



EMEINNÜTZIGER DÜRENER BAUVEREIN AG

Bericht
über das
Geschäftsjahr
2013



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. - **bis 27.12.2013-**

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 einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied geleitet. Daneben sind in der Verwaltung 12 kaufmännische Angestellte (davon 1 Teilzeitkraft), 7 technische Angestellte (davon 1 Teilzeitkraft), 2 Auszubildende, 17 geringfügig Beschäftigte (Obleute) und 15 Aushilfen tätig.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2013 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet:

2. Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %). Hier wirkten sich offensichtlich die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastend aus. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1,1 %. Dagegen gingen die Investitionen zurück: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 2,2 % weniger in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge als ein Jahr zuvor. Auch die preisbereinigten Bauinvestitionen gingen zurück, aber nur um 0,3 %. Der sonst so robuste deutsche Außenhandel büßte im Jahresdurchschnitt 2013 angesichts eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik ein: Deutschland exportierte preisbereinigt zwar insgesamt 0,6 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe aber um 1,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – bremste dadurch mit einem negativen Beitrag von – 0,3 Prozentpunkten das BIP-Wachstum 2013. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet. Dies wird damit begründet, dass die Weltwirtschaft wieder etwas stärker expandiert und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Krise im Euroraum deutlich abgenommen hat. Für den Jahresdurchschnitt 2014 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 %.

Arbeitsmarkt

Im Dezember 2013 waren 2.873.000 Arbeitslose (+ 33.000 gegenüber Dezember 2012) zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2013: 6,7% (Dezember 2012: 6,7%). Im November 2013 gab es 42.229.000 Erwerbstätige, was einer Steigerung von 0,6 % gegenüber dem Vorjahresmonat entspricht. Für 2014 gehen die Prognosen von einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8%) aus. Von einer weiteren deutlichen Senkung der Arbeitslosenquote gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten nicht aus.

Kapitalmarkt

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2013 war im mittel- und langfristigen Bereich der Volumina über 1 Mio. Euro durch höhere Schwankungen als im Vorjahr gekennzeichnet. Nach zwischenzeitlich deutlichem Anstieg pendelten sich die Zinssätze wieder annähernd auf das Niveau am Anfang des Betrachtungszeitraumes ein. So erhöhten 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 Dezember 2012 und November 2013 von 2,75 % auf 2,85 %. Für Kredite über 1 Mio. Euro mit gleicher Laufzeit betrug der Zinssatz unverändert 2,70 %.

Immobilienmarkt

Die Immobilienaktien konnten 2013 zulegen. Der E&G DIMAX stieg bis Jahresende 2013 um rd. 3,1% gegenüber dem Endstand 2012. Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland der Bau von 246.763 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 12,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2013 genehmigten Wohnungen waren 220.215 Neubauwohnungen. Das waren 12,1% mehr als im Vorjahreszeitraum. Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2012 5,04 €/qm (+1,6%), in den alten Bundesländern 5,28 €/qm (+2,0 %) und in den neuen Bundesländern 4,76 €/qm (+1,5%).

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 wichtigsten Trends zusammengefasst.

Düren hatte Ende 2012 89.574 Einwohner. Die Entwicklung von 2002 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 von 2010 bis 2012 gesunken ist.

Der Ausländeranteil beträgt 11.410 Einwohner; das sind 12,7 %.

Am 31.12.2011 lag der Gesamtwohnungsbestand bei 42.129 Wohnungen.

Bei Erstellung des Berichtes lagen die Zahlen von 2012 bzw. 2013 noch nicht vor.

Die vom Büro „Schulten – Stadt- und Raumentwicklung“ für die Stadt Düren erarbeitete Studie „Düren Wohnen 2030“ kennzeichnet den lokalen Wohnungsmarkt Düren u.a. wie folgt:

- Der Rückgang der Bautätigkeit und die Zunahme der Bestandskauffälle führen dazu, dass in Düren der Wohnungsbestand gegenüber dem Neubau an Bedeutung für die Wohnraumversorgung gewonnen hat.
- Große Teile des Wohnungsbestandes in Düren sind energetisch und hinsichtlich der Barrierefreiheit sanierungsbedürftig.
- Für eine alternde und singularisierte Stadtgesellschaft werden weitere Eigentums- und Mietwohnungen mit kleinerer Wohnfläche benötigt.
- Ein Hemmnis für investive Maßnahmen in Neubau und Bestand ist das im Vergleich zu den Oberzentren Köln und Aachen geringe Mietpreinsniveau in der Stadt Düren.

Abschließend ist festzustellen, dass auch erhebliche Steigerungen der Betriebskosten das Wohnen in Düren teuer machen.

4. Geschäftsentwicklung

Vor diesen wirtschaftlichen Hintergründen ist der Geschäftsverlauf für unser Unternehmen im Bereich des Geschäftsfeldes Wohnungsverwaltung als zufriedenstellend zu kennzeichnen. Die Leerstandsquote im Geschäftsjahr von 4,24 % ist gegenüber dem Vorjahr (3,99 %) gestiegen. Die Fluktuationsrate ist mit 8,21 % gegenüber dem Vorjahr (10,47 %) gesunken.

Die im Geschäftsjahr 2013 durchgeführten Instandhaltungsarbeiten haben sich von 12,75 €/m² im Vorjahr auf 12,94 €/m² in 2013 erhöht. Zusätzlich zu den geplanten Instandhaltungsarbeiten wurden nicht geplante, jedoch dringend erforderliche Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Im Wesentlichen handelte es sich um Wohnungsinstandsetzungen und Schönheitsreparaturen.

5. Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2013 wurde ein Jahresüberschuss von 625 T€ (Vorjahr: 936 T€) erwirtschaftet. Nach der Prognose im Wirtschaftsplan wurde mit einem Jahresüberschuss von 645 T€ gerechnet.

Es ist beabsichtigt, in Übereinstimmung mit der Satzung aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 312.487,92 € eine Dividendenausschüttung in Höhe von 4 % auf das Grundkapital vorzunehmen und einen Betrag in Höhe von 303.284,67 € 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 wurde zur Erhöhung des Standards und zur besseren Vermietbarkeit eine Heizung eingebaut. Die Kosten hierfür betragen 32 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 2013 insgesamt 1.126 T€ (Vorjahr: 1.106 T€) aufgewendet. Das sind rd. 12,94 €/m²/Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 12,75 €/m²/Wohn-/Nutzfläche), ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden.

c) Um- und Ausbaumaßnahmen

a) Pestalozzistr. 18

Das im Jahr 1928 errichtete Haus Pestalozzistr. 18 bestand aus 4 Wohnungen mit 326,61 m² Wohnfläche. In 2013 wurde dieses energetisch saniert und dem heutigen Standard angepasst. Die Wohnfläche beträgt nach der Sanierung der 4 Wohnungen 366,85 m². Die Gesamtkosten betragen 306.721,33 €.

b) Scharnhorststr. 136

Das im Jahr 2012 erworbene Einfamilienhaus mit 69,08 m² Wohnfläche wurde in 2013 um- und ausgebaut, energetisch saniert und dem heutigen Standard angepasst. Die Wohnfläche nach Sanierung beträgt 86,66 m². Die Gesamtkosten betragen 95.016,56 €.

d) Planung und Vorbereitung

Um- und Ausbaumaßnahmen

Die im Jahr 2012 erworbenen Einfamilienhäuser Freiheitsplatz 17 und Freiheitsstr. 1 werden in 2014 durch Anbau erweitert, energetisch saniert und dem heutigen Standard angepasst. Baubeginn für beide Häuser war am 02.01.2014.

Grunderwerb

Mit Kaufvertrag vom 14.08.2013 wurden von der Stadt Düren die Einfamilienhäuser Freiheitsstr. 15 und Freiheitsstr. 17 erworben. Der Kaufpreis betrug insgesamt 90.000,00 €. Der wirtschaftliche Übergang fand zum 28.08.2013 statt. Die Häuser werden in 2014 energetisch saniert und dem heutigen Standard angepasst.

Neubau

Von Neubaumaßnahmen wird vorerst abgesehen.

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.

In der Vorplanung ist der Umbau der Wohnanlagen Pestalozzistraße 2 – 12 und Pestalozzistr. 1 - 9. Die in den Jahren 1963 bzw. 1965 errichteten Wohnanlagen bestehen aus 11 Häusern, 88 Wohnungen und 20 Garagen mit insgesamt 6.112 m² Wohnfläche. Es ist geplant, die Häuser durch Um- und Ausbau energetisch zu sanieren und die Ausstattung dem heutigen Standard anzupassen. Die Planung sieht eine Aufstockung der Häuser und den Einbau von Aufzügen vor. Es ist vorgesehen im 2. Halbjahr 2014 mit den Arbeiten in den Häusern Pestalozzistr. 6 und 8 zu beginnen.



Pestalozzistraße im Jahr 2013

7. Wohnungsbewirtschaftung

Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand

Der Grundbesitz der Gesellschaft beträgt flächenmäßig bei den bebauten Grundstücken am 31.12.2013 insgesamt 141.543 m². Hierin sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 35.426 m² enthalten. Gegenüber dem Jahr 2012 erhöhte sich die Gesamtgrundstücksfläche um 938 m².

Der Haus- und Wohnungsbestand der Gesellschaft umfasst am 31.12.2013 205 Mehrfamilienhäuser und 11 Einfamilienhäuser, zusammen 216 Häuser mit insgesamt 1.300 Mietwohnungen, 214 Garagen, 36 Einstellplätzen, 106 Stellplätzen und 1 gewerblichen Einheit. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt 87.037 m².

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen 195 T€. Auf nicht vermietete Wohnungen und Gewerbe entfallen 180 T€, auf nicht vermietete Garagen/Stellplätze 15 T€.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen betragen 24 T€.

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

Kennzahlenübersicht		2013	2012	2011	2010	2009
1. Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohneinheiten	Anzahl	1.390	1.385	1.385	1.385	1.386
Gewerbeeinheiten		1	1	1	1	1
Garagen		214	214	214	214	214
Einstellplätze		36	36	36	36	35
Stellplätze		106	106	106	106	106
Wohnfläche/Nutzfläche	m ²	87.037	86.737	86.803	86.841	86.898

Kennzahlenübersicht		2013	2012	2011	2010	2009
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	62,57	62,58	62,63	62,67	62,69
2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ²	4,42	4,41	4,34	4,29	4,23
Durchschnittliche umlagefähige Betriebskosten	€/m ²	2,02	2,01	1,86	1,97	1,92
Wohnungswechsel	Anzahl	114	145	164	159	161
Fluktuationsrate	%	8,2	10,5	11,8	11,5	11,6
Neuvermietung angeschriebene Bewerber	Anzahl	319	671	749	1.307	1.758
davon interessierte Bewerber	Anzahl	201	260	254	204	291
Absagen nicht gemeldet	Anzahl	39	61	62	110	127
	Anzahl	79	350	433	993	1.340
Wohnungsleerstände	Anzahl	70	40	60	60	32
davon modernisierungsbedingt	Anzahl	57	20	14	39	5
sonstige	Anzahl	13	20	46	21	27

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 31.12.2013 120 Häuser mit 276 Wohnungen, 1 gewerbliche Einheit, 20 Garagen und 11 Stellplätze auf einer Wohn-/Nutzfläche von 16.784,90 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 31.12.2013 um 256 Häuser mit 1.213 Wohnungen, 5 gewerblichen Einheiten, 100 Stellplätzen, 169 Garagen und 2 Tiefgaragen mit 70 Einstellplätzen auf einer Wohn-/Nutzfläche von 79.260,97 m².

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

1. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 16 T€ vermindert.

Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen von 650 T€ und Abschreibungen von 939 T€ um 289 T€ vermindert. Das Umlaufvermögen und die Rechnungsabgrenzungsposten erhöhten sich um 273 T€. Die Sachanlagen belaufen sich auf 77,1 % der Bilanzsumme. Die Anlagendeckung durch Eigenkapital stieg von 40,0 % auf 42,3 %. Diese Entwicklung entspricht den Zielen des Vorstandes.

Auf der Passivseite der Bilanz stieg das Eigenkapital um 616 T€. Die Verbindlichkeiten verminderten sich um 789 T€. Dabei konnten vor allem langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 712 T€ getilgt werden. Die Rückstellungen erhöhten sich um 157 T€. Die Verbindlichkeiten umfassen 66,8 % der Bilanzsumme.

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind durch entsprechend langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen hat sich von 31,1 % in 2012 auf 32,6 % in 2013 erhöht.

Der Cashflow des Geschäftsjahres 2013 ist positiv. Das Netto-Geldvermögen hat sich um 136 T€ auf 5.087 T€ erhöht. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2013 jederzeit gegeben. Zum Bilanzstichtag bestanden zugesagte, aber nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 536 T€.

Die Investitionen für Modernisierung wurden fristgerecht durch Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss finanziert. Die Zahlungsfähigkeit ist nach unserer Finanzplanung auch für 2014 gegeben.

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Anlagevermögen	31.622	77,1	31.911	77,7	-289
Umlaufvermögen	9.410	22,9	9.135	22,3	275
Rechnungsabgrenzungsposten	7	0,0	9	0,0	-2
Gesamtvermögen	41.039	100,0	41.055	100,0	-16
Passiva					
Eigenkapital	13.389	32,6	12.773	31,1	616
Rückstellungen	239	0,6	82	0,2	157
Verbindlichkeiten	27.411	66,8	28.200	68,7	-789
Gesamtvermögen	41.039	100,0	41.055	100,0	-16

2. Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Jahr 2013 beträgt 625 T€ (Vorjahr: 936 T€). Er setzt sich zusammen aus dem Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von + 569 T€ (Vorjahr: + 823 T€), dem Ergebnis der Bau- und Betreuungstätigkeit von + 1 T€ (Vorjahr: + 42 T€), dem Beteiligungs- und Finanzergebnis von + 64 T€ (Vorjahr: + 83 T€) und dem neutralen Ergebnis von - 9 T€ (Vorjahr: - 12 T€).

Die Minderung des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 311 T€ ist im Wesentlichen bedingt durch gestiegene Instandhaltungskosten in Höhe von 65 T€, gestiegenen Personalkosten in Höhe von 133 T€ und gestiegenen sächlichen Verwaltungskosten aufgrund der zusätzlichen Einbuchung von Rückstellungen in Höhe von 150 T€.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 131 T€. Die Sollmieten stiegen aufgrund der vorgenommenen Mieterhöhungen und Mietanpassungen um rd. 22 T€. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung erhöhten sich um rd. 145 T€ aufgrund der Erhöhung der umlagefähigen Betriebskosten. Die Erlösschmälerungen erhöhten sich um rd. 38 T€.

Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit erhöhten sich um rd. 76 T€ durch gestiegene Erträge aus der Verwaltungskostenabrechnung.

Der Personalaufwand erhöhte sich um rd. 133 T€. Ursächlich waren Veränderungen im Personalbestand.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich um 20 T€. Die Abschreibungen auf Zugänge durch Ankäufe und nachträgliche Herstellungs- und Modernisierungskosten betragen 14 T€. Die Abschreibung auf Büro- und Geschäftsausstattung erhöhte sich um rd. 6 T€.

Die Zinserträge sind um 25 T€ infolge von Habenzinssenkungen in 2013 gesunken. Die Minderung der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 28 T€ resultiert aus Gewerbesteuer.

Für das Geschäftsjahr 2014 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Überschuss von 525 T€ und ein geldrechnungsmäßiger Überschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 1.530 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		2013	2012	2011	2010	2009
Bilanzsumme	T€	41.039	41.055	41.256	40.738	39.366
Sachanlagevermögen	T€	31.611	31.892	32.436	31.516	32.233
Anlagenintensität	%	77,03	77,68	78,62	77,36	81,88
Investitionen in Sachanlagen	T€	647	364	1.820	157	545
Eigenkapital (langfristig)	T€	13.379	12.764	11.837	11.520	10.403
Eigenkapitalquote	%	32,6	31,1	28,7	28,3	26,4
Fremdkapital (langfristig)	T€	23.900	24.625	25.314	25.458	25.446
Fremdmittelquote	%	58,2	60,0	61,4	62,5	64,6
Umsatzerlöse	T€	7.331	7.124	7.115	7.015	6.782
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	T€	625	936	326	1.123	560
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	1.513	1.428	1.519	2.021	1.189
Tilgung	T€	1.072	691	1.818	653	1.176
davon planmäßig	T€	712	691	676	653	661
Ausschüttung	T€	9	9	9	9	9
Durchschnittlicher Buchwert Hausbesitz	€/m ²	361,95	365,31	373,20	361,04	370,35
Durchschnittliche Verschuldung	€/m ²	274,60	283,90	291,63	293,16	292,83
2. Kennzahlen zur Rentabilität						
Eigenkapitalrentabilität	%	4,95	7,84	2,76	10,81	5,58

		2013	2012	2011	2010	2009
3. Gewinn- und Verlustrechnung						
Sollmieten	T€	4.615	4.593	4.523	4.466	4.413
Erlösschmälerungen	T€	195	183	221	142	154
in Relation zur Sollmiete	%	4,23	3,98	4,89	3,18	3,49
Instandhaltungskosten*	T€	1.126	1.106	1.553	761	1.482
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	12,94	12,75	17,89	8,76	17,05
* darin enthalten Beiträge nach § 8 Kommunalen Abgabengesetz (KAG)	T€	0	36	0	0	0
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	24	29	44	36	40
Verwaltungskosten (Hausbewirtschaftung)	T€	879	672	661	639	613
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	928	908	901	874	886
(davon planmäßig)	T€	928	908	901	874	886
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	T€	663	692	696	675	695

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 2014 und 2015 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 2013 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.

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 zurzeit 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 2013 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 2013 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 31.03.2014

Der Vorstand:

Dagmar Runge

Robert Kindgen



EMEINNÜTZIGER DÜRENER BAUVEREIN AG

Grüngürtel 31
52351 Düren

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2013**

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

1. Bilanz zum 31.12.2013

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		11.172,00	19.754,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.503.484,29		31.686.248,19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.290,00		44.398,00
Bauvorbereitungskosten	48.170,07		10.913,10
Geleistete Anzahlungen	0,00	31.610.944,36	150.000,00
Anlagevermögen insgesamt		31.622.116,36	31.911.313,29
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.080.247,64	2.044.833,55
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.399,48		27.449,65
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	76.080,07		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	54,00		54,00
Sonstige Vermögensgegenstände	321.526,12	411.059,67	252.314,63
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten (davon Treuhandvermögen: 945.141,22 €)		6.918.299,77	6.809.614,13 (933.673,91)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		975,00	1.863,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.996,85	7.468,57
Bilanzsumme		41.038.695,29	41.054.910,82

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>12.242.515,72</u>	12.845.840,14	11.471.527,07
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	624.787,92		935.591,90
Einstellung in andere Rücklagen	<u>-312.300,00</u>	312.487,92	<u>-467.700,00</u>
Eigenkapital insgesamt		13.388.409,41	12.772.824,74
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	<u>239.165,77</u>	239.165,77	81.601,22
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.528.845,35		23.179.994,28
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.312.715,93		1.407.595,32
Erhaltene Anzahlungen	2.306.120,40		2.273.969,17
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.096,45		58.876,39
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (davon Treuhandvermögen: 945.119,22 €)	1.071.734,55		1.060.276,94 (933.673,91)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.359,21		219.386,68
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>248,22</u>	27.411.120,11	386,08
davon aus Steuern: 0,00 €			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
Bilanzsumme		<u>41.038.695,29</u>	<u>41.054.910,82</u>

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen
(§ 88 Abs. 3 II. WoBauG) Restschuld 98.948,30 €

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.465.422,91		6.334.345,06
aus Betreuungstätigkeit	865.865,42	7.331.288,33	789.887,29
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		35.414,09	176.336,74
Andere aktivierte Eigenleistungen		71.130,59	10.931,07
Sonstige betriebliche Erträge		153.070,13	134.374,35
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.410.198,62	3.323.797,94
Rohergebnis		4.180.704,52	4.122.076,57
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.128.198,12		1.024.466,94
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 48.470,29 €	257.952,14	1.386.150,26	229.078,08 (44.847,91)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		938.722,04	918.090,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen		595.843,12	339.043,12
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		66.735,98	91.355,31
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		664.834,94	701.445,13
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		661.890,14	1.001.308,36
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		36.822,62	65.266,00
Sonstige Steuern		279,60	450,46
Jahresüberschuss		624.787,92	935.591,90
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		312.300,00	467.700,00
Bilanzgewinn		312.487,92	467.891,90

3. Anhang

des Jahresabschlusses 2013

A. Allgemeine Angaben

1. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 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 Abschreibungen.

Für Sachanlagenzugänge in 2013 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.

Bei Gebäuden, die vor dem 01.01.1925 errichtet wurden, beträgt der Abschreibungssatz 2,5 %. 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.

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.

Die liquiden Mittel wurden zu Nominalwerten angesetzt.

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 von § 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 31.12.2013	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	99.102,16	1.653,75	388,46	0,00	89.195,45	11.172,00	10.235,75
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	57.024.170,86	567.325,76	0,00	150.884,69	26.238.897,02	31.503.484,29	900.974,35
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	250.184,77	42.403,94	22.742,81	0,00	210.555,90	59.290,00	27.511,94
Bauvorbereitungs- kosten	10.913,10	38.141,66	0,00	-884,69	0,00	48.170,07	0,00
Geleistete Anzahlungen	150.000,00	0,00	0,00	-150.000,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	57.435.268,73	647.871,36	22.742,81	150.884,69	26.449.452,92	31.610.944,36	928.486,29
				-150.884,69			
Anlagevermögen insgesamt	57.534.370,89	649.525,11	23.131,27	150.884,69	26.538.648,37	31.622.116,36	938.722,04
				-150.884,69			

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 2.005.247,64 € 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	13.399,48	427,76	(1.074,16)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	76.080,07	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	54,00	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	321.526,12	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	<u>411.059,67</u>	<u>427,76</u>	<u>(1.074,16)</u>

5. In der Position „Flüssige Mittel“ sind 945.141,22 € 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	11.471.527,07 €	458.688,65 €	312.300,00 €	12.242.515,72 €

Gegen den auf der ordentlichen Hauptversammlung vom 27. August 2013 gefassten Beschluss bezüglich Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2012 wurde Widerspruch eingelegt und eine aktienrechtliche Anfechtungsklage erhoben. Wir verweisen auf die entsprechenden Bekanntmachungen im Unternehmensregister vom 17. Oktober 2013 und vom 4. Februar 2014. Bei Buchungsschluss und Erstellung der Bilanzen ist diesbezüglich noch kein Urteil ergangen.

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	92 T€
für Urlaubsreste	32 T€
für Prozesskosten	80 T€
für Änderung Firmierung	30 T€

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

11. In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ist ein Betrag in Höhe von 229.575,46 € (Vorjahr: 235.596,60 €) gegenüber der Stadt Düren (Verbundenes Unternehmen) enthalten.

12. In den Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit ist ein Betrag in Höhe von 1.071.734,55 € (Vorjahr: 1.060.276,94 €) gegenüber der Stadt Düren (Verbundenes Unternehmen) enthalten.

13. In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist ein Betrag in Höhe von 1.000,00 € (Vorjahr: 0,00 €) gegenüber der Stadt Düren (Verbundenes Unternehmen) enthalten.

14. 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		
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.528.845,35 (23.179.994,28)	676.364,47 (649.745,65)	2.849.797,73	19.002.683,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.312.715,93 (1.407.595,32)	60.718,41 (66.748,22)	266.909,11	985.088,41
Erhaltene Anzahlungen	2.306.120,40 (2.273.969,17)	2.292.120,40 (2.268.969,17)	14.000,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.096,45 (58.876,39)	66.096,45 (58.876,39)	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.071.734,55 (1.060.276,94)	1.071.734,55 (1.060.276,94)	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.359,21 (219.386,68)	125.359,21 (219.386,68)	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	248,22 (386,08)	248,22 (386,08)	0,00	0,00
	<u>27.411.120,11</u> <u>(28.200.484,86)</u>	<u>4.292.641,71</u> <u>(4.324.389,13)</u>	<u>3.130.706,84</u>	<u>19.987.771,56</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 22.202.610,95 € durch Grundpfandrechte und in Höhe von 326.234,40 € durch Bürgschaft gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von 1.312.715,93 € durch Grundpfandrechte gesichert.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 7 T€ (Vorjahr: 37 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 keine (Vorjahr 14 T€) außerordentliche und keine (Vorjahr 0 T€) periodenfremde Aufwendungen.
4. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten keine (Vorjahr: 0 T€) periodenfremde Aufwendungen.
5. Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet 2 T€ (Vorjahr 0 T€) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.
6. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 0 T€ (Vorjahr 0 T€) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.
7. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belasten in voller Höhe das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

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:

Zukünftige Bauinstandhaltung kann unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert werden. Zukünftige Grundstücksankäufe und Modernisierungen durch Um- und Ausbau werden ebenfalls branchenüblich eigen- und fremdfinanziert.

3. Die Gesellschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der 2013 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	11,0	1,0
Technische Mitarbeiter	6,0	1,0

Nachrichtlich

2 Auszubildende, 17 geringfügig Beschäftigte (Obleute) und 15 Aushilfen.

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. 702 T€.
6. Gesamtbezüge:

a) des Vorstandes	181.815,85 €
b) des Aufsichtsrates	11.112,00 €

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 2013 berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüferleistungen (§ 285 Nr. 17 HGB) betrug insgesamt 21.000,00 €. 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 Stadt Düren hat uns gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass sie an unserer Gesellschaft mit mehr als 25 % beteiligt ist. Diese Mitteilung ist entsprechend im Bundesanzeiger bekannt gemacht worden.
14. Die Gesellschaft ist ab dem Geschäftsjahr 2010 erstmals in den von der Stadt Düren aufgestellten Konzernabschluss eingebunden. Eine Offenlegung erfolgte bislang nicht.

15. Mitglieder des Vorstandes

Dagmar Runge, hauptamtlich
Robert Kindgen, Rechtsanwalt
Johann Ewald, genannt Hans, Wabbel,
Technischer Beigeordneter i.R.

- Vorsitzende -
- stellv. Vorsitzender -
-bis 27.12.2013-

16. Mitglieder des Aufsichtsrates

Karl-Albert Eßer, Dipl.-Pädagoge
Peter Koschorreck, Diplom-Vermessungsingenieur i. R.
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.

- Vorsitzender -
- stellv. Vorsitzender -

E. Weitere Angaben

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

Objekt: Düren, Am Nordpark 5,7	
Nominal: 88.351,24 €	
Stand 01.01.2013:	33.148,93 €
Tilgungen 2013:	<u>3.166,75 €</u>
Stand 31.12.2013:	<u>29.982,18 €</u>

Anfänglicher Tilgungssatz: 2 %
Tilgungsbeginn: 01.03.1989

Objekt: Düren, Am Nordpark 5,7	
Nominal: 152.191,14 €	
Stand 01.01.2013:	72.717,54 €
Tilgungen 2013:	<u>3.751,42 €</u>
Stand 31.12.2013:	<u>68.966,12 €</u>

Anfänglicher Tilgungssatz: 2 %
Tilgungsbeginn: 01.03.1989

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, die Verteilung des Bilanzgewinns von 312.487,92 €
wie folgt vorzunehmen:

a) Der an die Aktionäre auszuschüttende Betrag von 4 % Dividende auf ein Grundkapital von 230.081,35 €	9.203,25 €
b) Die in Gewinnrücklage einzustellenden Beträge	<u>303.284,67 €</u>
	<u>312.487,92 €</u>

Düren, den 31.03.2014

Der Vorstand:

Dagmar Runge

Robert Kindgen
