



Bericht
über das
Geschäftsjahr
2015

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

Paul Larue, Bürgermeister	- Vorsitzender -
Friedhelm Sinzig, Buchhalter	- stellv. Vorsitzender -
Karl-Albert Eßer, Dipl.-Pädagoge	ab 20.04.2015
Peter-Josef Fuhs, Immobilienfachwirt	
Peter Koschorreck, Dipl.-Vermessungsingenieur i. R.	ab 20.04.2015
Anke Merkens, Architektin	
Theodoros M. Papadopoulos, Student der Rechtswissenschaften	ab 20.04.2015
Valentin Veithen, Betriebswirt (VWA) i. R.	ab 20.04.2015
Norbert Weber, Verwaltungsangestellter i. R.	ab 20.04.2015
Robert Kuckertz, Dipl.-Kfm.	bis 20.04.2015

Vorstand

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

Lagebericht

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

A. Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

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

B. Darstellung der Lage

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

C. Leistungsindikatoren

1. Finanzielle Leistungsindikatoren
2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

D. Voraussichtliche Entwicklung

E. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

II. Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB

A. Vorgänge von besonderer Bedeutung

B. Finanzinstrumente

III. Angaben nach § 312 AktG

Jahresabschluss

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

A. Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

1. Angaben zum Unternehmen

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

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

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

Die Dürener Bauverein AG wird durch eine hauptamtliche Vorstandsvorsitzende und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitglieder geleitet. Daneben sind in der Verwaltung 13 kaufmännische Angestellte (davon 1 Teilzeitkraft), 6 technische Angestellte (davon 2 Teilzeitkräfte), 4 Auszubildende und 23 geringfügig Beschäftigte (13 Obleute und 10 Aushilfen) tätig.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2015 war durch folgende wesentliche gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen gekennzeichnet:

2. Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft war im Jahresdurchschnitt 2015 weiter im Aufschwung: Um 1,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3 %.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum im Jahr 2015 wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 %, die des Staates sogar um 2,8 % höher als im Jahr zuvor. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,6 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein leichtes Plus von 0,2 %.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahr 2015 weiter an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 5,4 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2014. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 5,7 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,2 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2015.

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet)			Prognose
	2013	2014	2015	2016
Bruttoinlandsprodukt	+0,3%	+1,6%	+1,7%	+1,8%
Private Konsumausgaben	+0,6%	+0,9%	+1,9%	+0,9%
Konsumausgaben des Staates	+0,8%	+1,7%	+2,8%	+0,4%
Ausrüstungsinvestitionen	-2,3%	+4,5%	+3,6%	+0,2%
Bauinvestitionen	-1,1%	+2,9%	+0,2%	+0,2%

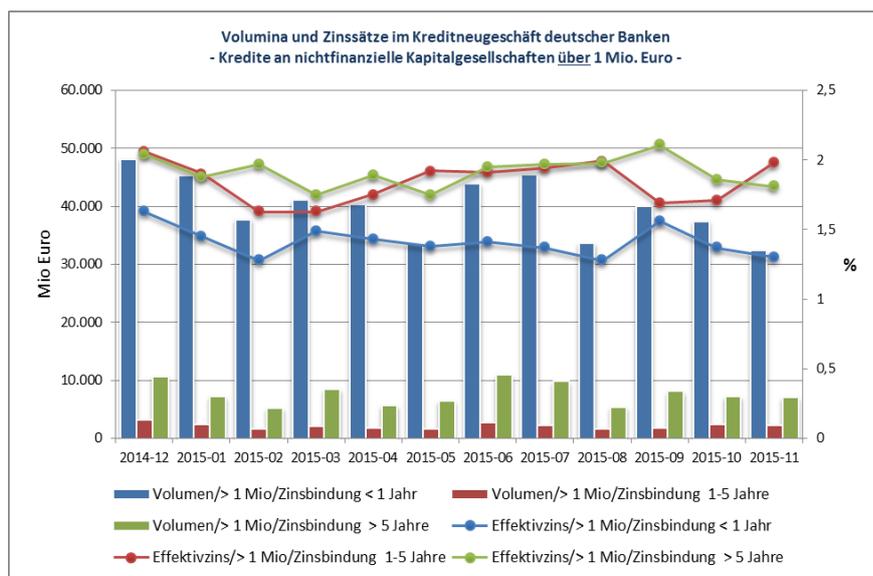
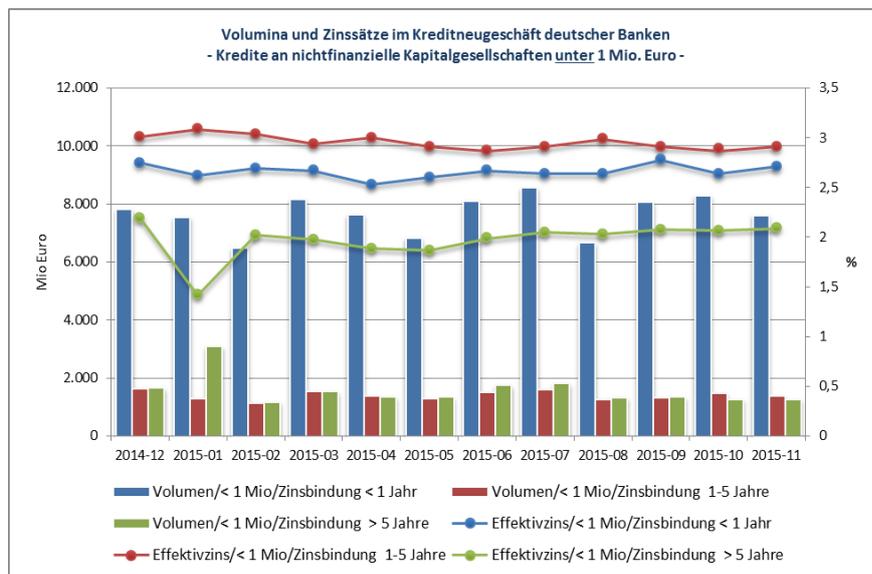
2.1 Arbeitsmarkt

Im Dezember 2015 waren 2.681.000 Arbeitslose (- 83.000 gegenüber Dezember 2014) zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2015: 6,1% (Dezember 2014: 6,4%). Im November 2015 gab es 43.442.000 Erwerbstätige, was einer Steigerung von 0,88 % gegenüber dem Vorjahresmonat entspricht. Für 2016 gehen die Prognosen von einer Arbeitslosenquote von 6,5% aus.

2.2 Kapitalmarkt

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2015 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 2014 und November 2015 sanken von 2,19 % auf 2,09 %.



Für Kredite über 1 Mio. Euro mit gleicher Laufzeit sank der Zinssatz von 2,04 % auf 1,81 %.

2.3 Immobilienmarkt

Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 % oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen von Wohnungen setzte sich damit weiter fort. In Wohngebäuden wurden in den ersten neun Monaten 2015 insgesamt 191.400 Neubauwohnungen genehmigt, das waren 3,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

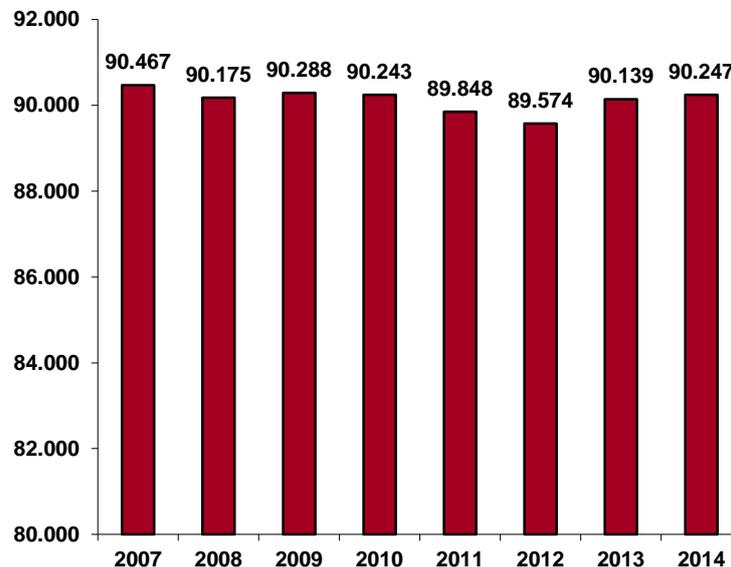
Ausweislich der GdW-Jahresstatistik lag der Anstieg der Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt bei moderaten 1,5%. Deutlich stärker stiegen erneut die Neu- und Wiedervermietungsflächen. Deutschlandweit erhöhten sich die Angebotsmieten wie im Vorjahr um 3,5%. Die Mieten bei den GdW-Unternehmen liegen im Schnitt bei 5,27 Euro/m² nettokalt. Langfristig betrachtet haben vor allem die Energieträger die Mieten nach oben getrieben.

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 2014 90.247 Einwohner.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen ergibt sich aus dem nachfolgenden Diagramm:



Der Ausländeranteil beträgt 13.632 Einwohner; das sind 15,11 %.

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 Mietpreisniveau 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 Leerstandquote im Geschäftsjahr von 7,83 % ist gegenüber dem Vorjahr (6,69 %) gestiegen. Die Fluktuationsrate ist mit 9,34 % gegenüber dem Vorjahr (7,34 %) gestiegen.

Die im Geschäftsjahr 2015 durchgeführten Instandhaltungsarbeiten haben sich von 14,54 €/m² im Vorjahr auf 15,62 €/m² in 2015 erhöht. Zusätzlich zu den geplanten Instandhaltungsarbeiten wurden nicht geplante, jedoch dringend erforderliche Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Im Wesentlichen handelte es sich um die Sanierung von Holzbalkendecken sowie die Sanierung von Feuchteschäden.

5. Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Jahresüberschuss von 226 T€ (Vorjahr: 411 T€) erwirtschaftet. Nach der Prognose im Wirtschaftsplan wurde mit einem Jahresüberschuss von 483 T€ gerechnet.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2015 beträgt 226.234,92 €. Sitzungsgemäß erfolgt die Einstellung in Andere Gewinnrücklagen aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2015 in Höhe von 113.100,00 €. 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 103.931,67 € in die Anderen 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 21 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 2015 insgesamt 1.362 T€ (Vorjahr: 1.266 T€) aufgewendet. Das sind 15,62 €/m²/Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 14,54 €/m²/Wohn-/Nutzfläche), ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden.

6.3 Um- und Ausbaumaßnahmen

a) Pestalozzistr. 6 – 8

Am 20.08.2014 wurde mit der Um- und Ausbaumaßnahme Pestalozzistr. 6 – 8, zwei Häuser mit insgesamt 16 Wohnungen, begonnen. Die Maßnahme wurde am 01.09.2015 bzw. 01.10.2015 bezogen. Die Häuser wurden energetisch saniert und die Ausstattung dem heutigen Standard angepasst. Es wurden Aufzüge eingebaut und die Häuser aufgestockt. Durch die Aufstockung entstanden zwei Penthouse-Wohnungen mit großzügiger Dachterrasse. Die Plankosten betragen 1.891 T€. Die Schlussabrechnung stand zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts noch aus, da noch nicht alle Handwerkerrechnungen vorlagen. Zum 01.09.2015 zogen die ersten Mieter in die modernisierten Wohnungen ein. Binnen weniger Wochen waren alle verfügbaren Wohnungen für einen Mietpreis von 6,00 €/m² bzw. 7,25 €/m² (Staffelgeschoss) vermietet.



Ansichten der Pestalozzistr. 6 – 8 nach Fertigstellung

b) Pestalozzistr. 2 – 4

Am 20.04.2015 wurde mit dem Um- und Ausbau der Pestalozzistr. 2 – 4 begonnen. Dabei handelt es sich um zwei Häuser mit insgesamt 16 Wohnungen. Die Häuser Pestalozzistr. 2 – 4 sind baugleich mit denen der Pestalozzistr. 6 – 8 und werden in gleicher Weise saniert und aufgestockt. Die Plankosten betragen 1.891 T€. Die Fertigstellung der Maßnahme ist für April 2016 geplant.



Baufortschritt der Pestalozzistr. 2 – 4

c) Pestalozzistr. 10 – 12

Des Weiteren wurde am 30.11.2015 mit dem Um- und Ausbau der Pestalozzistr. 10 – 12 begonnen. Dabei handelt es sich um zwei Häuser mit insgesamt 16 Wohnungen, die ebenfalls baugleich mit denen der Pestalozzistr. 6 – 8 sind und in gleicher Weise saniert und aufgestockt werden. Die Plankosten betragen 2.099 T€. Die Fertigstellung der Maßnahme ist für Herbst 2016 geplant.



Baufortschritt der Pestalozzistr. 10 – 12

d) Freiheitsstr. 15 und 17

Mit dem Umbau der im Jahr 2013 erworbenen Einfamilienhäuser Freiheitsstr. 15 und Freiheitsstr. 17 wurde in 2015 begonnen. Aufgrund statischer Probleme verzögerte sich die Fertigstellung der Maßnahme. Während der Umbauarbeiten wurde festgestellt, dass die vorhandenen Holzbalkenkonstruktionen im Fußboden und in der Dachkonstruktion vom Holzwurm so stark befallen waren, dass die gesamte Konstruktion abgerissen und neu aufgebaut werden muss. Dies bedarf eines neuen Bauantrags und einer neuen Baugenehmigung. Des Weiteren müssen Gespräche mit der unteren Denkmalbehörde geführt werden, sodass sich der Termin der Fertigstellung voraussichtlich auf Ende 2016 verzögert.

6.4 Planung und Vorbereitung

6.4.1 Grundstücksankäufe

Es ist geplant, bei einem entsprechenden Angebot, Grundstücke zu erwerben und diese mittelfristig zu bebauen.

6.4.2 Neubau

Neubaumaßnahmen können erst dann durchgeführt werden, wenn entsprechende Grundstücke erworben wurden, die Rahmenbedingungen passen und die Wirtschaftlichkeit geprüft wurde.

6.4.3 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.

Das Bestellobligo für die vergebenen Bauaufträge der Um- und Ausbaumaßnahmen Pestalozzistr. 2 – 4, Pestalozzistr. 6 – 8 und Pestalozzistr. 10 – 12 in Höhe von 1.078 T€ ist aufgrund der vorgesehenen Finanzierung durch Gewährung von nicht öffentlichen Darlehen der NRW-Bank (Bestandsinvest), der Aufnahme von Hypothekendarlehen sowie durch Eigenkapital gedeckt.

In der Vorplanung ist der Umbau der Wohnanlage Pestalozzistr. 1 – 9. Die in den Jahren 1965 errichtete Wohnanlage besteht aus 5 Häusern mit 40 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 um je eine Penthouse-Wohnung und den Einbau von Aufzügen vor. Es ist vorgesehen im Herbst 2016 mit den Arbeiten zu beginnen.

7. Wohnungsbewirtschaftung

Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand

Der Grundbesitz der Gesellschaft beträgt flächenmäßig bei den bebauten Grundstücken am 31.12.2015 insgesamt 141.543 m². Hierin sind Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 35.426 m² enthalten. Gegenüber dem Jahr 2014 blieb die Gesamtgrundstücksfläche unverändert.

Der Haus- und Wohnungsbestand der Gesellschaft umfasst am 31.12.2015 204 Mehrfamilienhäuser und 12 Einfamilienhäuser, zusammen 216 Häuser mit insgesamt 1.392 Mietwohnungen, 204 Garagen, 36 Einstellplätzen, 124 Stellplätzen und 1 gewerbliche Einheit. Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt 87.209 m².

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen 331 T€. Auf nicht vermietete Wohnungen entfallen 317 T€, auf nicht vermietete Garagen/Stellplätze 14 T€.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen betragen 17 T€.

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

Kennzahlenübersicht		2015	2014	2013	2012	2011
1. Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohneinheiten	Anzahl	1.392	1.390	1.390	1.385	1.385
Gewerbeeinheiten	Anzahl	1	1	1	1	1
Garagen	Anzahl	204	204	214	214	214
Einstellplätze	Anzahl	36	36	36	36	36
Stellplätze	Anzahl	124	106	106	106	106
Wohnfläche/Nutzfläche	m ²	87.209	87.044	87.037	86.737	86.803
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	62,61	62,58	62,57	62,58	62,63
2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Durchschnittliche Sollmiete pro Monat	€/m ²	4,57	4,48	4,42	4,41	4,34

		2015	2014	2013	2012	2011
Durchschnittliche umlagefähige Betriebskosten pro Monat	€/m ²	2,03	1,97	2,02	2,01	1,86
Wohnungswechsel	Anzahl	130	102	114	145	164
Fluktuationsrate	%	9,3	7,3	8,2	10,5	11,8
		2015	2014	2013	2012	2011
Neuvermietung						
angeschriebene Bewerber	Anzahl	431	335	319	671	749
davon interessierte Bewerber	Anzahl	287	188	201	260	254
Absagen	Anzahl	39	44	39	61	62
nicht gemeldet	Anzahl	105	103	79	350	433
Wohnungsleerstände	Anzahl	109	93	70	40	60
davon modernisierungsbedingt	Anzahl	92	78	57	20	14
sonstige	Anzahl	17	15	13	20	46

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 31.12.2015 117 Häuser mit 277 Wohnungen, 1 gewerbliche Einheit, 21 Garagen und 11 Stellplätze auf einer Wohn-/Nutzfläche von 16.866 m².

9. Geschäftsbesorgung

Seit dem 01.01.1991 besorgt die Dürener Bauverein AG aktuell gemäß Vertrag vom 17.11.2008 die Geschäfte der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für Stadt und Kreis Düren eG. Es handelt sich zum 31.12.2015 um 256 Häuser mit 1.210 Wohnungen, 5 gewerblichen Einheiten, 111 Stellplätzen, 165 Garagen und 2 Tiefgaragen mit 70 Einstellplätzen auf einer Wohn-/Nutzfläche von 79.084 m².

Am 29.10.2015 wurde ein neuer Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für Stadt und Kreis Düren eG mit Wirkung zum 01.01.2016 und einer Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen.

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

1. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 228 T€ erhöht.

Das Anlagevermögen hat sich bei Zugängen von 2.906 T€ und Abschreibungen von 1.029 T€ um 1.877 T€ erhöht. Das Umlaufvermögen und die Rechnungsabgrenzungsposten verminderten sich um 1.649 T€. Die Sachanlagen belaufen sich auf 85,0 % der Bilanzsumme. Die Anlagendeckung durch Eigenkapital sank von 43,3 % auf 41,5 %.

Auf der Passivseite der Bilanz stieg das Eigenkapital um 208 T€. Die Verbindlichkeiten erhöhten sich im Saldo um 62 T€. Die Gründe dafür liegen in der Kreditaufnahme zur Realisierung der Um- und Ausbaumaßnahme der Pestalozzistr. 6 – 8 und der Umfinanzierung von höher verzinslichen Darlehen. Die Rückstellungen verminderten sich um 42 T€. Die Verbindlichkeiten umfassen 64,3 % der Bilanzsumme.

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind durch entsprechend langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen hat sich von 35,0 % in 2014 auf 35,3 % in 2015 erhöht.

Die Veränderungen des Finanzmittelbestandes (Cash flow) sowie die dafür ursächlichen Mittelbewegungen stellen sich mit Hilfe der nachstehenden Kapitalflussrechnung wie folgt dar:

	2015	2014
	T€	T€
1. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	226	411
Abschreibungen Anlagevermögen	1.029	993
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) des kurzfristig gebundenen Vermögens ohne Finanzmittel	-61	193
Abnahme des langfristig gebundenen Vermögens ohne Finanzmittel	4	10
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der kurzfristigen Fremdmittel	164	-105
Abnahme der langfristigen Fremdmittel	-5	-9
Abnahme der Rückstellungen	-42	-26
	1.315	1.467
2. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.905	-1.218
	-2.905	-1.218
3. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		
Ausschüttungen an Gesellschafter	-18	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	3.052	166
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-3.150	-1.058
	-116	-892
Summe 1. bis 3.	-1.706	-643
4. Finanzmittelfonds 1. Januar	5.330	5.973
Zahlungswirksame Veränderung	-1.706	-643
Finanzmittelfonds 31. Dezember	3.624	5.330
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Kassenbestand	1	1
Guthaben bei Kreditinstituten	3.623	5.329
	3.624	5.330

Das Netto-Geldvermögen hat sich um 1.783 T€ auf 2.661 T€ reduziert. In dem nachfolgenden Liquiditätsstatus zu Buchwerten werden die Veränderungen des Netto-Geldvermögens bzw. des Netto-Umlaufvermögens und ihrer Komponenten während des Geschäftsjahres gezeigt.

	31.12.2015 T€	31.12.2014 T€	Veränderung T€
Finanzmittelfonds	3.624	5.330	-1.706
Kurzfristige Forderung, sonstige Vermögensgegenstände und übrige Aktiva	396	354	42
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten sowie Ausschüttungsvorschlag (-)	-1.359	-1.240	-119
Netto-Geldvermögen	2.661	4.444	-1.783
Vorräte	1.955	1.936	19
Erhaltene Anzahlungen (auf Vorräte) (-)	-2.205	-2.245	40
Netto-Umlaufvermögen	2.411	4.135	-1.724

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2015 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 2016 gegeben.

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Anlagevermögen	33.724	85,0	31.847	80,7	1.877
Umlaufvermögen	5.967	15,0	7.623	19,3	-1.656
Rechnungsab- grenzungsposten	10	0,0	3	0,0	7
Gesamtvermögen	39.701	100,0	39.473	100,0	228
Passiva					
Eigenkapital	14.007	35,3	13.799	35,0	208
Rückstellungen	171	0,4	213	0,5	-42
Verbindlichkeiten	25.523	64,3	25.461	64,5	62
Gesamtvermögen	39.701	100,0	39.473	100,0	228

Verbindlichkeiten

Zwei Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 Abs. 3 II. WoBauG i.V. m. § 48 Abs. 1 WoFG, für die nach Abs. 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind mit der Restschuld unterhalb der Bilanz vermerkt.

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

Objekt: Düren, Am Nordpark 5,7	
Nominal: 88.351,24 €	
Stand 01.01.2015:	26.735,77 €
Tilgungen 2015:	<u>3.328,07 €</u>
Stand 31.12.2015:	<u>23.407,70 €</u>

Anfänglicher Tilgungssatz: 2 %
Tilgungsbeginn: 01.03.1989

Objekt: Düren, Am Nordpark 5,7	
Nominal: 152.191,14 €	
Stand 01.01.2015:	65.181,61 €
Tilgungen 2015:	<u>3.817,88 €</u>
Stand 31.12.2015:	<u>61.363,73 €</u>

Anfänglicher Tilgungssatz: 2 %
Tilgungsbeginn: 01.03.1989

2. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft war im Berichtsjahr zufriedenstellend. Der Jahresüberschuss im Jahr 2015 beträgt 226 T€ (Vorjahr: 411 T€).

Die Minderung des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 185 T€ ist im Wesentlichen bedingt durch gestiegene Instandhaltungskosten in Höhe von 104 T€ sowie gestiegenem Personalaufwand von 99 T€.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung verminderten sich um 19 T€. Dies ist eine Folge der Erlösschmälerung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen. Die Sollmieten stiegen aufgrund der vorgenommenen Mieterhöhungen und Mietanpassungen um rd. 108 T€. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung verringerten sich um rd. 57 T€ aufgrund der Verminderung der umlagefähigen Betriebskosten. Die Erlösschmälerungen erhöhten sich um rd. 69 T€.

Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit erhöhten sich um rd. 59 T€ durch gestiegene Erträge aus der Verwaltungskostenabrechnung.

Der Personalaufwand erhöhte sich um rd. 99 T€. Ursächlich waren Veränderungen im Personalbestand und die Auswirkungen aus der Prüfung der Deutschen Rentenversicherung.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich um 39 T€. Die Abschreibungen auf Zugänge durch nachträgliche Herstellungs- und Modernisierungskosten betragen 44 T€. Die Abschreibung auf Büro- und Geschäftsausstattung verminderte sich um 5 T€.

Die Zinserträge sind um 6 T€ in 2015 gestiegen. Die Minderung der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 3 T€ resultiert aus Gewerbesteuer.

Für das Geschäftsjahr 2016 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Überschuss von 215 T€ und ein geldrechnungsmäßiger Überschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 1.301 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 Kennzifferübersicht wurde erstellt, die auszugsweise nachstehend veröffentlicht wird:

1.1 Jahresabschlusszahlen		2015	2014	2013	2012	2011
Bilanzsumme	T€	39.701	39.473	40.094	41.055	41.256
Sachanlagevermögen	T€	33.713	31.832	31.611	31.892	32.436
Sachanlagenintensität	%	84,92	80,64	78,84	77,68	78,62
Investitionen in Sachanlagen	T€	2.901	1.201	647	364	1.820
Eigenkapital (langfristig)	T€	13.998	13.781	13.379	12.764	11.837
Fremdkapital (langfristig)	T€	22.139	23.005	23.900	24.625	25.314
Fremdmittelquote	%	55,8	58,3	59,6	60,0	61,4
Umsatzerlös	T€	7.455	7.415	7.331	7.124	7.115
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	T€	226	411	625	936	326
Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	1.315	1.467	1.503	1.428	1.519
Tilgung davon planmäßig	T€ T€	3.149 722	1.057 738	1.072 712	691 691	1.818 676
Ausschüttung	T€	9	9	9	9	9
Durchschnittlicher Buchwert Hausbesitz	€/m ²	385,22	363,30	361,95	365,31	373,20
Durchschnittliche Verschuldung	€/m ²	253,86	264,29	274,60	283,90	291,63
1.2 Kennzahlen zur Rentabilität						
Eigenkapitalrentabilität	%	1,61	3,00	4,95	7,84	2,76

1.3 Gewinn- und Verlustrechnung		2015	2014	2013	2012	2011
Sollmieten	T€	4.786	4.678	4.615	4.593	4.523
Erlösschmälerungen	T€	331	298	195	183	221
in Relation zur Sollmiete	%	6,92	6,37	4,23	3,98	4,89
Instandhaltungskosten*	T€	1.362	1.266	1.126	1.106	1.553
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	15,62	14,54	12,94	12,75	17,89
* darin enthalten Beiträge nach § 8 Kommunalen Abgabengesetz (KAG)	T€	0	0	0	36	0
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	17	24	24	29	44
Verwaltungskosten (Hausbewirtschaftung)	T€	1.034	927	879	672	661
Abschreibungen auf Sachanlagen (davon planmäßig)	T€	1.019	980	928	908	901
	T€	1.019	973	928	908	901
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	T€	603	634	663	692	696

2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind für die Gesellschaft von untergeordneter Bedeutung.

D. Voraussichtliche Entwicklung

Für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 wird auch weiterhin mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.

Im Geschäftsjahr 2016 streben wir an, unseren Umsatz weiter zu erhöhen. Im Vergleich zum Jahr 2015 soll dieser um ca. 1,8 % auf 7.588 T€ steigen. Dieser Anstieg ist zum einen auf moderate Mieterhöhungen im Rahmen der Anpassung an den Mietspiegel und zum anderen auf höhere Mieteinnahmen infolge der erfolgreich abgeschlossenen Um- und Ausbaumaßnahmen zurückzuführen. Demgegenüber stehen branchenüblich steigende Aufwendungen für Abschreibung, Fremdkapitalbeschaffung sowie Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung.

Aufgrund des demographischen Wandels und der rückläufigen Tendenz des Dürener Wohnungsmarktes, gehen wir weiterhin von einer angespannten Vermietungssituation aus. Des Weiteren muss Düren auch zukünftig als Wohnstandort für einkommensschwache Haushalte angesehen werden. Diese Parameter erschweren die Wohnungsmarktsituation in Düren zusätzlich. Es gilt, geeignete Anregungen zur qualitativen Aufwertung modernisierungsbedürftiger Wohnungsbestände zu entwickeln.

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit konzentriert sich die Geschäftstätigkeit auch zukünftig auf die Erhaltung und die Modernisierung des Wohnungsbestandes mit dem Ziel der stetigen Verbesserung der Wohnqualität unserer Mieter. Ein Wohnungsangebot mit entsprechenden Wohnungsgrößen, ansprechendem Wohnumfeld und gesteigertem Wohnungsausstattungsstandard kann das angestrebte Ziel der langfristigen Vermietbarkeit unter Berücksichtigung der Mieterstrukturen sowie des tatsächlichen Nachfragepotentials gewährleisten. Der mittelfristige Ausbau der Modernisierungs- und Instandhaltungskontingente ist daher notwendig. Die Planung von Umbau- und evtl. Neubauvorhaben muss hierauf ausgerichtet sein.

Unsere Kunden stehen im Mittelpunkt all unserer Überlegungen. Das Eingehen auf die Bedürfnisse unserer Mieterschaft wird die Marktposition unseres Unternehmens weiter stärken.

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.

Alle Geschäfte zielen auf profitables Wachstum ab, was sich in unseren Investitionsentscheidungen widerspiegelt. Für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentliche und insbesondere bestandsgefährdende Risiken sind zurzeit nicht erkennbar.

Am 20.04.2015 fand die Hauptversammlung für das Jahr 2013 statt. Sämtliche im Rahmen dieser Hauptversammlung gefassten Beschlüsse wurden durch eine aus dem Kreis der Aktionäre beim Landgericht Köln eingereichte Klage angefochten. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes ist noch kein Urteil ergangen. Sollte der Klage stattgegeben werden, haben Vorstand und Aufsichtsrat vorsorglich beschlossen, Berufung beim Oberlandesgericht Köln einzureichen. Die hieraus entstehenden Kosten haben einen negativen Einfluss auf die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens.

2. Chancen der künftigen Entwicklung

Insbesondere unsere nachhaltige Produktpflege durch in den letzten Jahren kontinuierlich durchgeführte Investitionen in den Bestand in Form von laufenden Instandhaltungen und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, bildet die Grundlage zukünftiger Erfolgspotenziale. Durch die Einrichtung eines Datenbank-gestützten Portfoliomanagementsystems wurde der Bestand unter technischen und wirtschaftlichen Aspekten untersucht.

Mit Hilfe unserer qualifizierten Mitarbeiter und unserer bewährten Geschäftsstrategie wollen wir die Leistungsfähigkeit gegenüber unseren Kunden stetig verbessern und unsere Position am Dürener Wohnungsmarkt festigen. Entsprechend ehrgeizige Ziele haben wir uns für die Zukunft gesteckt.

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 zu einem großen Teil um Annuitätendarlehen mit 10-jähriger Zinsbindungsfrist. Aufgrund des zurzeit niedrigen Zinsniveaus wurden zur Finanzierung aktueller Um- und Ausbaumaßnahmen vermehrt Annuitätendarlehen mit einer deutlich längeren Zinsbindung aufgenommen. 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 2015 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 2015 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 31.03.2016

Der Vorstand:

Dagmar Runge

Robert Kindgen

Paul Zündorf



Grüngürtel 31
52351 Düren

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2015**

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

1. Bilanz zum 31.12.2015

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
		10.183,00	15.046,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.594.552,67		31.623.411,93
Betriebs- und Geschäftsausstattung	118.514,00		131.544,00
Bauvorbereitungskosten	318,55	33.713.385,22	76.973,68
Anlagevermögen insgesamt		33.723.568,22	31.846.975,61
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.954.741,52	1.941.599,04
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	18.716,03		10.755,81
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		49.311,13
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	54,00		54,00
Sonstige Vermögensgegenstände	369.183,37	387.953,40	291.739,09
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.624.392,92	5.330.267,25
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		730,00	495,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		9.370,20	2.226,76
Bilanzsumme		39.700.756,26	39.473.423,69
treuhänderisch gehaltenes Vermögen		954.914,91 €	1.070.593,05 €

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>13.060.523,21</u>	13.663.847,63	11.989.227,07
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		312.487,92
Jahresüberschuss	226.234,92		410.826,07
Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	0,00		458.688,65
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	<u>-113.100,00</u>	113.134,92	<u>-205.400,00</u>
Eigenkapital insgesamt		14.007.063,90	13.799.235,48
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	<u>170.606,86</u>	170.606,86	212.634,40
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.735.711,69		21.532.880,63
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.117.871,13		1.418.097,52
Erhaltene Anzahlungen	2.204.765,23		2.250.701,30
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.625,42		74.933,51
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	117.474,85		123.337,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	275.977,04		61.174,75
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>660,14</u>	25.523.085,50	428,85
davon aus Steuern: 0,00 €			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
Bilanzsumme		<u>39.700.756,26</u>	<u>39.473.423,69</u>

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen
(§ 88 Abs. 3 II.WoBauG) Restschuld 84.771,43 €

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.446.764,23		6.465.975,95
aus Betreuungstätigkeit	1.008.123,93	7.454.888,16	949.247,66
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		13.142,48	- 138.648,60
Andere aktivierte Eigenleistungen		16.970,44	159.742,09
Sonstige betriebliche Erträge		181.814,29	212.028,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.692.610,81	3.496.754,85
Rohergebnis		3.974.204,56	4.151.590,65
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.188.998,09		1.179.667,41
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 54.022,78 €	359.830,74	1.548.828,83	270.309,29 (52.284,90)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.028.900,94	992.809,30
Sonstige betriebliche Aufwendungen		610.675,04	697.417,29
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		44.963,52	39.332,99
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		603.902,91	636.492,60
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		226.860,36	414.227,75
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,28	3.020,22
Sonstige Steuern		625,72	381,46
Jahresüberschuss		226.234,92	410.826,07
Gewinnvortrag		0,00	312.487,92
Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen		0,00	458.688,65
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		113.100,00	205.400,00
Bilanzgewinn		113.134,92	976.602,64

3. Anhang

des Jahresabschlusses 2015

A. Allgemeine Angaben

1. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde unter Beachtung der Bestimmungen der Satzung nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches 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 2015 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 abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten werden zu Anschaffungs-/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 954.914,91 €.

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. Zwei Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 Abs. 3 II. WoBauG i.V.m § 48 Abs. 1 WoFG, für die nach Abs. 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind 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 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögens- gegenstände	90.676,04	4.586,10	1.784,40	0,00	83.294,74	10.183,00	9.449,10
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	58.769.511,47	2.868.601,05	0,00	76.973,68	28.120.533,53	33.594.552,67	974.433,99
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	348.647,38	31.987,85	19.112,42	0,00	243.008,81	118.514,00	45.017,85
Bauvorbereitungskosten	76.973,68	318,55	0,00	-76.973,68	0,00	318,55	0,00
Sachanlagen	59.195.132,53	2.900.907,45	19.112,42	76.973,68 -76.973,68	28.363.542,34	33.713.385,22	1.019.451,84
Anlagevermögen insgesamt	59.285.808,57	2.905.493,55	20.896,82	76.973,68 -76.973,68	28.446.837,08	33.723.568,22	1.028.900,94

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 1.954.741,52 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten

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

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" ist ein Betrag in Höhe von 54.097,00 € (Vorjahr 22.789,00 €) gegenüber der Stadt Düren (Verbundenes Unternehmen) enthalten.

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	18.716,03	797,22	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	54,00	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	369.183,37	0,00	(0,00)
Gesamtbetrag	<u>387.953,40</u>	<u>797,22</u>	<u>(0,00)</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. Rücklagenpiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanz- gewinn des Jahres 2013	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanz- gewinn des Jahres 2014	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	11.989.227,07 €	303.284,67 €	654.911,47 €	113.100,00 €	13.060.523,21 €

In der Hauptversammlung vom 20.04.2015 für das Jahr 2013 wurde beschlossen, den Bilanzgewinn 2013 wie folgt zu verteilen:

- | | |
|---|--------------|
| a) Ausschüttung an die Aktionäre: | 9.203,25 € |
| b) Zuweisung in Andere Gewinnrücklagen: | 303.284,67 € |

In der Hauptversammlung vom 27.08.2015 für das Jahr 2014 wurde beschlossen, den Bilanzgewinn 2014 wie folgt zu verteilen:

- | | |
|---|--------------|
| a) Ausschüttung an die Aktionäre: | 9.203,25 € |
| b) Zuweisung in Andere Gewinnrücklagen: | 654.911,47 € |

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	113 T€
für Urlaubsreste	34 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 217.395,92 € (Vorjahr: 223.508,69 €) gegenüber der Stadt Düren (Verbundenes Unternehmen) enthalten.

11. In den Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit ist ein Betrag in Höhe von 117.474,85 € (Vorjahr: 123.337,25 €) gegenüber der Stadt Düren (Verbundenes Unternehmen) enthalten.

12. In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist kein Betrag (Vorjahr: 0 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	19.735.711,69 (21.532.880,63)	631.003,55 (683.532,95)	2.491.901,61	16.612.806,53
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.117.871,13 (1.418.097,52)	99.812,33 (66.385,98)	431.580,85	2.586.477,95
Erhaltene Anzahlungen	2.204.765,23 (2.250.701,30)	2.204.765,23 (2.245.701,30)	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.625,42 (74.933,51)	70.625,42 (74.933,51)	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	117.474,85 (123.337,25)	117.474,85 (123.337,25)	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	275.977,04 (61.174,75)	275.977,04 (61.174,75)	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	660,14 (428,85)	660,14 (428,85)	0,00	0,00
	<u>25.523.085,50</u> <u>(25.461.553,81)</u>	<u>3.400.318,56</u> <u>(3.255.494,59)</u>	<u>2.923.482,46</u>	<u>19.199.284,48</u>

Von den Verbindlichkeiten sind insgesamt 22.853.582,82 € durch Grundpfandrechte und Bürgschaft gesichert, davon die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 19.539.733,23 € durch Grundpfandrechte und in Höhe von 195.978,46 € durch Bürgschaft und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 3.117.871,13 € durch Grundpfandrechte.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 18 T€ (Vorjahr: 76 T€) periodenfremde Erträge.
2. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Grundsteuern für eigene Mietobjekte in Höhe von 237 T€ (Vorjahr: 236 T€) enthalten.
3. Der Personalaufwand enthält 3 T€ (Vorjahr 25 T€) außerordentliche und 28 T€ (Vorjahr 1 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 0 T€) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.
6. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 1 T€ (Vorjahr 1 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:

Zum Bilanzstichtag besteht ein Bestellobligo aus vergebenen Bauaufträgen von 1.077.882,89 €.

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 2015 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>	<u>geringfügig Beschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	11,75	1,00	0,00
Technische Mitarbeiter	4,75	2,00	0,00
Obleute	0,00	0,00	14,00
Aushilfen	0,00	0,00	11,75
<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. 783 T€.
6. Gesamtbezüge:
 - a) des Vorstandes 183.750,35 €
 - b) des Aufsichtsrates 14.837,00 €
7. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihrer Hinterbliebenen bestehen nicht.

8. Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstandes bzw. Aufsichtsrates eingegangen.
9. **Latente Steuern**
 Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen bezüglich der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sowie der Sonstigen Rückstellungen aktive latente Steuern und bezüglich der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten passive latente Steuern resultieren. Bei der Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden bestehende körperschaftsteuerliche Verlustvorträge vollständig einbezogen. Die Bewertung der latenten Steuern erfolgte mit unternehmensindividuellen Steuersätzen für die Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag von 15,825 % und für die Gewerbesteuer von 15,75 %. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.
 Der Vorstand hat die latenten Steuern nicht aktiviert, weil Verlustvorträge in der Körperschaftsteuer bestehen, die nach der Planungsrechnung in den nächsten 5 Jahren nicht verbraucht werden, so dass voraussichtlich in den nächsten Jahren keine Körperschaftsteuer entsteht.
10. Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015 berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüferleistungen (§ 285 Nr. 17 HGB) betrug insgesamt 21.000,00 € und für Sonstige Leistungen 7.280,00€.
11. Geschäfte mit nahe stehenden Personen (§ 285 Nr. 21 HGB) zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden nicht getätigt.
12. 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.
13. Die Gesellschaft ist ab dem Geschäftsjahr 2010 erstmals in den von der Stadt Düren aufgestellten Konzernabschluss eingebunden. Eine Offenlegung erfolgte bislang nicht.
14. **Mitglieder des Vorstandes**
- | | |
|---|---------------------------------|
| Dagmar Runge, hauptamtlich | - Vorsitzende - |
| Robert Kindgen, Rechtsanwalt | - stellv. Vorsitzender - |
| Paul Zündorf, Technischer Beigeordneter | |
15. **Mitglieder des Aufsichtsrates**
- | | |
|---|---------------------------------|
| Paul Larue, Bürgermeister | - Vorsitzender - |
| Friedhelm Sinzig, Buchhalter | - stellv. Vorsitzender - |
| Karl-Albert Eßer, Dipl.-Pädagoge | ab 20.04.2015 |
| Peter-Josef Fuhs, Immobilienfachwirt | |
| Peter Koschorreck, Dipl.-Vermessungsingenieur i. R. | ab 20.04.2015 |
| Anke Merkens, Architektin | |
| Theodoros M. Papadopoulos, Student der Rechtswissenschaften | ab 20.04.2015 |
| Valentin Veithen, Betriebswirt (VWA) i. R. | ab 20.04.2015 |
| Norbert Weber, Verwaltungsangestellter i. R. | ab 20.04.2015 |
| Robert Kuckertz, Dipl.-Kfm. | bis 20.04.2015 |

E. Weitere Angaben

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

Objekt: Düren, Am Nordpark 5,7	
Nominal: 88.351,24 €	
Stand 01.01.2015:	26.735,77 €
Tilgungen 2015:	<u>3.328,07 €</u>
Stand 31.12.2015:	<u>23.407,70 €</u>

Anfänglicher Tilgungssatz: 2 %
Tilgungsbeginn: 01.03.1989

Objekt: Düren, Am Nordpark 5,7	
Nominal: 152.191,14 €	
Stand 01.01.2015:	65.181,61 €
Tilgungen 2015:	<u>3.817,88 €</u>
Stand 31.12.2015:	<u>61.363,73 €</u>

Anfänglicher Tilgungssatz: 2 %
Tilgungsbeginn: 01.03.1989

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, die Verteilung des Bilanzgewinns zum 31.12.2015 von 113.134,92 € 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 Andere Gewinnrücklagen einzustellenden Beträge	<u>103.931,67 €</u>
	<u>113.134,92 €</u>

Düren, den 31.03.2016

Der Vorstand:

Dagmar Runge

Robert Kindgen

Paul Zündorf
