Hans, Wabbel, Technischer Beigeordneter	

15. Mitglieder des Aufsichtsrates

Karl-Albert Eßer, Dipl.-Pädagoge	- Vorsitzender -
Peter Koschorreck, Diplom-Vermessungsingenieur i. R.	- stellv. Vorsitzender -
Katharina Hofrath, Hausfrau	- bis 24.08.2010
Paul Larue, Bürgermeister	
Dirk Nieveler, Haustechniker	- bis 24.08.2010
Norbert Weber, Verwaltungsangestellter i. R.	
Dieter Harf, Industriefacharbeiter	
Thomas Floßdorf, Studienrat i. E.	
Frank Kuhn, Polizeikommissar	- bis 24.08.2010
Bruno Voß, Dipl.-Sozialpädagoge	- ab 24.08.2010
Iris Papst, Beamtin	- ab 24.08.2010
Hubert Cremer, Bundesbeamter i. R.	- ab 24.08.2010

E. Weitere Angaben

Verbindlichkeiten aus nicht passivierten Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG):

Objekt: Düren, Am Nordpark 5,7	
Stand 01.01.2010:	125.966,67 €
Tilgungen 2010:	<u>6.593,19 €</u>
Stand 31.12.2010:	<u>119.373,48 €</u>

Tilgungssatz: 2 %
Tilgungsbeginn: 01.03.1989

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, die Verteilung des Bilanzgewinns von 561.680,67 €
wie folgt vorzunehmen:

a) Ausschüttung von 4 % Dividende auf ein Grundkapital von 230.081,35 €	9.203,25 €
b) Zuweisung in andere Gewinnrücklagen	<u>552.477,42 €</u>
	<u>561.680,67 €</u>

Düren, den 31.03.2011

Der Vorstand:

Dagmar Runge

Robert Kindgen

Johann Ewald, genannt Hans, Wabbel
