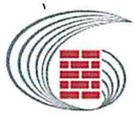




EMEINNÜTZIGER DÜRENER BAUVEREIN AG

Bericht
über das
Geschäftsjahr
2014



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 | bis 27.08.2014 - Vorsitzender - |
| Peter Koschorreck, Dipl.-Vermessungsingenieur i. R. | bis 27.08.2014 - stellv. Vorsitzender - |
| Norbert Weber, Verwaltungsangestellter i. R. | bis 27.08.2014 |
| Dieter Harf, Chemiefachkraft | bis 28.05.2014 |
| Thomas Floßdorf, Studienrat i. E. | bis 28.05.2014 |
| Bruno Voß, Dipl.-Sozialpädagoge | bis 28.05.2014 |
| Iris Papst, Beamtin | bis 27.08.2014 |
| Hubert Cremer, Bundesbeamter i. R. | bis 28.05.2014 |
| Theodoros M. Papadopoulos, Student der Rechtswissenschaften | ab 28.05.2014 bis 27.08.2014 |
| Paul Larue, Bürgermeister | - Vorsitzender - ab 25.10.2014 |
| Friedhelm Sinzig, Buchhalter | ab 28.05.2014 - stellv. Vorsitzender - ab 25.10.2014 |
| Anke Merkens, Architektin | ab 28.05.2014 |
| Peter-Josef Fuhs, Immobilienfachwirt | ab 28.05.2014 |
| Robert Kuckertz, Dipl.-Kfm. | ab 21.10.2014 |

Vorstand

| | |
|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| Dagmar Runge, hauptamtlich | - Vorstandsvorsitzende - |
| Robert Kindgen, Rechtsanwalt | - stellv. Vorstandsvorsitzender - |
| Paul Zündorf, Technischer Beigeordneter | ab 28.05.2014 |

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 Dürener Bauverein AG wird durch eine hauptamtliche Vorstandsvorsitzende und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitglieder geleitet. Daneben sind in der Verwaltung 12 kaufmännische Angestellte (davon 1 Teilzeitkraft), 6 technische Angestellte (davon 2 Teilzeitkräfte), 4 Auszubildende, 29 geringfügig Beschäftigte (16 Obleute und 13 Aushilfen) tätig.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2014 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet:

2. Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat sich nach Informationen des VdW Rheinland Westfalen mit Stand vom 20. Januar 2015 im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %. Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer zum Jahresende 2014 stabilisiert. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1 %, die des Staates um 1,0 %. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4 %. Die Sonstigen Anlagen lagen um 1,2 % über dem Vorjahresniveau. Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2014 trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds etwas an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2013. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 3,3 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,4 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2014.

2.1 Arbeitsmarkt

Im Dezember 2014 waren 2.764.000 Arbeitslose (- 110.000 gegenüber Dezember 2013) zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2014: 6,4% (Dezember 2013: 6,7%). Im November 2014 gab es 43.063.000 Erwerbstätige, was einer Steigerung von 1,0 % gegenüber dem Vorjahresmonat entspricht. Für 2015 gehen die Prognosen von einer Arbeitslosenquote von 6,8% aus.

2.2 Kapitalmarkt

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2014 war durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen die Effektivzinssätze zurück.

Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit über 5 Jahren zwischen Dezember 2013 und November 2014 sanken von 2,74 % auf 2,16 %. Für Kredite über 1 Mio. Euro mit gleicher Laufzeit sank der Zinssatz von 2,75 % auf 2,02 %.

2.3 Immobilienmarkt

Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland der Bau von 259.849 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 5,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2014 genehmigten Wohnungen waren 229.584 Neubauwohnungen. Das waren 4,3% mehr als im Vorjahreszeitraum.

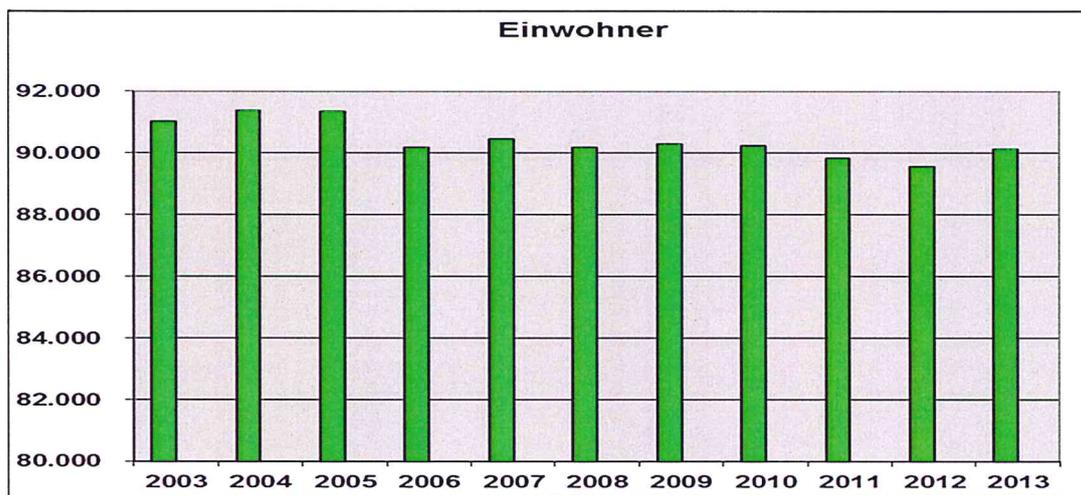
Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2013 5,15 (+2,1%) €/qm, in den alten Bundesländern 5,41 (+2,5%) €/qm und in den neuen Bundesländern 4,85 (+1,9%) €/qm.

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 2013 90.139 Einwohner.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen ergibt sich aus dem nachfolgenden Diagramm:



Der Ausländeranteil beträgt 13.104 Einwohner; das sind 14,5 %.

Am 31.12.2011 lag der Gesamtwohnungsbestand bei 42.129 Wohnungen.

Bei Erstellung des Berichtes lagen die Zahlen von 2012 bis 2014 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 die 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 6,38 % ist gegenüber dem Vorjahr (4,24 %) gestiegen. Die Fluktuationsrate ist mit 7,34 % gegenüber dem Vorjahr (8,21 %) gesunken.

Die im Geschäftsjahr 2014 durchgeführten Instandhaltungsarbeiten haben sich von 12,94 €/m² im Vorjahr auf 14,54 €/m² in 2014 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 2014 wurde ein Jahresüberschuss von 411 T€ (Vorjahr: 625 T€) erwirtschaftet. Nach der Prognose im Wirtschaftsplan wurde mit einem Jahresüberschuss von 525 T€ gerechnet.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2014 beträgt 410.826,07 €. Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrags aus nicht verteiltem Gewinn des Jahres 2013 in Höhe von 312.487,92 € und einer Entnahme aus Anderen Gewinnrücklagen aufgrund der Nichtigkeit des Gewinnverteilungsbeschlusses der Hauptversammlung für das Jahr 2012 in Höhe von 458.688,65 €, ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 976.602,64 €.

Satzungsgemäß erfolgt die Einstellung in Andere Gewinnrücklagen aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2014 in Höhe von 205.400,00 €. Es ist beabsichtigt, in Übereinstimmung mit der Satzung, eine Dividendenausschüttung in Höhe von 4 % auf das Grundkapital vorzunehmen und den restlichen Bilanzgewinn in Höhe von 967.399,59 € in die Andere Gewinnrücklagen einzustellen. Zu Einzelheiten dieses Ergebnisses wird auf Ziffer B. 2. verwiesen.

6. Geschäftstätigkeit

6.1 Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr wurden keine Neubaumaßnahmen durchgeführt.

6.2 Modernisierung und Instandsetzung

a) Modernisierung

In verschiedenen Wohnungen wurde zur Erhöhung des Standards und zur besseren Vermietbarkeit eine Heizung eingebaut. Die Kosten hierfür betragen 55 T€. Grundsätzlich war die Feststellung zu treffen, dass eine Vermietbarkeit von Wohnungen ohne Heizung kaum noch gewährleistet ist.

b) Instandhaltung

Für die Bestandserhaltung des Hausbesitzes wurden im Jahr 2014 insgesamt 1.266 T€ (Vorjahr: 1.126 T€) aufgewendet. Das sind rd. 14,54 €/m²/Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 12,94 €/m²/Wohn-/Nutzfläche), ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden.

6.3 Um- und Ausbaumaßnahmen

a) Freiheitsstr. 1

Das im Jahr 2012 erworbene Einfamilienhaus mit 54,26 m² Wohnfläche wurde in 2014 durch Anbau erweitert, um- und ausgebaut, energetisch saniert und dem heutigen Standard angepasst. Die Wohnfläche nach der Sanierung beträgt 81,55 m². Die Gesamtkosten betragen 146.996,86 €.

b) Freiheitsplatz 17

Das im Jahr 2012 erworbene Einfamilienhaus mit 62,43 m² Wohnfläche wurde in 2014 durch Anbau erweitert, um- und ausgebaut, energetisch saniert und dem heutigen Standard angepasst. Die Wohnfläche nach der Sanierung beträgt 96,37 m². Die Gesamtkosten betragen 182.223,34 €.

c) Pestalozzistr. 6 - 8

Am 20.08.2014 wurde mit der Um- und Ausbaumaßnahme Pestalozzistr. 6 - 8, zwei Häuser mit insgesamt 16 Wohnungen, begonnen. Die Häuser werden energetisch saniert und die Ausstattung dem heutigen Standard angepasst. Es werden Aufzüge eingebaut und die Häuser aufgestockt. Durch die Aufstockung entstehen zwei Penthaus-Wohnungen mit großzügiger Dachterrasse. Die Gesamtkosten betragen 1.891 T€. Die Fertigstellung der Maßnahme ist für September 2015 geplant.



Ansicht der Pestalozzistr. 2 - 12 nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme

6.4 Abriss

Im Rahmen der Um- und Ausbaurbeiten und Neugestaltung der Außenanlagen der Objekte Pestalozzistr. 2 - 12 wurden im Jahre 2014 insgesamt 10 Garagen abgebrochen.

6.5 Planung und Vorbereitung

6.5.1 Um- und Ausbaumaßnahmen

a) Freiheitsstr. 15 und 17

Die im Jahr 2013 erworbenen Einfamilienhäuser Freiheitsstr. 15 und Freiheitsstr. 17 werden in 2015 durch Anbau erweitert, energetisch saniert und dem heutigen Standard angepasst. Baubeginn für beide Häuser ist im Frühjahr 2015 geplant.

b) Pestalozzistr. 2 - 4

Im Rahmen der Um- und Ausbaumaßnahme Pestalozzistr. 2 - 4, zwei Häuser mit insgesamt 16 Wohnungen, werden die Häuser energetisch saniert und die Ausstattung dem heutigen Standard angepasst. Es werden Aufzüge eingebaut und die Häuser aufgestockt. Durch die Aufstockung entstehen zwei Penthaus-Wohnungen mit großzügiger Dachterrasse. Die Gesamtkosten betragen 1.891 T€. Der Beginn der Maßnahme ist für Mitte 2015 geplant.

6.5.2 Neubau

Von Neubaumaßnahmen wird vorerst abgesehen.

6.5.3 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 10 - 12 und Pestalozzistr. 1 - 9. Die in den Jahren 1963 bzw. 1965 errichteten Wohnanlagen bestehen aus 7 Häusern, 56 Wohnungen. 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 1. Halbjahr 2016 mit den Arbeiten in den Häusern Pestalozzistr. 10 und 12 zu beginnen.

7. Wohnungsbewirtschaftung

Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand

Der Grundbesitz der Gesellschaft beträgt flächenmäßig bei den bebauten Grundstücken am 31.12.2014 insgesamt 141.543 m². Hierin sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 35.426 m² enthalten. Gegenüber dem Jahr 2013 blieb die Gesamtgrundstücksfläche unverändert.

Der Haus- und Wohnungsbestand der Gesellschaft umfasst am 31.12.2014 205 Mehrfamilienhäuser und 11 Einfamilienhäuser, zusammen 216 Häuser mit insgesamt 1.390 Mietwohnungen, 204 Garagen, 36 Einstellplätzen, 106 Stellplätzen und 1 gewerblichen Einheit. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt 87.044 m².

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen 298 T€. Auf nicht vermietete Wohnungen und Gewerbe entfallen 283 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 | | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|---------------------------------------------------------|------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1. Bestandszahlen | | | | | | |
| Bewirtschafteter Bestand | | | | | | |
| Wohneinheiten | Anzahl | 1.390 | 1.390 | 1.385 | 1.385 | 1.385 |
| Gewerbeeinheiten | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Garagen | | 204 | 214 | 214 | 214 | 214 |
| Einstellplätze | | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 |
| Stellplätze | | 106 | 106 | 106 | 106 | 106 |
| Wohnfläche/Nutzfläche | m ² | 87.044 | 87.037 | 86.737 | 86.803 | 86.841 |
| Kennzahlenübersicht | | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße | m ² | 62,58 | 62,57 | 62,58 | 62,63 | 62,67 |
| 2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen | | | | | | |
| Durchschnittliche Sollmiete pro Monat | €/m ² | 4,48 | 4,42 | 4,41 | 4,34 | 4,29 |
| Durchschnittliche umlagefähige Betriebskosten pro Monat | €/m ² | 1,97 | 2,02 | 2,01 | 1,86 | 1,97 |
| Wohnungswechsel | Anzahl | 102 | 114 | 145 | 164 | 159 |
| Fluktuationsrate | % | 7,3 | 8,2 | 10,5 | 11,8 | 11,5 |
| Neuvermietung angeschriebene Bewerber davon | Anzahl | 335 | 319 | 671 | 749 | 1.307 |
| interessierte Bewerber | Anzahl | 188 | 201 | 260 | 254 | 204 |
| Absagen | Anzahl | 44 | 39 | 61 | 62 | 110 |
| nicht gemeldet | Anzahl | 103 | 79 | 350 | 433 | 993 |
| Wohnungseerstände | Anzahl | 93 | 70 | 40 | 60 | 60 |
| davon modernisierungsbedingt | Anzahl | 78 | 57 | 20 | 14 | 39 |
| sonstige | Anzahl | 15 | 13 | 20 | 46 | 21 |

8. Treuhandverwaltung

Die Dürener Bauverein AG verwaltet gemäß Treuhandvertrag vom 01.08.1990 ab 01.01.1991 in eigenem Namen für Rechnung der Stadt Düren zum 31.12.2014 118 Häuser mit 274 Wohnungen, 1 gewerbliche Einheit, 20 Garagen und 11 Stellplätze auf einer Wohn-/Nutzfläche von 16.640 m².

9. Geschäftsbesorgung

Seit dem 01.01.1991 besorgt die Dürener Bauverein AG gemäß Vertrag vom 17.11.2008 die Geschäfte der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für Stadt und Kreis Düren eG. Es handelt sich zum 31.12.2014 um 256 Häuser mit 1.213 Wohnungen, 5 gewerblichen Einheiten, 107 Stellplätzen, 165 Garagen und 2 Tiefgaragen mit 70 Einstellplätzen auf einer Wohn-/Nutzfläche von 79.139 m².

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

1. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 621 T€ vermindert.

Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen von 1.218 T€ und Abschreibungen von 993 T€ um 225 T€ erhöht. Das Umlaufvermögen und die Rechnungsabgrenzungsposten verminderten sich um 846 T€. Die Sachanlagen belaufen sich auf 80,7 % der Bilanzsumme. Die Anlagendeckung durch Eigenkapital stieg von 42,3 % auf 43,3 %. Diese Entwicklung entspricht den Zielen des Vorstandes.

Auf der Passivseite der Bilanz stieg das Eigenkapital um 410 T€. Die Verbindlichkeiten verminderten sich um 1.005 T€. Dabei konnten vor allem langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 738 T€ planmäßig getilgt werden. Die Rückstellungen verminderten sich um 26 T€. Die Verbindlichkeiten umfassen 64,5 % der Bilanzsumme.

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind durch entsprechend langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen hat sich von 33,4 % in 2013 auf 35,0 % in 2014 erhöht.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Geschäftsjahres 2014 ist positiv. Das Nettogeldvermögen hat sich um 644 T€ auf 4.443 T€ reduziert. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2014 jederzeit gegeben. Zum Bilanzstichtag bestanden zugesagte, aber nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 434 T€.

Die Investitionen für Modernisierung wurden fristgerecht durch Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss finanziert. Die Zahlungsfähigkeit ist nach unserer Finanzplanung auch für 2015 gegeben.

| | 31.12.2014 | | 31.12.2013 | | Veränderung T€ |
|----------------------------|------------|-------|------------|-------|-------------------|
| | T€ | % | T€ | % | |
| Aktiva | | | | | |
| Anlagevermögen | 31.847 | 80,7 | 31.622 | 78,9 | 225 |
| Umlaufvermögen | 7.623 | 19,3 | 8.465 | 21,1 | -842 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 3 | 0,0 | 7 | 0,0 | -4 |
| Gesamtvermögen | 39.473 | 100,0 | 40.094 | 100,0 | -621 |
| Passiva | | | | | |
| Eigenkapital | 13.799 | 35,0 | 13.389 | 33,4 | 410 |
| Rückstellungen | 213 | 0,5 | 239 | 0,6 | -26 |
| Verbindlichkeiten | 25.461 | 64,5 | 26.466 | 66,0 | -1.005 |
| Gesamtvermögen | 39.473 | 100,0 | 40.094 | 100,0 | -621 |

2. Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Jahr 2014 beträgt 411 T€ (Vorjahr: 625 T€). Er setzt sich zusammen aus dem Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von + 343 T€ (Vorjahr: + 569 T€), dem Ergebnis der Bau- und Betreuungstätigkeit von - 45 T€ (Vorjahr: + 1 T€), dem Beteiligungs- und Finanzergebnis von + 38 T€ (Vorjahr: + 64 T€) und dem neutralen Ergebnis von + 75 T€ (Vorjahr: - 9 T€).

Die Minderung des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 214 T€ ist im Wesentlichen bedingt durch gestiegene Instandhaltungskosten in Höhe von 141 T€, gestiegene Personalkosten in Höhe von 63 T€ und gestiegene Sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 69 T€.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 1 T€. Die Sollmieten stiegen aufgrund der vorgenommenen Mieterhöhungen und Mietanpassungen um rd. 64 T€. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung erhöhten sich um rd. 28 T€ aufgrund der Erhöhung der umlagefähigen Betriebskosten. Die Erlösschmälerungen erhöhten sich um rd. 96 T€.

Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit erhöhten sich um rd. 83 T€ durch gestiegene Erträge aus der Verwaltungskostenabrechnung.

Der Personalaufwand erhöhte sich um rd. 63 T€. Ursächlich waren Veränderungen im Personalbestand.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich um 51 T€. Die Abschreibungen auf Zugänge durch nachträgliche Herstellungs- und Modernisierungskosten betragen 29 T€. Die Abschreibung auf Büro- und Geschäftsausstattung erhöhte sich um rd. 23 T€.

Die Zinserträge sind um 27 T€ infolge von Habenzinssenkungen in 2014 gesunken. Die Minderung der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 34 T€ resultiert aus Gewerbesteuer.

Für das Geschäftsjahr 2015 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Überschuss von 483 T€ und ein geldrechnungsmäßiger Überschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 1. 517 T€ erwartet.

3. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist 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:

| 1.1 Jahresabschlusszahlen | | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|----------------------------------|----|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Bilanzsumme | T€ | 39.473 | 40.094 | 41.055 | 41.256 | 40.738 |
| Sachanlagevermögen | T€ | 31.832 | 31.611 | 31.892 | 32.436 | 31.516 |
| Sachanlagenintensität | % | 80,64 | 78,84 | 77,68 | 78,62 | 77,36 |
| Investitionen in Sachanlagen | T€ | 1.201 | 647 | 364 | 1.820 | 157 |
| Eigenkapital (langfristig) | T€ | 13.781 | 13.379 | 12.764 | 11.837 | 11.520 |

| | | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|-----------------------------------------------|------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Fremdkapital (langfristig) | T€ | 23.005 | 23.900 | 24.625 | 25.314 | 25.458 |
| Fremdmittelquote | % | 58,3 | 59,6 | 60,0 | 61,4 | 62,5 |
| Umsatzerlöse | T€ | 7.415 | 7.331 | 7.124 | 7.115 | 7.015 |
| Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag | T€ | 411 | 625 | 936 | 326 | 1.123 |
| Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit | T€ | 1.466 | 1.503 | 1.428 | 1.519 | 2.021 |
| Tilgung | T€ | 1.057 | 1.072 | 691 | 1.818 | 653 |
| davon planmäßig | T€ | 738 | 712 | 691 | 676 | 653 |
| Ausschüttung | T€ | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| Durchschnittlicher Buchwert Hausbesitz | €/m ² | 363,30 | 361,95 | 365,31 | 373,20 | 361,04 |
| Durchschnittliche Verschuldung | €/m ² | 264,29 | 274,60 | 283,90 | 291,63 | 293,16 |

1.2 Kennzahlen zur Rentabilität

| | | | | | | |
|--------------------------|---|-------------|------|------|------|-------|
| Eigenkapitalrentabilität | % | 3,00 | 4,95 | 7,84 | 2,76 | 10,81 |
|--------------------------|---|-------------|------|------|------|-------|

1.3 Gewinn- und Verlustrechnung

| | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|-------|-------|-------|-------|
| Sollmieten | T€ | 4.678 | 4.615 | 4.593 | 4.523 | 4.466 |
| Erlösschmälerungen | T€ | 298 | 195 | 183 | 221 | 142 |
| in Relation zur Sollmiete | % | 6,37 | 4,23 | 3,98 | 4,89 | 3,18 |
| Instandhaltungskosten* | T€ | 1.266 | 1.126 | 1.106 | 1.553 | 761 |
| Durchschnittliche Instandhaltungskosten | €/m ² | 14,54 | 12,94 | 12,75 | 17,89 | 8,76 |
| * darin enthalten Beiträge nach § 8 Kommunalen Abgabengesetz (KAG) | T€ | 0 | 0 | 36 | 0 | 0 |
| Abschreibungen auf Mietforderungen | T€ | 24 | 24 | 29 | 44 | 36 |
| Verwaltungskosten (Hausbewirtschaftung) | T€ | 927 | 879 | 672 | 661 | 639 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen | T€ | 980 | 928 | 908 | 901 | 874 |
| (davon planmäßig) | T€ | 973 | 928 | 908 | 901 | 874 |
| Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung | T€ | 634 | 663 | 692 | 696 | 675 |

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 2015 und 2016 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 2014 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

1. 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.

2. 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 2014 folgende Schlussklärung:

Schlussklärung

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 2014 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.

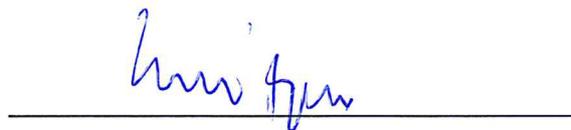
Düren, den 31.03.2015

Der Vorstand:

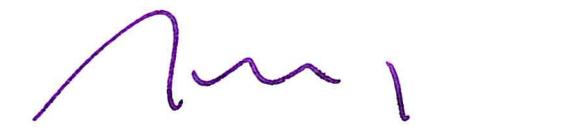
Dagmar Runge



Robert Kindgen



Paul Zündorf





EMEINNÜTZIGER DÜRENER BAUVEREIN AG

**Grüngürtel 31
52351 Düren**

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2014**

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

1. Bilanz zum 31.12.2014

Aktivseite

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|----------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | 15.046,00 | 11.172,00 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 31.623.411,93 | | 31.503.484,29 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 131.544,00 | | 59.290,00 |
| Bauvorbereitungskosten | <u>76.973,68</u> | 31.831.929,61 | 48.170,07 |
| Anlagevermögen insgesamt | | <u>31.846.975,61</u> | 31.622.116,36 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | | 1.941.599,04 | 2.080.247,64 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 10.755,81 | | 13.399,48 |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 49.311,13 | | 76.080,07 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 54,00 | | 54,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | <u>291.739,09</u> | 351.860,03 | 321.526,12 |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 5.330.267,25 | 5.973.158,55 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Geldbeschaffungskosten | | 495,00 | 975,00 |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | <u>2.226,76</u> | 5.996,85 |
| Bilanzsumme | | <u>39.473.423,69</u> | <u>40.093.554,07</u> |
| treuhänderisch gehaltenes Vermögen | | 1.070.593,05 € | 945.141,22 |

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>11.989.227,07</u> | 12.592.551,49 | 12.242.515,72 |
| Bilanzgewinn | | | |
| Gewinnvortrag | 312.487,92 | | 0,00 |
| Jahresüberschuss | 410.826,07 | | 624.787,92 |
| Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen | 458.688,65 | | 0,00 |
| Einstellung in andere Gewinnrücklagen | <u>-205.400,00</u> | 976.602,64 | -312.300,00 |
| Eigenkapital insgesamt | | 13.799.235,48 | 13.388.409,41 |
| Rückstellungen | | | |
| Sonstige Rückstellungen | <u>212.634,40</u> | 212.634,40 | 239.165,77 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 21.532.880,63 | | 22.528.845,35 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.418.097,52 | | 1.312.715,93 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.250.701,30 | | 2.306.120,40 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 74.933,51 | | 66.096,45 |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 123.337,25 | | 126.593,33 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 61.174,75 | | 125.359,21 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | <u>428,85</u> | 25.461.553,81 | 248,22 |
| davon aus Steuern: 0,00 € | | | (0,00) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € | | | (0,00) |
| Bilanzsumme | | <u>39.473.423,69</u> | <u>40.093.554,07</u> |

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen
(§ 88 Abs. 3 II.WoBauG) Restschuld 91.917,38 €

2. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|
| | € | € | € |
| Umsatzerlöse | | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | 6.465.975,95 | | 6.465.422,91 |
| aus Betreuungstätigkeit | <u>949.247,66</u> | 7.415.223,61 | 865.865,42 |
| Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | -138.648,60 | 35.414,09 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 159.742,09 | 71.130,59 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 212.028,40 | 153.070,13 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | <u>3.496.754,85</u> | 3.410.198,62 |
| Rohergebnis | | 4.151.590,65 | 4.180.704,52 |
| Personalaufwand | | | |
| Löhne und Gehälter | 1.179.667,41 | | 1.128.198,12 |
| Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 52.284,90 € | <u>270.309,29</u> | 1.449.976,70 | 257.952,14 (48.470,29) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 992.809,30 | 938.722,04 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 697.417,29 | 595.843,12 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 39.332,99 | 66.735,98 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | <u>636.492,60</u> | 664.834,94 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 414.227,75 | 661.890,14 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 3.020,22 | 36.822,62 |
| Sonstige Steuern | | <u>381,46</u> | 279,60 |
| Jahresüberschuss | | 410.826,07 | 624.787,92 |
| Gewinnvortrag | | 312.487,92 | 0,00 |
| Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen | | 458.688,65 | 0,00 |
| Einstellung in andere Gewinnrücklagen | | 205.400,00 | 312.300,00 |
| Bilanzgewinn | | <u>976.602,64</u> | 312.487,92 |

3. Anhang

des Jahresabschlusses 2014

A. Allgemeine Angaben

1. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 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. Der Ausweis beim Posten „Flüssige Mittel“ wurde im Geschäftsjahr geändert. Die treuhänderisch für die Stadt Düren gehaltene Kasse bzw. geführten Bankkonten werden statt unter dem Posten „Flüssige Mittel“ als Vermerk unterhalb der Bilanz aufgeführt. Gleichzeitig entfällt der korrespondierende Ansatz der als Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen gebildeten Position unter den Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit. Die entsprechenden Vorjahreswerte wurden angepasst.
4. 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 2014 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.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden 10 Garagen im Rahmen der Um- und Ausbaurbeiten der Objekte Pestalozzistraße abgebrochen. Es erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung der Buchwerte in Höhe von 7.199,26 €.

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.

Das unter der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen setzt sich wie folgt zusammen:
Bankguthaben und Kassenbestand aus Betreuungstätigkeit des Städtischen Hausbesitzes in Höhe von 1.070.593,05 €.

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 gem. Laufzeit abgezinst.

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 31.12.2014 | Abschreibungen des Geschäfts- jahres |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|
| | € | € | € | € | € | € | € |
| Immaterielle Vermögens- gegenstände | 100.367,45 | 16.546,39 | 26.237,80 | 0,00 | 75.630,04 | 15.046,00 | 12.672,39 |
| Sachanlagen | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten | 57.742.381,31 | 1.008.903,89 | 22.850,10 | 41.076,37 | 27.146.099,54 | 31.623.411,93 | 930.052,62 |
| Betriebs- und Geschäftsaus- stattung | 269.845,90 | 122.338,29 | 43.536,81 | 0,00 | 217.103,38 | 131.544,00 | 50.084,29 |
| Bauvorbereitungskosten | 48.170,07 | 69.879,98 | 0,00 | -41.076,37 | 0,00 | 76.973,68 | 0,00 |
| Sachanlagen | 58.060.397,28 | 1.201.122,16 | 66.386,91 | 41.076,37 -41.076,37 | 27.363.202,92 | 31.831.929,61 | 980.136,91 |
| Anlagevermögen insgesamt | 58.160.764,73 | 1.217.668,55 | 92.624,71 | 41.076,37 -41.076,37 | 27.438.832,96 | 31.846.975,61 | 992.809,30 |

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 1.899.099,04 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten

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

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 | 10.755,81 | 0,00 | (427,76) |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 49.311,13 | 0,00 | (0,00) |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 54,00 | 0,00 | (0,00) |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 291.739,09 | 0,00 | (0,00) |
| Gesamtbetrag | <u>351.860,03</u> | <u>0,00</u> | <u>(427,76)</u> |

5. 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.

6. Rücklagenspiegel

| | Bestand am Ende des Vorjahres | Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanz- gewinn des Vor- jahres | Entnahme Zuweisung 2012 | Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäfts- jahres | Bestand am Ende des Geschäfts- jahres |
|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Gewinnrücklagen | | | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 281.210,53 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 281.210,53 € |
| Bauerneuerungs- rücklage | 322.113,89 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 322.113,89 € |
| Andere Gewinn- rücklagen | 12.242.515,72 € | 0,00 € | 458.688,65 € | 205.400,00 € | 11.989.227,07 € |

Der Beschluss der Hauptversammlung vom 27.08.2013 zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2012 wurde vom Landgericht Köln mit Urteil vom 02.05.2014 für nichtig erklärt. Der aufgrund des Beschlusses in 2013 in die Andere Gewinnrücklagen eingestellte Betrag wurde in 2014 wieder dem Bilanzgewinn zugeführt.

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

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

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| für Jahresabschluss-, Prüfungs-, Beratungs- Veröffentlichungs- und Aufbewahrungskosten | 154 T€ |
| für Urlaubsreste | 26 T€ |
| für Abfindungen | 25 T€ |

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

10. In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ist ein Betrag in Höhe von 223.508,69 € (Vorjahr: 229.575,46 €) gegenüber der Stadt Düren (Verbundenes Unternehmen) enthalten.

11. In den Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit ist ein Betrag in Höhe von 123.337,25 € (Vorjahr: 126.593,33 €) gegenüber der Stadt Düren (Verbundenes Unternehmen) enthalten.

12. In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist kein Betrag (Vorjahr: 1 T€) gegenüber der Stadt Düren (Verbundenes Unternehmen) enthalten.

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

| Verbindlichkeiten | Insgesamt (Vorjahr) | davon | | |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| | | unter 1 Jahr (Vorjahr) | Restlaufzeit | |
| | | | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre |
| | € | € | € | € |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 21.532.880,63 (22.528.845,35) | 683.532,95 (676.364,47) | 2.774.247,97 | 18.075.099,71 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.418.097,52 (1.312.715,93) | 66.385,98 (60.718,41) | 291.513,97 | 1.060.197,57 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.250.701,30 (2.306.120,40) | 2.245.701,30 (2.292.120,40) | 5.000,00 | 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 74.933,51 (66.096,45) | 74.933,51 (66.096,45) | 0,00 | 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 123.337,25 (126.593,33) | 123.337,25 (126.593,33) | 0,00 | 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 61.174,75 (125.359,21) | 61.174,75 (125.359,21) | 0,00 | 0,00 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 428,85 (248,22) | 428,85 (248,22) | 0,00 | 0,00 |
| | <u>25.461.553,81</u> <u>(26.465.978,89)</u> | <u>3.255.494,59</u> <u>(3.347.500,49)</u> | <u>3.070.761,94</u> | <u>19.135.297,28</u> |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 21.270.448,03 € durch Grundpfandrechte und in Höhe von 262.432,60 € durch Bürgschaft gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von 1.418.097,52 € durch Grundpfandrechte gesichert.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 76 T€ (Vorjahr: 7 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 25 T€ (Vorjahr 0 T€) außerordentliche und 1 T€ (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 keine (Vorjahr 2 T€) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.
6. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 1 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 2014 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

| | <u>Vollbeschäftigte</u> | <u>Teilzeitbeschäftigte</u> | <u>geringfügig Beschäftigte</u> |
|-----------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 11,5 | 1,0 | 0,0 |
| Technische Mitarbeiter | 4,0 | 2,0 | 0,0 |
| Obleute | 0,0 | 0,0 | 17,75 |
| Aushilfen | 0,0 | 0,0 | 12,75 |
| <u>Nachrichtlich</u> 4 Auszubildende | | | |

5. Für die Mitarbeiter (ohne die geringfügig Beschäftigten) 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. 758 T€.
6. Gesamtbezüge:
 - a) des Vorstandes 183.430,40 €
 - b) des Aufsichtsrates 12.367,00 €
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 2014 berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüferleistungen (§ 285 Nr. 17 HGB) betrug insgesamt 21.000,00 € und für Sonstige Leistungen 3.230,00€.
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. Am 28.05.2014 fand eine außerordentliche Hauptversammlung mit Neuwahl der von der Hauptversammlung zu wählenden Mitglieder statt. Da sämtliche im Rahmen dieser Hauptversammlung gefassten Beschlüsse angefochten wurden, haben die betroffenen Aufsichtsratsmitglieder und deren Ersatzmitglieder ihr Mandat vorsorglich mit Wirkung zum 27.08.2014, 24:00 Uhr, niedergelegt. Durch Beschluss vom 21.10.2014 bestellte das Amtsgericht Düren Herrn Robert Kuckertz zum Mitglied des Aufsichtsrates. Die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2013 findet am 20.04.2015 statt. Wir verweisen auf die entsprechenden Bekanntmachungen im Unternehmensregister.

16. Mitglieder des Vorstandes

| | |
|-----------------------------------------|---------------------------------|
| Dagmar Runge, hauptamtlich | - Vorsitzende - |
| Robert Kindgen, Rechtsanwalt | - stellv. Vorsitzender - |
| Paul Zündorf, Technischer Beigeordneter | ab 28.05.2014 |

17. Mitglieder des Aufsichtsrates

| | |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Karl-Albert Eßer, Dipl.-Pädagoge | bis 27.08.2014 - Vorsitzender - |
| Peter Koschorreck, Dipl.-Vermessungsingenieur i. R. | bis 27.08.2014 - stellv. Vorsitzender - |
| Norbert Weber, Verwaltungsangestellter i. R. | bis 27.08.2014 |
| Dieter Harf, Chemiefachkraft | bis 28.05.2014 |
| Thomas Floßdorf, Studienrat i. E. | bis 28.05.2014 |
| Bruno Voß, Dipl.-Sozialpädagoge | bis 28.05.2014 |
| Iris Papst, Beamtin | bis 27.08.2014 |
| Hubert Cremer, Bundesbeamter i. R. | bis 28.05.2014 |
| Theodoros M. Papadopoulos, Student der Rechtswissenschaften | ab 28.05.2014 bis 27.08.2014 |
| Paul Larue, Bürgermeister | - Vorsitzender - ab 25.10.2014 |
| Friedhelm Sinzig, Buchhalter | ab 28.05.2014 |
| | - stellv. Vorsitzender - ab 25.10.2014 |
| Anke Merkens, Architektin | ab 28.05.2014 |
| Peter-Josef Fuhs, Immobilienfachwirt | ab 28.05.2014 |
| Robert Kuckertz, Dipl.-Kfm. | ab 21.10.2014 |

E. Weitere Angaben

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

Objekt: Düren, Am Nordpark 5,7
Nominal: 88.351,24 €
Stand 01.01.2014: 29.982,18 €
Tilgungen 2014: 3.246,41 €
Stand 31.12.2014: 26.735,77 €

Anfänglicher Tilgungssatz: 2 %
Tilgungsbeginn: 01.03.1989

Objekt: Düren, Am Nordpark 5,7
Nominal: 152.191,14 €
Stand 01.01.2014: 68.966,12 €
Tilgungen 2014: 3.784,51 €
Stand 31.12.2014: 65.181,61 €

Anfänglicher Tilgungssatz: 2 %
Tilgungsbeginn: 01.03.1989

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, die Verteilung des Bilanzgewinns zum 31.12.2014 von 976.602,64 € 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 Andere Gewinnrücklagen einzustellenden Beträge | <u>967.399,39 €</u> |
| | <u>976.602,64 €</u> |

Düren, den 31.03.2015

Der Vorstand:

Dagmar Runge

Robert Kindgen

Paul Zündorf