



EMEINNÜTZIGER DÜRENER BAUVEREIN AG

Bericht
über das
Geschäftsjahr
2011



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** -
Paul Larue, Bürgermeister
Norbert Weber, Verwaltungsangestellter i. R.
Dieter Harf, Industriefacharbeiter
Thomas Floßdorf, Studienrat i. E.
Bruno Voß, Dipl.-Sozialpädagoge
Iris Papst, Beamtin
Hubert Cremer, Bundesbeamter i. R.

Vorstand

Dagmar Runge, hauptamtlich - **Vorstandsvorsitzende** -
Robert Kindgen, Rechtsanwalt - **stellv. Vorstandsvorsitzender** -
Johann Ewald, genannt Hans, Wabbel, Technischer Beigeordneter i.R.

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), 7 technische Angestellte (davon 1 Teilzeitkraft) und 2 Auszubildende tätig.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2011 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet:

2. Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Im Jahresverlauf 2011 wurde auch das Vorkrisenniveau des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts wieder überschritten. Der wirtschaftliche Aufschwung fand dabei hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. Wachstumsimpulse kamen 2011 vor allem aus dem Inland, insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Daneben war das Jahr 2011 wiederum geprägt von einer kräftigen Investitionsdynamik, während der Außenhandel einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum hatte. Für die Prognose bestehen nach wie vor beträchtliche Risiken. Das größte Risiko wird allgemein in einer weiteren Zuspitzung der Schulden- und Vertrauenskrise gesehen, bei der das europäische Finanzsystem erneut ins Wanken geriete. Hier ist insbesondere relevant, dass sich viele Staaten eine Rekapitalisierung der nationalen Banken wohl nicht mehr leisten könnten, da die öffentlichen Haushalte bereits sehr stark angespannt sind. Eine Bankenkrise im Euroraum würde angesichts der Vernetzung im Finanzsektor vermutlich auf andere Länder übergreifen und hätte gravierende Konsequenzen für die Wirtschaft in Deutschland.

Arbeitsmarkt

Für 2012 gehen die Prognosen von einem verlangsamten Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen und einem Rückgang der Zahl der registrierten Arbeitslosen auf im Jahresdurchschnitt 2,8 Mio. aus. So waren im Dezember 2011 2.780.000 Arbeitslose (- 231.000 gegenüber Dezember 2010) zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2011 6,6 % (Dezember 2010 7,1 %). Im Dezember 2011 gab es 41.416.000 Erwerbstätige, was einer Steigerung von 1,3 % gegenüber dem Vorjahresmonat entspricht.

Kapitalmarkt

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2011 war uneinheitlich. 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 Januar 2011 und Dezember 2011 von 3,96 % auf 3,58 %. Für Kredite über 1 Mio. Euro mit gleicher Laufzeit war eine Minderung von 3,95 % auf 3,59 % zu verzeichnen. Während die Effektivzinssätze im kurz- und mittelfristigen Bereich stiegen, gingen sie im langfristigen Bereich im Jahresverlauf zurück.

Immobilienmarkt

Die Erholung der Immobilienaktien konnte gegenüber 2010 nicht fortgesetzt werden. Der DIMAX sank bis Jahresende 2011 um rd. 12,0 % gegenüber dem Endstand 2010. Von Januar bis November 2010 wurde in Deutschland der Bau von 204.735 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 19,4 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2011 genehmigten Wohnungen waren 183.744 Neubauwohnungen, das waren 19,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betrug die Nettokaltmieten im

Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2010 4,86 €/m² (+2,2%), in den alten Bundesländern 5,05 €/m² (+2,7%) und in den neuen Bundesländern 4,60 €/m² (+1,4%).

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 Einwohner. Die Entwicklung von 2000 bis 2004 war steigend, in 2005 fast unverändert, 2006 ist die Einwohnerzahl erstmals wieder gesunken, wohingegen sie 2007 wieder leicht steigend war. In 2008 ist die Gesamteinwohnerzahl gegenüber dem Vorjahr dann wieder leicht gesunken. In 2009 stieg sie leicht an, wohingegen sie 2010 wieder leicht gesunken ist.

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

Am 31.12.2009 lag der Gesamtwohnungsbestand bei 41.935 Wohnungen.
Bei Erstellung des Berichtes lagen die Zahlen von 2010 bzw. 2011 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 Energiekosten, 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 4,9 % ist gegenüber dem Vorjahr (3,17 %) gestiegen. Die Fluktuationsrate ist mit 11,8 % gegenüber dem Vorjahr (11,5 %) gestiegen.

Die im Geschäftsjahr 2011 durchgeführten Instandhaltungsarbeiten erhöhten sich von 8,76 €/m² im Vorjahr auf 17,89 €/m² in 2011. Zusätzlich zu den geplanten Instandhaltungsarbeiten wurden nicht geplante, jedoch dringend erforderliche Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Im Wesentlichen handelte es sich um Außenanstricharbeiten, Wohnungsinstandsetzungen und Schönheitsreparaturen. Weiterhin wurde ein Betrag in Höhe von 133 T€ für die Dämmung von Geschosdecken gemäß Energieeinsparverordnung 2009 als Rückstellung gebucht.

5. Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2011 wurde ein Jahresüberschuss von 326 T€ (Vorjahr: 1.123 T€) erwirtschaftet.

Es ist beabsichtigt, in Übereinstimmung mit der Satzung aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 163.201,77 € eine Dividendenausschüttung in Höhe von 4 % auf das Grundkapital vorzunehmen und einen Betrag in Höhe von 153.998,52 € 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

In verschiedenen Wohnungen wurden zur Erhöhung des Standards und zur besseren Vermietbarkeit eine Heizung eingebaut. Die Kosten hierfür betragen 23 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 2011 insgesamt 1.553 T€ (Vorjahr: 761 T€) aufgewendet. Das sind rd. 17,89 €/m²/Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 8,76 €/m²/Wohn-/Nutzfläche), ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden. In den Gesamtkosten von 1.553 T€ ist ein Betrag in Höhe von 133 T€ für die oben beschriebene Dämmung von Geschossdecken enthalten.

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-

Am 14.02.2011 wurde mit den Umbauarbeiten der Häuser Karl-Arnold-Str. 116 - 122 zu einem Mehrgenerationenhaus begonnen. Die im Jahr 1965 errichtete Wohnanlage besteht aus 4 Häusern, 36 Wohnungen und 18 Garagen mit 2.624 m² Wohnfläche. Sie befindet sich in einer guten Wohnlage in der Nähe des Stadtwaldes von Düren. Die Häuser wurden durch Um- und Ausbau energetisch saniert und die Ausstattung dem heutigen Standard angepasst. Im Haus Karl-Arnold-Str. 122 wurde 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.

Die Maßnahme wurde zum 01.02.2012 fertiggestellt.



Karl-Arnold-Str. 116 - 122 -vor Modernisierung-



Karl-Arnold-Str. 116 - 122 - nach Modernisierung

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 31.12.2011 insgesamt 140.605 m². Hierin sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 35.426 m² enthalten. Gegenüber dem Jahr 2010 blieb die Gesamtgrundstücksfläche unverändert.

Der Haus- und Wohnungsbestand der Gesellschaft umfasst am 31.12.2011 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 86.803 m².

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen 221 T€. Auf nicht vermietete Wohnungen und Gewerbe entfallen 204 T€, auf nicht vermietete Garagen/Stellplätze 17 T€.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen betragen 44 T€.

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

Kennzahlenübersicht		2011	2010	2009	2008	2007
1. Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohneinheiten	Anzahl	1.385	1.385	1.386	1.392	1.389
Gewerbeeinheiten		1	1	1	1	1
Garagen		215	215	214	214	214
Einstellplätze		35	35	35	35	35
Stellplätze		106	106	106	99	99
Wohnfläche/Nutzfläche	m ²	86.803	86.841	86.898	87.158	86.982
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	62,63	62,67	62,69	62,61	62,59
2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ²	4,34	4,29	4,23	4,13	4,03
Durchschnittliche umlagefähige Betriebskosten	€/m ²	1,86	1,97	1,92	1,83	1,81
Wohnungswechsel	Anzahl	164	159	161	207	175
Fluktuationsrate	%	11,8	11,5	11,6	14,9	12,6
Neuvermietung						
angeschriebene Bewerber	Anzahl	749	1.307	1.758	2.026	2.671
davon						
interessierte Bewerber	Anzahl	254	204	291	337	342
Absagen	Anzahl	62	110	127	212	449
nicht gemeldet	Anzahl	433	993	1.340	1.477	1.880
Wohnungsleerstände	Anzahl	60	60	32	73	70
davon						
modernisierungsbedingt	Anzahl	14	39	5	29	24
sonstige	Anzahl	46	21	27	44	46

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 31.12.2011 124 Häuser mit 283 Wohnungen, 1 gewerbliche Einheit, 20 Garagen und 11 Stellplätze auf einer Wohn-/Nutzfläche von 16.971,43 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 31.12.2011 um 256 Häuser mit 1.218 Wohnungen, 4 gewerblichen Einheiten, 84 Stellplätzen, 190 Garagen und 2 Tiefgaragen mit 70 Einstellplätzen auf einer Wohn-/Nutzfläche von 79.531,45 m².

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

1. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 518 T€ erhöht.

Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen von 1.828 T€ und Abschreibungen von 915 T€ um 913 T€ erhöht. Das Umlaufvermögen und die Rechnungsabgrenzungsposten verminderten sich um 395 T€. Die Sachanlagen belaufen sich auf 78,7 % der Bilanzsumme.

Auf der Passivseite der Bilanz stieg das Eigenkapital um 317 T€. Die Verbindlichkeiten verminderten sich um 52 T€. Die Rückstellungen erhöhten sich um 253 T€. Die Verbindlichkeiten umfassen 70,3 % der Bilanzsumme.

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind durch entsprechend langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen hat sich von 28,3 % in 2010 auf 28,7 % in 2011 erhöht.

Die Investitionen für Modernisierung wurden fristgerecht durch Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss finanziert. In 2011 erfolgten die Auszahlung der Darlehensrate für das Objekt Karl-Arnold-Str. 116 - 122 und die Auszahlung der Darlehen für die Umfinanzierung der Objekte Am Ellernbusch 9-17, 1-7a, Girelsrather Str. 115,117 und Schillingsstr. 197-199 in Höhe von insgesamt 637 T€. Die Zahlungsfähigkeit ist nach unserer Finanzplanung auch für 2012 gegeben.

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen	32.462	78,7	31.549	77,4	913
Umlaufvermögen	8.791	21,3	9.185	22,5	-394
Rechnungsabgrenzungsposten	3	0,0	4	0,0	-1
Gesamtvermögen	41.256	100,0	40.738	100,0	518
Passiva					
Eigenkapital	11.846	28,7	11.529	28,3	317
Rückstellungen	395	1,0	142	0,3	253
Verbindlichkeiten	29.015	70,3	29.067	71,4	-52
Gesamtvermögen	41.256	100,0	40.738	100,0	518

2. Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Jahr 2011 beträgt 326 T€ (Vorjahr: 1.123 T€). Er setzt sich zusammen aus dem Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von + 199 T€ (Vorjahr: + 1.182 T€), dem Ergebnis der Bau- und Betreuungstätigkeit von - 6 T€ (Vorjahr: - 47 T€), dem Beteiligungs- und Finanzergebnis von + 106 T€ (Vorjahr: + 78 T€) und dem neutralen Ergebnis von + 27 T€ (Vorjahr: - 90 T€).

Die Verminderung des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 797 T€ ist im Wesentlichen bedingt durch gestiegene Instandhaltungskosten in Höhe von 780 T€.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 20 T€. Die Sollmieten stiegen aufgrund der vorgenommenen Mieterhöhungen und Mietanpassungen um rd. 57 T€. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung stiegen um rd. 40 T€ aufgrund des Anstiegs der umlagefähigen Betriebskosten. Die Erlösschmälerungen stiegen um rd. 77 T€.

Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit erhöhten sich um rd. 80 T€ durch gestiegene Erträge aus der Verwaltungskostenabrechnung.

Der Personalaufwand ist um 245 T€ gestiegen. Ursächlich waren Veränderungen im Personalbestand und die Abwicklung eines Arbeitsgerichtsprozesses.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich um 36 T€. Die Abschreibungen auf Zugänge durch nachträgliche Herstellungs- und Modernisierungskosten betragen 38 T€. Die Senkungen betragen rd. 2 T€. Dieser Betrag entfällt auf abgeschriebene Aussenanlagen bei zwei Objekten. Die Abschreibung auf Büro- und Geschäftsausstattung veränderte sich nicht.

Die Zinserträge sind um 33 T€ infolge von Habenzinserhöhungen in 2011 gestiegen. Der Senkung der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 121 T€ resultiert aus Gewerbesteuer.

Für das Geschäftsjahr 2012 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Überschuss von 813 T€ und ein geldrechnungsmäßiger Überschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 1.733 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		2011	2010	2009	2008	2007
Bilanzsumme	T€	41.256	40.738	39.366	39.986	39.249
Sachanlagevermögen	T€	32.436	31.516	32.233	32.574	31.717
Anlagenintensität	%	78,62	77,36	81,88	81,46	80,81
Investitionen in Sachanlagen	T€	1.820	157	545	1.773	354
Eigenkapital (langfristig)	T€	11.84637	11.520	10.403	9.851	9.128
Eigenkapitalquote	%	28,7	28,3	26,4	24,6	23,3
Fremdkapital (langfristig)	T€	25.314	25.4578	25.446	26.620	26.901
Fremdmittelquote	%	61,4	62,5	64,6	66,6	68,5
Umsatzerlöse	T€	7.115	7.015	6.782	6.639	6.701
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	T€	326	1.123	560	732	442
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	1.5179	2.021	1.189	1.787	1.738
Tilgung	T€	1.818	653	1.176	792	704
davon planmäßig	T€	676	653	661	678	704
Ausschüttung	T€	9	9	9	9	9
Durchschnittlicher Buchwert Hausbesitz	€/m ²	373,20	361,04	370,35	373,12	363,88
Durchschnittliche Verschuldung	€/m ²	291,63	293,14	292,83	305,42	309,27

		2011	2010	2009	2008	2007
2. Kennzahlen zur Rentabilität						
Eigenkapitalrentabilität	%	2,76	10,81	5,58	8,03	6,57

3. Gewinn- und Verlustrechnung

Sollmieten	T€	4.523	4.466	4.413	4.323	4.206
Erlösschmälerungen	T€	221	142	154	223	168
in Relation zur Sollmiete	%	4,89	3,18	3,49	5,16	3,99
Instandhaltungskosten*	T€	1.553	761	1.482	1.103	1.127
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	17,89	8,76	17,05	12,66	12,96
* darin enthalten Beiträge nach § 8 Kommunalen Abgabengesetz (KAG)	T€	0	0	0	17	47
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	44	36	40	76	74
Verwaltungskosten (Hausbewirtschaftung)	T€	661	639	613	591	715
Abschreibungen auf Sachanlagen (davon planmäßig)	T€	901	874	886	902	860
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	T€	696	675	695	712	723

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 2012 und 2013 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 2011 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 2011 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 2011 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 31.03.2012

Der Vorstand:

Dagmar Runge

Robert Kindgen

Johann Ewald, genannt Hans, Wabbel



EMEINNÜTZIGER DÜRENER BAUVEREIN AG

Grüngürtel 31
52351 Düren

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2011**

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

1. Bilanz zum 31.12.2011

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		26.308,00	32.979,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.395.161,63		31.352.848,19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.413,00		43.126,00
Bauvorbereitungskosten	<u>2.078,54</u>	32.435.653,17	120.217,09
Finanzanlagen			
Beteiligungen		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		32.461.961,17	31.549.170,28
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.868.496,81	1.966.837,23
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	24.990,53		13.973,64
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	156.635,79		9.391,59
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	50.366,71		54,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>242.437,38</u>	474.430,41	288.843,41
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten (davon Treuhandvermögen: 1.110.524,17 €)		6.448.207,64	6.905.871,93 (1.108.746,26)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		2.774,00	3.824,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>31,07</u>	<u>31,07</u>
Bilanzsumme		<u><u>41.255.901,10</u></u>	<u><u>40.737.997,15</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>10.849.828,55</u>	11.453.152,97	10.134.151,13
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	326.401,77		1.123.280,67
Einstellung in andere Rücklagen	<u>-163.200,00</u>	163.201,77	<u>-561.600,00</u>
Eigenkapital insgesamt		11.846.436,09	11.529.237,57
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	101.619,00		66.844,00
Sonstige Rückstellungen	<u>292.885,76</u>	394.504,76	74.645,84
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.807.539,29		24.029.568,07
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.470.029,50		1.389.462,65
Erhaltene Anzahlungen	2.203.989,57		2.171.729,58
Verbindlichkeiten aus Vermietung	83.727,92		85.427,66
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (davon Treuhandvermögen: 1.110.524,17 €)	1.228.312,72		1.234.407,07 (1.108.746,26)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	220.887,45		156.501,81
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>473,80</u>	29.014.960,25	172,90
davon aus Steuern: 0,00 €			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
Bilanzsumme		<u>41.255.901,10</u>	<u>40.737.997,15</u>

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen
(§ 88 Abs. 3 II. WoBauG) Restschuld 112.674,13 €

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.323.555,60		6.303.267,44
aus Betreuungstätigkeit	791.754,55	7.115.310,15	712.200,50
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-98.340,42	38.366,49
Andere aktivierte Eigenleistungen		19.126,26	24.161,20
Sonstige betriebliche Erträge		95.604,65	94.170,78
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.603.598,59	2.940.077,16
Rohergebnis		3.528.102,05	4.232.089,25
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.091.280,16		885.790,48
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 48.248,68 €	234.805,96	1.326.086,12	194.606,32 (41.058,21)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		914.789,17	879.123,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen		368.857,46	429.295,79
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		117.847,21	85.264,78
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		708.190,20	682.199,99
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		328.026,31	1.246.337,90
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.367,54	122.831,30
Sonstige Steuern		257,00	225,93
Jahresüberschuss		326.401,77	1.123.280,67
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		163.200,00	561.600,00
Bilanzgewinn		163.201,77	561.680,67

3. Anhang

des Jahresabschlusses 2011

A. Allgemeine Angaben

1. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 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.

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 2011 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 %. 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 durchschnittlichen Marktzins abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt.

Aufwandsrückstellungen sind nicht gebildet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Ein Aufwendungsdarlehen im Sinne vonist gem. § 88 Abs. 3 II. WoBauG i.V.m § 48 Abs. 1 WoFG, für das nach Abs. 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, ist 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 31.12.2011	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögens- gegenstände	92.058,09	7.132,43	3.251,29	0,00	69.631,23	26.308,00	13.803,43
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	54.921.247,05	1.804.184,50	0,00	121.085,86	24.451.355,78	32.395.161,63	882.956,92
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	236.135,83	13.315,82	18.156,80	0,00	192.881,85	38.413,00	18.028,82
Bauvorbereitungs- kosten	120.217,09	2.947,31	0,00	-121.085,86	0,00	2.078,54	0,00
	55.277.599,97	1.820.447,63	18.156,80	121.085,86	24.644.237,63	32.435.653,17	900.985,74
				-121.085,86			
Finanzanlagen							
Beteiligungen Anlagevermögen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46	0,00	0,00
insgesamt	55.372.214,52	1.827.580,06	21.408,09	121.085,86	24.716.425,32	32.461.961,17	914.789,17
				-121.085,86			

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 1.826.496,81 € 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 52 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	24.990,53	1.394,59	(1.363,89)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	156.635,79	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	50.366,71	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>242.437,38</u>	<u>0,00</u>	<u>(0,00)</u>
Gesamtbetrag	<u>474.430,41</u>	<u>1.363,89</u>	<u>(1.363,89)</u>

5. In der Position „Flüssige Mittel“ sind 1.110.524,17 € 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 der Hauptversammlung aus dem Bilanz- gewinn des Vor- jahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäfts- jahres	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	281.210,53 €	0,00 €	0,00 €	281.210,53 €
Bauerneuerungs- rücklage	322.113,89 €	0,00 €	0,00 €	322.113,89 €
Andere Gewinn- rücklagen	10.134.151,13 €	552.477,42 €	163.200,00 €	10.849.828,55 €

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	24 T€
für Instandhaltung	223 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 1.228.312,72 € (Vorjahr: 1.234.407,07 €) 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	23.807.539,29 (24.029.568,07)	626.680,85 (622.036,10)	2.703.661,46	20.477.196,98
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.470.029,50 (1.389.462,65)	60.749,98 (54.066,54)	272.084,64	1.137.194,88
Erhaltene Anzahlungen	2.203.989,57 (2.171.729,58)	2.202.989,57 (2.171.729,58)	1.000,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	83.727,92 (85.427,66)	83.727,92 (85.427,66)	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.228.312,72 (1.234.407,07)	1.228.312,72 (1.234.407,07)	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	220.887,45 (156.501,81)	220.887,45 (156.501,81)	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	473,80 (172,90)	473,80 (172,90)	0,00	0,00
	<u>29.014.960,25</u> <u>(29.067.269,74)</u>	<u>4.423.822,29</u> <u>(4.324.341,66)</u>	<u>2.976.746,10</u>	<u>21.614.391,86</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 23.361.239,11 € durch Grundpfandrechte und in Höhe von 446.300,18 € durch Bürgschaft gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von 1.470.029,50 € durch Grundpfandrechte gesichert.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 14 T€ (Vorjahr: 23 T€) periodenfremde Erträge.
2. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Grundsteuern für eigene Mietobjekte in Höhe von 236 T€ (Vorjahr: 236 T€) enthalten.
3. Der Personalaufwand enthält 50 T€ (Vorjahr 0 T€) außerordentliche und 38 T€ (Vorjahr 0 T€) periodenfremde Aufwendungen
4. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten keine (Vorjahr: 14 T€) periodenfremde Aufwendungen
5. Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet keine (Vorjahr 2 T€) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.
6. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 2 T€ (Vorjahr 0 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung 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 245 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 2011 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	9,0	2,0
Technische Mitarbeiter	6,0	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. 699 T€.
6. Gesamtbezüge:
 - a) des Vorstandes 164.744,76 €
 - b) des Aufsichtsrates 8.584,00 €

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 die im Jahr 2011 erbrachten Abschlussprüferleistungen (§ 285 Nr. 17 HGB) betrug insgesamt 23.193,28 €. Andere Bestätigungsleistungen, Steuerberatungsleistungen und Sonstige Leistungen wurden nicht erbracht.
12. Geschäfte mit nahe stehenden Personen (§ 285 Nr. 21 HGB) zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden nicht getätigt.
13. Die Gesellschaft ist ab dem 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 i.R.	

15. Mitglieder des Aufsichtsrates

Karl-Albert Eßer, Dipl.-Pädagoge	- Vorsitzender -
Peter Koschorreck, Diplom-Vermessungsingenieur i. R.	- stellv. Vorsitzender -
Paul Larue, Bürgermeister	
Norbert Weber, Verwaltungsangestellter i. R.	
Dieter Harf, Industriefacharbeiter	
Thomas Floßdorf, Studienrat i. E.	
Bruno Voß, Dipl.-Sozialpädagoge	
Iris Papst, Beamtin	
Hubert Cremer, Bundesbeamter i. R.	

E. Weitere Angaben

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

Objekt: Düren, Am Nordpark 5,7	
Stand 01.01.2011:	119.373,48 €
Tilgungen 2011:	<u>6.699,35 €</u>
Stand 31.12.2011:	<u>112.674,13 €</u>

Tilgungssatz: 2 %
Tilgungsbeginn: 01.03.1989

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, die Verteilung des Bilanzgewinns von 163.201,77 €
wie folgt vorzunehmen:

a) Der an die Ausschüttung von 4 % Dividende auf ein Grundkapital <u>Aktionäre auszuschüttende Betrag von 4 % Dividende!</u> <u>auf ein Grundkapital</u> von 230.081,35 €	9.203,25 €
b) Zuweisung in andere Gew <u>Die in Gewinnrücklage einzustellenden Beträge</u> inrücklagen	<u>153.998,52 €</u>
	<u>163.201,77 €</u>

Düren, den 31.03.2012

Der Vorstand:

Dagmar Runge

Robert Kindgen

Johann Ewald, genannt Hans, Wabbel
